

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) adalah landasan hukum tertinggi bagi negara Republik Indonesia. Sebagai sebuah negara hukum, Indonesia menegakkan prinsip bahwa segala tindakan dan kebijakan pemerintah harus didasarkan pada hukum yang berlaku. Salah satu pasal yang mendasari prinsip negara hukum ini adalah Pasal 1 Ayat 3 UUD 1945. Melalui pendekatan negara hukum, Indonesia berkomitmen untuk menjunjung tinggi supremasi hukum dan menghindari penyalahgunaan kekuasaan oleh siapapun. Dengan demikian, Pasal 1 Ayat 3 UUD 1945 menjadi salah satu pilar fundamental yang menjamin bahwa segala aspek kehidupan bernegara berada di bawah pengawasan dan kontrol hukum. Tugas dari suatu negara adalah jelas, yaitu melindungi segenap warga negaranya, baik yang berada di dalam ataupun di luar negeri.¹

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pada pasal tersebut terlihat jelas bagaimana konsep hak menguasai negara terhadap sumber daya alam. Konsep tersebut di dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia tidak terlepas dari besarnya potensi sumber daya alam yang dimiliki Indonesia. Salah satu pijakan utama dalam konstitusi Indonesia yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip nasionalisme, demokrasi, dan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Di dalamnya, terangkum tekad dan semangat para pendiri bangsa untuk menciptakan sistem ekonomi yang adil, berkeadilan, dan berlandaskan semangat gotong royong. selanjutnya pada Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 adalah salah satu pasal penting yang mengatur tentang perekonomian nasional

¹ Edi Saputra Hasibuan, *Kembalinya WNI Eks Islamic State of Iraq and Syria (ISIS): Sebuah Langkah Yang Dapat Mempengaruhi Kasus Terorisme di Indonesia*. KRTHA BHAYANGKARA, Vol. 16, No. 2 (2022), pp. 287-296. Hlm.294

Indonesia. Namun, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan makna “dikuasai oleh negara” baik di dalam Batang Tubuh maupun di dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Demikian juga setelah amandemen, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan mengenai makna “dikuasai oleh Negara”.²

Peran pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat, tentunya tidak hanya dari aspek lahiriah/badaniah/fisik semata, tetapi juga perlindungan secara menyeluruh.³ Indonesia sudah berupaya membuat dasar hukum bagi perombakan struktur penguasaan tanah yang dikenal sebagai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun, landasan munculnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴ Hak milik dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah, misalnya Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang ditunjuk pemerintah. Hak ini bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial tanah, maka jangka waktu berlakunya hak milik adalah untuk waktu yang tidak ditentukan.⁵

Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diiliki dan negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan serta kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai

²Rachmat Trijono, etc., *Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: BPHN. 2015. hlm. 1-2

³ Edi Saputra Hasibuan, *Hukum Kepolisian dan Criminal Policy*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2021, hlm. 30.

⁴Usep Setiawan, *Kembali Ke Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2010. hlm. 61

⁵ Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum 1volume 3 NO. 1. Hlm. 17

yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Salah satu asas UUPA disebut Asas Nasionalisme, Asas Nasionalitas memberikan batasan dalam lalu lintas tanah yang mengakibatkan terdapat perlakuan yang berbeda atas benda tanah dan benda bukan tanah. Asas Nasionalitas ini dapat diartikan juga mengandung aspek spiritual, bahwa tanah dalam peringkat tinggi sebagai benda yang sangat penting hanya diperuntukkan bagi bangsa Indonesia saja, sehingga tanah tidak dapat bebas menjadi obyek lalu lintas dunia usaha sebagaimana yang berlaku bagi benda bukan tanah.⁶

Asas Nasionalisme diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Dengan penegasan Pasal tersebut di atas, maka dalam UUPA telah mengatur secara jelas bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan hak milik.

Pada Faktanya yang terjadi dalam masyarakat Indonesia, Pengembangan sektor usaha pariwisata merupakan salah satu cara Pemerintah untuk mempercepat perekonomian negara, yang merupakan bagian dari rencana yang telah dipelajari bersama.⁷ Dengan masuknya Warga negara Asing (WNA) ke Indonesia untuk berbagai tujuan seperti bekerja, berwisata maupun kepentingan lainnya, membuat mobilisasi WNA di Indonesia cukup banyak. Apalagi di daerah-daerah wisata seperti Bali, Lombok, Yogyakarta dan daerah lainnya di Indonesia, banyak WNA yang berkunjung bukan saja untuk tujuan wisata tetapi bahkan untuk menetap di

⁶ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, 2013, hlm 61.

⁷ Edi Saputra Hasibuan, *The Role of Bale Mediasi in Settlement of Tourism Disputes in West Nusa Tenggara (NTB)*. *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, volume 605. Hlm. 85

Indonesia.⁸ Seperti pada objek penelitian pada karya tulis ini dalam putusan nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.

Dalam perkara tersebut terdapat warga negara asing yaitu Gobind Sobhrajmal Gidwani (WN Singapore), menguasai sebuah rumah di Jl. Nusa Indah Blok B. Kav. No. 7 dan di Jl. Nusa Cendana Blok B-8 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Koja, Kotamadya Jakarta Utara, Untuk tujuan usahanya di Indonesia, Gobind Sobhrajmal Gidwani dengan bantuan Achmad Sugondo dan Rose Adhikusuma, dengan maksud tanah tersebut tetap dikuasai dengan penggunaan nama Achmad Sugondo dan Rose Adhikusuma, yang dalam penandatanganan PPJB, AJB, dan sertifikat, dipergunakan nama Rose Adhikusuma, di hadapan Notaris Hizmelina,SH dan PPAT Hilda Sari Gunawan, SH, sesuai dengan bukti:

1. Akta Jual Beli No.417/KOJA/2001 tertanggal 17 Juli 2001 Akta Perikatan Jual Beli No.16 tertanggal 19 Juni 2001
2. Sertifikat Hak Milik No. 608 tertanggal 27 Agustus 1987.

Dibuatnya akta jual beli yang memanipulasi kepemilikan atau hak atas tanah pada dasarnya dapat menyebabkan problematika tersendiri bagi notaris/PPAT yang membuatnya di mana sanksi bagi notaris/PPAT diatur pada Pasal 10 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum menimbulkan sejumlah masalah hukum. Fenomena ini menyebabkan penyimpangan hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh pihak asing. Dalam kasus yang telah penulis uraikan di atas, warga negara asing mencoba memanfaatkan celah hukum atau mengabaikan regulasi untuk memperoleh hak atas tanah, yang pada akhirnya mengganggu stabilitas hukum dan kedaulatan negara.

Ketiadaan pengawasan yang ketat dan pelaksanaan hukum yang tegas terhadap praktik semacam ini dapat menciptakan celah untuk penyalahgunaan sistem hukum yang ada. Kesulitan dalam mengidentifikasi modus penyelundupan

⁸ Yosia Hetharie, *Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional*, BALOBE Law Journal Vol. 2 No. 1 April 2022. Hlm. 14.

hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing juga merupakan masalah yang serius. Praktik semacam ini mungkin tersembunyi dengan baik, sehingga sulit untuk mendeteksinya atau membuktikannya sebagai pelanggaran hukum. Ketidaktahuan atau kurangnya kesadaran akan hal ini juga dapat menyebabkan pejabat pemerintah tidak menyadari dampak yang mungkin terjadi akibat penguasaan hak atas tanah secara ilegal oleh pihak asing. Dengan memahami masalah-masalah ini, diharapkan pemerintah dan pemangku kepentingan terkait dapat bekerja sama untuk mengembangkan solusi yang efektif dan mengimplementasikan kebijakan yang lebih ketat guna melindungi kedaulatan negara dan hak-hak masyarakat setempat, sehingga dari yang telah disampaikan diatas itulah maka penulis tertarik untuk menelitinya dalam sebuah skripsi dengan judul **“UPAYA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERTENTANGAN DENGAN ASAS NASIONALITAS.”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan penulis bahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah seorang warga negara asing dapat menguasai tanah dengan modus menyuruh warga negara Indonesia untuk membeli tanah?
- b. Apakah akibat Hukum yang timbul jika penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan, bahwa masalah yang hendak dibahas pada karya tulis ini adalah mengenai:

- a. untuk mengetahui dan mengkaji apakah seorang warga negara asing dapat menguasai tanah dengan modus menyuruh warga negara Indonesia untuk membeli tanah.

- b. Untuk menguraikan dan menganalisis akibat Hukum yang timbul jika penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum.

1.4. Kegunaan Penelitian

Selain mempunyai 2 (dua) tujuan pokok seperti tersebut di atas, penelitian ini juga mempunyai Kegunaan, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

a. Kegunaan Teoritis

Kegunaan penelitian diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria. secara khusus, dapat membantu pemahaman dibidang teori terutama dalam hal penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang dibantu oleh Warga Negara Indonesia.

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yang diharapkan oleh penulis adalah karya tulis ini diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan dibidang praktik hukum pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini.

1.5. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penulisan karya tulis ini, adalah sebagai berikut:

1. Asas nasionalitas merupakan rasa memiliki atas semua kekayaan alam di wilayah negara tersebut.⁹ Asas nasionalitas ini dapat diartikan juga mengandung aspek spiritual, bahwa tanah dalam peringkat tinggi sebagai benda yang sangat penting hanya diperuntukkan bagi bangsa Indonesia saja, sehingga tanah tidak dapat bebas menjadi obyek lalu lintas dunia usaha sebagaimana yang berlaku bagi benda bukan tanah.¹⁰

⁹ *Op.cit.*, Anita D.A. Kolopaking, hlm 61.

¹⁰ *Ibid.*, hlm 129.

2. Tim Penyusun Penelitian Direktorat Jenderal Hukum dan Hak Asasi Manusia memberikan definisi Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.¹¹
3. Perihal jual-beli diatur pada Buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam bab ke lima tentang “Jual-Beli. Didalam pasal 1457 yang dijelaskan: bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan.
4. Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut sebagai PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli rumah (perumahan) yang masih dalam tahap perencanaan pembangunan, sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Kemudian, tindakan jual beli pendahuluan tersebut dituangkan dalam akta perikatan jual beli rumah. Pengikatan ini kemudian lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan demikian, PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. PPJB merupakan ikatan awal antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Karena sifatnya yang non otentik, hal tersebut menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjian, dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam

¹¹TimPenyusun Penelitian Direktorat Jenderal Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Hak Atas Kepemilikan Tanah*, Jakarta Direktorat Jenderal Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2010. hlm. 1.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (Kepmenpera No. 09/1995) beserta lampirannya

6. Warga negara asing, berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang – Undang Dasar 1945 menyatakan “Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia”. Pada pasal 1 (17) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2009 Tentang Gelar, Tanda Jasa, Dan Tanda Kehormatan menjelaskan warga negara asing adalah Orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara asing.¹² Serta pada pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Kepemilikan Asing Pada Perusahaan Perasuransian menjelaskan bahwa Warga Negara Asing adalah setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai Kewarganegaraan Republik Indonesia.¹³
7. Penyelundupan hukum menurut Guru Besar Hukum Perdata Universitas Indonesia Wahyono Darmabrata *fraus Legis* (latin) adalah suatu perbuatan yang dilakukan seseorang guna mendapatkan akibat hukum tertentu (hak) berdasarkan hukum asing yang apabila didasarkan dengan hukum nasionalnya akibat hukum tersebut tidak akan terwujud.¹⁴

1.6. Kerangka Teoritis

a. Asas Nasionalitas

Dalam konteks upaya penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum, asas nasionalitas memainkan peran penting dalam menentukan kebijakan dan regulasi yang mengatur kepemilikan tanah oleh pihak asing. Negara-negara dapat menggunakan asas nasionalitas sebagai dasar hukum untuk melindungi kepentingan nasional dan memastikan penggunaan tanah yang adil dan berkelanjutan. Namun, di sisi lain, negara juga harus

¹² pasal 1 (17) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2009 Tentang Gelar, Tanda Jasa, Dan Tanda Kehormatan

¹³ pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Kepemilikan Asing Pada Perusahaan Perasuransian

¹⁴ Prasetyo Ade Witoko, *Penyelundupan Hukum Perkawinan Beda Agama Di Indonesia*, Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS Volume VII Nomor 2 Juli - Desember 2019. Hlm.252.

mempertimbangkan keseimbangan antara melindungi kepentingan nasional dan menarik investasi asing yang sah guna mendukung pembangunan ekonomi.

Bentuk Asas Nasionalitas. Dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA dijelaskan bahwa “seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia merupakan satu kesatuan tanah air dari wilayah Indonesia dan kekayaan nasional meliputi bumi, air, ruang angkasa dan semua kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan YME dan menjadi hak dari bangsa Indonesia, sehingga tanah yang sudah memiliki hak milik tidak semata-mata menjadi hak dari pemiliknya saja, begitu pula dengan tanah yang ada di daerah-daerah dan pulau-pulau.” Kekuasaan tidak akan dapat memutuskan atau menghilangkan hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa ketika rakyat Indonesia bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan karena hubungan tersebut bersifat kekal.¹⁵

Tujuan asas nasionalitas adalah untuk membatasi dalam hal tanah, yang mengakibatkan perlakuan yang berbeda terhadap obyek tanah dan bukan tanah. Asas nasionalitas aspek spiritual bahwa tanah tidak dapat secara bebas dijadikan obyek angkutan bisnis, karena tanah sebagai sasaran penting hanya untuk orang Indonesia untuk melangsungkan hidup. Pemberlakuan UUPA, yang memuat prinsip/asas nasionalitas bertujuan untuk melindungi rakyat Indonesia dari ketidakadilan dan perbuatan sewenang-wenang. Pengertian Asas Nasionalitas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 9 UUPA, yang pada intinya menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan yang utuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Semua Warga Negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta memperoleh keuntungan dan hasil. Sehingga, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 UUPA yang menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki tanah di Indonesia, dan orang asing atau perusahaan asing hanya dapat memiliki hak terbatas seperti Hak Pakai. Sehingga menurut penulis, pembatasan kepemilikan orang asing dan usaha milik orang asing diperlukan untuk kepentingan negara Indonesia, sepanjang tidak

¹⁵ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana 2012, hlm 59-60

mengganggu kepentingan rakyat Indonesia, dan pembangunan ekonomi Indonesia. Berkenaan dengan pembangunan ekonomi dan Pasal 5 UUPA, kepentingan rakyat Indonesia terutama dari segi ekonomi, sosial, dan politik menjadi penting. Sehingga dalam hal ini UUPA mengatur tentang pemindahan hak atas tanah kepada orang asing, agar kepemilikan tanah Indonesia tidak beralih kepada orang asing/badan asing.

Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah terdapat pada Pasal 9 ayat (1) UUPA, yaitu “Hanya warga negara Indonesia mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.” Asas ini juga ditemukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.” Asas ini menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang memiliki tempat tinggal tetap sebagai subjek Hak Milik. Orang yang berkewarganegaraan asing tidak dapat memiliki tanah yang berstatus Hak Milik, tetapi hanya dapat menguasai tanah yang berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan dengan jangka waktu yang terbatas. Orang asing tidak dapat memiliki Hak Milik. Selain itu, pengalihan hak milik kepada orang asing dilarang karena dapat menjadi tidak sah atau batal demi hukum. Orang asing hanya dapat memiliki hak atas tanah dengan Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan yang luas dan jangka waktunya terbatas. Dengan demikian, akan dapat dicegah upaya penyelundupan hukum yang bertujuan menghindari ketentuan – ketentuan mengenai aturan batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan Hak Milik.¹⁶

b. Teori Hak atas tanah.

Menurut Rachmat Trijono merumuskan bahwa, di bidang pertanahan, hak menguasai negara mempunyai persoalan yuridis, yakni tidak diperintahkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk diatur dalam undang-undang. Di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebelum amendemen, kata ‘dikuasai oleh negara’ terdapat di dalam Pasal 33 Ayat (2) dan Ayat (3). Pasal 33 Ayat (2) menentukan bahwa “Cabang-

¹⁶ *Ibid.*,

cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Sedangkan Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Namun tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan makna “dikuasai oleh negara” baik di dalam Batang Tubuh maupun di dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Demikian juga setelah amandemen, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan mengenai makna “dikuasai oleh Negara”.¹⁷

Kemudian Gunawan Wiradi menyatakan bahwa pendekatan yang cocok dengan permasalahan kepemilikan atas tanah bukanlah pendekatan agraria, namun konsep hukum hak menguasai dari negara. Karena pada dasarnya berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bumi, air dan seisinya merupakan milik negara atau pemerintah, sedangkan konsep agraria lebih condong mendekati istilah yang digunakan dalam pertanian, bukan kepemilikan atas tanah. Namun pergeseran penggunaan istilah agraria yang awalnya melekat pada istilah pertanian menjadi konsep umum kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.¹⁸

Arie Hutagalung menyatakan bahwa, dalam sistem pendaftaran tanah, notaris memiliki peran yang sangat penting. Dia memiliki monopoli untuk menyelenggarakan transaksi tanah atau bangunan, misalnya mengalihkan atau menetapkan hak atas suatu harta tak bergerak berupa tanah milik.¹⁹

c. Asas Negara Hukum.

Penjelasan Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 disebut dengan “negara berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*)”, tidak terlepas dari pengaruh kedua paham tersebut. Keberadaan *the rule of law* adalah mencegah penyalahgunaan kekuasaan diskresi. Pemerintah juga dilarang menggunakan privilese yang tidak perlu atau bebas dari

¹⁷Rachmat Trijono, etc., *Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: BPHN. 2015. hlm. 1-2

¹⁸Gunawan Wiradi, *Bersaksi Untuk Pembaruan Agraria*, Yogyakarta: Insist Press, 2003. hlm. 12-13

¹⁹Arie S. Hutagalung, et. all., *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2012. hlm. 5.

aturan hukum biasa. Paham negara hukum (*rechtsstaat* atau *the rule of law*), yang mengandung asas legalitas, asas pemisahan (pembagian) kekuasaan, dan asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tersebut, ke semuanya bertujuan untuk mengendalikan negara atau pemerintah dari kemungkinan bertindak sewenang-wenang, tirani, atau penyalahgunaan kekuasaan.

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah "*rechtsstaat*".²⁰ Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah *the rule of law*, yang juga digunakan untuk maksud "negara hukum". Notohamidjojo menggunakan kata-kata "...maka timbul juga istilah negara hukum atau *rechtsstaat*."²¹ Djokosoetono mengatakan bahwa "negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *demokratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat*."²²

Asas Negara Hukum adalah prinsip dasar dalam sistem hukum yang menegaskan supremasi hukum, yang berarti bahwa setiap orang, termasuk penguasa, harus tunduk kepada hukum.²³ Dalam konteks keindonesiaan, terdapat beberapa ahli yang memberikan pengertian tentang negara hukum yang sudah disesuaikan dengan kondisi sosio-kultural Indonesia, salah satunya Oemar Seno Adji. Ia secara spesifik mengemukakan konsep negara hukum yang khas Indonesia yang bersumber dari cita hukum dan keyakinan hukum serta praktiknya dalam ketatanegaraan Indonesia.

Negara hukum adalah negara yang berdiri di atas hukum dan menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan adalah syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup sebagai warga negara. Dalam sejarah ketatanegaraan dikenal negara hukum dalam arti sempit sebagai ajaran dari Immanuel Kant dan Fichte.²⁴

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat- Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm.30

²¹ O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Kristen, 1970, hlm.27.

²² Ibid.,

²³ Hotma P. Sibuea., *Asas negara hukum, peraturan kebijakan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik*, Jakarta : Erlangga., 2013. Hlm 5.

²⁴ I Gede Yusa (*et.al*), *Hukum Tata Negara Pasca Perubahan UUD NRI 1945*, Malang: Setara Press, 2016, hlm. 58.

Dalam negara hukum liberal atau negara hukum dalam arti sempit dikenal dua unsur, sebagai berikut:²⁵

1. Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (“HAM”);
2. Pemisahan kekuasaan.

Sedangkan pada negara hukum formil, terdapat empat unsur negara hukum yaitu: ²⁶

1. Perlindungan terhadap HAM;
2. Pemisahan kekuasaan;
3. Setiap tindakan pemerintah didasarkan atas UU;
4. Adanya peradilan administrasi yang berdiri sendiri.

Kemudian ada *The Rule of Law* yang diperkenalkan oleh A. V. Dicey, yang terdiri dari tiga unsur yakni:²⁷

1. Supremasi hukum;
2. Persamaan kedudukan dan hukum bagi setiap orang;
3. Konstitusi bukan sumber HAM jika HAM dituangkan dalam konstitusi hanya sebagai penegasan.

Kesimpulannya, terdapat beberapa asas yang dikenal dalam hukum tata negara, seperti asas legalitas, asas kekeluargaan, asas kedaulatan rakyat, asas pembagian kekuasaan, dan asas negara hukum. Indonesia sendiri menganut asas kekeluargaan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945. Selain itu, sebagai negara demokrasi, Indonesia juga menganut kedaulatan rakyat yang ditegaskan dalam Pembukaan UUD 1945.

Menurut Seno Adji, negara hukum Indonesia (yang disebutnya sebagai negara hukum Pancasila) yang memiliki piagam Jakarta, memandang Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai kausa prima, tidak akan memberikan kebebasan toleransi jaminan konstitusional kebebasan anti agama hidup ditengah-tengah tata hukum Indonesia.²⁸

Negara hukum Indonesia, mempunyai ciri-ciri tersendiri yang menunjukkan aspek-aspek khusus dari hak asasi-antara lain tidak memisahkan agama dengan negara, adanya pengakuan hak asasi manusia seperti yang dikenal di Barat, dan

²⁵ Ibid.,

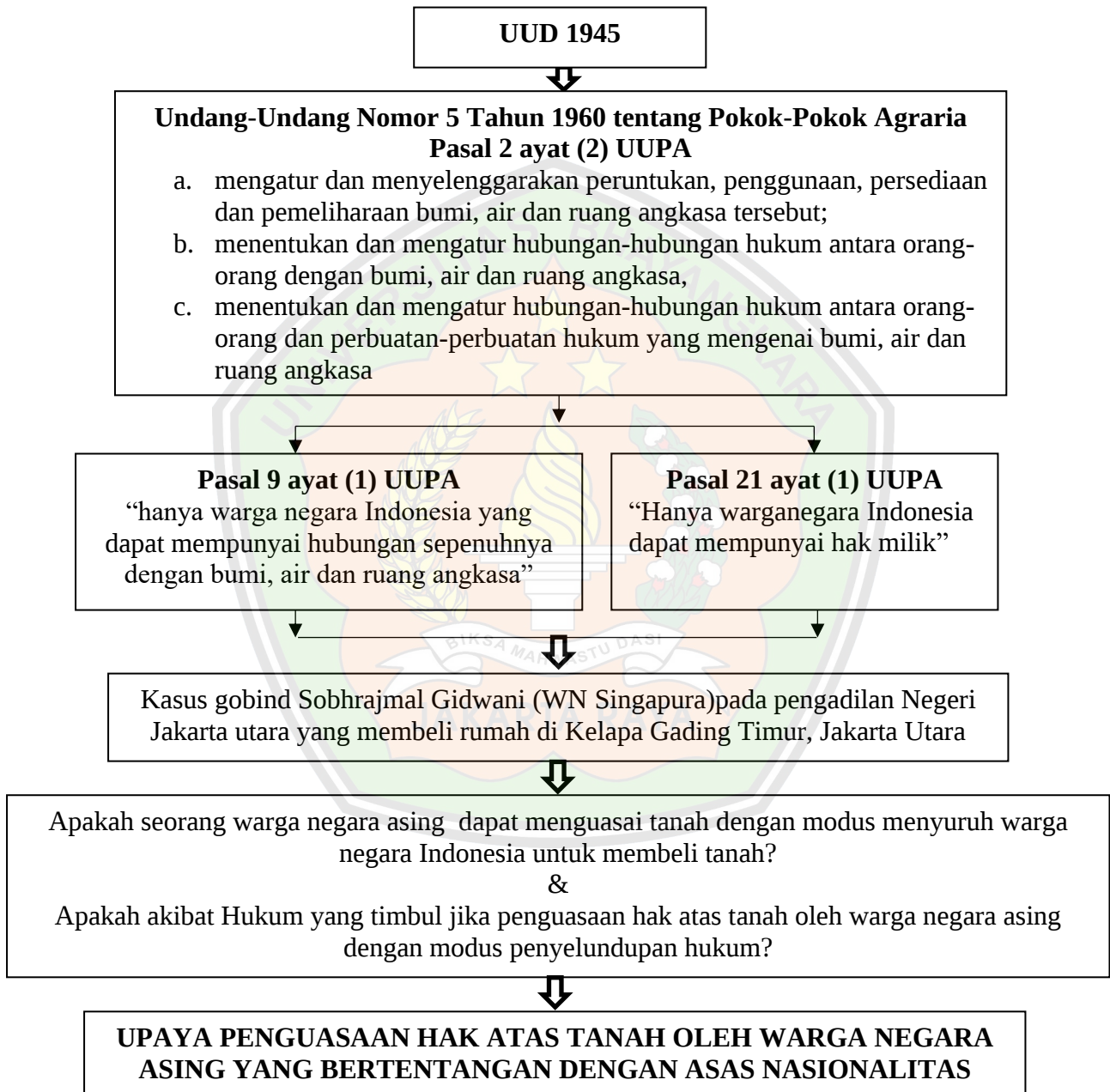
²⁶ Ibid.,

²⁷ Ibid.,

²⁸ Oemar Seno Adji dikutip oleh Hamdan Zoelva, *Pemakzulan Presiden di Indonesia*. Jakarta, Sinar Grafika. 2011. Hlm. 16

adanya pengakuan atas hak sosial ekonomi rakyat yang harus dijamin dan menjadi tanggung jawab negara- yang isinya berbeda dengan konsep *rule of law* dan *Socialist Legality*.²⁹

1.7. Kerangka Pemikiran



²⁹ *Ibid.*,

1.8. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan selanjutnya untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya di samping itu kajian terdahulu membantu penelitian dapat memosisikan penelitian serta menunjukkan orisinalitas dari penelitian. Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan:

1. Skripsi oleh Kadek Julia Mahadewi Universitas Pendidikan Nasional Bali pada Tahun 2019 dengan judul *Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia*, Adapun yang berbeda dengan skripsi ini pada rumusan masalahnya yaitu Bagaimanakah karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia dan Kedua, Bagaimanakah konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia.³⁰
2. skripsi oleh Muhamad Rengge Salfania di Universitas Bhayangkara Surabaya, Tahun 2021, dengan judul *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)* Adapun skripsi ini membahas tentang pengaturan hukum jual beli rumah di Indonesia dan penerapan melawan hukum dalam jual beli rumah studi putusan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby.³¹
3. skripsi oleh Juanda Saleh, penelitian di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Tahun 2011, dengan judul *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Bell Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Analisa Kasus Putusan No. 2791 K/Pdt/2009)*, skripsi ini berisi tentang analisis hukum terhadap dasar-dasar pertimbangan putusan hakim dalam memutuskan sengketa tentang peralihan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan memperlihatkan

³⁰ K. J. Mahadewi, "*Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia*," *Gema Keadilan*, vol. 6, no. 2, pp. 184-195, Sep. 2019. <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5862>

³¹ Muhamad Rengge Salfania, *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan No. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)*, Universitas Bhayangkara Surabaya, 2021.

bahwa dasar-dasar pertimbangan hakim mengenai fakta hukum dan dasar hukum atas kasus hukum tersebut kurang jelas. Sungguhpun putusan hakim dapat dinilai sudah tepat, tetapi pertimbangan yang digunakan tidak memberikan penjelasan yang kuat sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hukum di mana setiap putusan hakim harus didasarkan pertimbangan hukum dan pertimbangan fakta hukum yang jelas.³²

4. Skripsi oleh Muhammad Iqbal Budiono, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2021, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah / Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo), Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan dan Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan, sangat berbeda dengan tujuan penelitian yang hendak penulis teliti namun terdapat persamaan tentang PPJB.³³
5. Skripsi oleh Doni Wahyu Andrean, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2021, dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menggunakan Nilai Transaksi Tidak Sebenarnya Yang Di Laksanakan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Boyolali, terdapat kesamaan dengan penelitian yang hendak penulis teliti pada manipulasi AJB, dalam akta jual beli (AJB) terdapat harga transaksi yang disepakati oleh para pihak dalam hal ini harga transaksi yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB) harus memuat harga transaksi yang sebenarnya, karena tingginya harga/biaya pajak jual beli yang dikenakan kepada masyarakat/klien yang mendorong mereka untuk melakukan perbuatan yang tidak jujur kepada PPAT sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), para pihak juga berusaha mempengaruhi PPAT untuk mencantumkan harga transaksi yang lebih rendah dari pada harga transaksi sebenarnya yang telah disepakati para pihak dalam

³² Juanda Saleh, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Bell Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Analisa Kasus Putusan No. 2791 K/Pdt/2009)*, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya 2011.

³³ Muhammad Iqbal Budiono, *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah / Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo)*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021.

Akta Jual Beli (AJB) pembuatan akta yang di dalamnya memuat harga transaksi tidak sebenarnya dan menyimpang dari tata cara pembuatan akta yang di mana tidak memuat kebenaran formal dari nilai transaksi yang merupakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis, tentu akan menjadi masalah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan masyarakat/ para pihak yang bertransaksi untuk mengatasi kerancuan atas pelaksanaannya.³⁴

1.9. Metode penelitian.

Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis persoalan-persoalan yang dihadapi di masyarakat. Sedangkan penelitian ialah suatu usaha untuk menghimpun fakta-fakta dan menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta yang diamati secara seksama dengan kaidah-kaidah/dalil hukum yang ada dan berlaku di masyarakat. Sehingga hasil dari penelitian tersebut bisa didapatkan sebuah kesimpulan dan temuan yang berguna bagi penelitian khususnya dan juga pada kalangan masyarakat pada umumnya. Penulis hendak menggunakan metode penelitian normatif. Menurut Mukti Fajar Nd, Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³⁵

Yulianto Ahmad menjelaskan bahwa penelitian empiris adalah Penelitian yang berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundangan) tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Penelitian ini juga sering disebut sebagai penelitian bekerjanya hukum (*law in action*).³⁶

³⁴ Doni Wahyu Andrian, Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menggunakan Nilai Transaksi Tidak Sebenarnya Yang Di Laksanakan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Boyolali, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2021.

³⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013. hlm. 23

³⁶ *Ibid.*, hlm. 33

1.9.1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal research* atau pada Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan pemikiran-pemikiran mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.³⁷

Jenis penelitian ini merupakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.³⁸ Metode ini melibatkan pengumpulan data dari sumber-sumber sekunder, seperti buku, jurnal ilmiah, laporan pemerintah, artikel online, dan dokumen hukum terkait. Peneliti akan mengidentifikasi dan menganalisis teori, konsep, dan regulasi hukum terkait kepemilikan tanah oleh warga negara asing dan modus penyelundupan hukum.

1.9.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merujuk pada cara atau sudut pandang yang digunakan oleh peneliti untuk memahami dan menganalisis suatu fenomena. Pemilihan pendekatan penelitian harus disesuaikan dengan tujuan penelitian, masalah yang diteliti, dan jenis data yang dibutuhkan. Dalam suatu penelitian hukum diperlukan suatu metode pendekatan. Metode pendekatan kasus melibatkan analisis mendalam tentang beberapa kasus nyata, contohnya pada Putusan nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt. diketahui gobind Sobhrajmal Gidwani (WN Singapura), membeli rumah di Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara terkait dengan upaya penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum. Peneliti akan mengumpulkan data dari sumber-sumber sekunder dan mungkin juga melakukan wawancara dengan pihak terkait untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang kasus-kasus tersebut. Bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan

³⁷Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, Jakarta: *Penelitian Hukum*, Intermasa, 2013, hlm. 1.

³⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ketujuh belas, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 23.

dengan masalah hukum dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.³⁹

1.9.3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data sekunder pada penelitian. Data merupakan informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang didapat dari hasil pengumpulan data.⁴⁰ Adapun data sekunder pada penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-empat
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
5. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder merupakan terdiri dari doktrin-doktrin yang dituangkan melalui buku-buku yang membahas mengenai teori hak atas tanah, perlindungan Hukum, kepastian hukum, dan akta PPAT.

c. Bahan Hukum Tersier, terdiri dari jurnal-jurnal penelitian yang menjelaskan mengenai masalah perlindungan Hukum, kepastian hukum, penyelesaian sengketa, pendaftaran tanah, dan perlindungan konsumen.

³⁹Otje Salaman, et.al, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2005, hlm. 2.

⁴⁰ Hotma Pardomuan Sibuea, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Krakatau Book, 2009,

1.9.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data atau bahan hukum yang dipergunakan merupakan studi kepustakaan (*library research*) dan wawancara. Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung ke masyarakat (lapangan).⁴¹

1.9.5. Metode Analisis Bahan Hukum

Pada pembahasan di atas, diketahui, teknik pengumpulan data yang dipergunakan merupakan Studi Kepustakaan. Terkait dengan studi kepustakaan, terdapat beberapa bentuk analisa hukum yang dipergunakan untuk menganalisa serta menjawab permasalahan hukum yang hendak dibahas. Analisis hukum dalam pengertian Dogmatika Hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui.⁴²

Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma hukum merupakan logika dan bahasa.⁴³ Oleh karena itu, dalam Dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Jadi, tujuan melakukan analisis hukum merupakan untuk dapat mengungkap kandungan norma hukum sehingga dapat diketahui:

- a. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan suruhan (*gebod*),
- b. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan larangan (*verbod*), atau
- c. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan kebolehan (*mogen*).⁴⁴

Dalam Norma-norma hukum yang dianalisis kemudian disistematisasi atau disusun secara sistematis. Sistematisasi hukum artinya menata norma-norma hukum dalam

⁴¹*Ibid*, hlm. 70.

⁴²Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Op.Cit.*, hlm. 33.

⁴³*Ibid*.

⁴⁴*Ibid*.

suatu tatanan atau jaringan yang bersifat *koheren* (saling meneguhkan) dan sistematis.⁴⁵

1.10. Sistematika Penelitian

Guna memudahkan pemahaman terhadap skripsi ini secara keseluruhan, maka disajikan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I membahas mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan pengertian mengenai pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya digunakan sebagai bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataan yang terdapat dalam praktek. Adapun garis besar penjelasan dalam bab ini adalah menjelaskan mengenai jual-beli tanah, Hukum Perjanjian, Tinjauan Umum Agraria.

BAB III HASIL PENELITIAN

Bab ini berisikan prosedur penelitian meliputi pendekatan masalah, sumber dan jenis data, penuntutan responden, prosedur pengumpulan data dan pengolahan data serta analisa data.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS RUMUSAN MASALAH

Pada Bab IV ini akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan dari peneliti, menganalisis rumusan masalah I dan rumusan masalah II

⁴⁵*Ibid.*

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian yang menguraikan tentang kesimpulan dari penulisan berdasarkan hasil penelitian, serta uraian bagian kesimpulan yang berisi jawaban dari masalah yang diteliti.

