

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
Perguruan Tinggi

Nomor: 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022

**Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Atas
Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah
Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Di Kota Batam**

SKRIPSI

OLEH:

**Keavin Graha Christophan Mumek
NPM: 6051801013**

DOSEN PEMBIMBING:

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Mengikuti Penulisan Hukum dalam rangka
Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2023

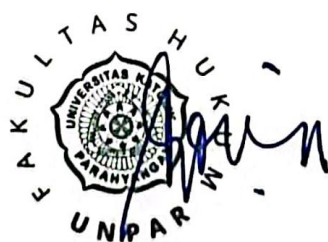
Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing



Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.

Dekan,



Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Keavin Graha Christophan Mumek

NPM : 6051801013

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Di Kota Batam”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 19 Juli 2023

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum




Keavin Graha Christophan Mumek

6051801013

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan sehubungan dengan banyaknya peristiwa yang terjadi terkait kesalahan prosedur atas pelaksanaan peralihan dan/atau perolehan hak atas tanah dari dan kepada seseorang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan. Bentuk peralihan hak yang selama ini dikenal masyarakat adalah jual beli, sehingga setiap transaksi jual beli atas tanah (dan bangunan) dilakukan dengan Akta Jual Beli tanpa melihat status kewarganegaraan dari pemegang hak lama dan calon pemegang hak baru. Kebanyakan masyarakat tidak menyadari bahwa kesalahan prosedur tersebut termasuk dalam kategori cacat administrasi yang berdampak pada keadaan dapat dibatalkannya Hak Atas Tanah yang telah diterima atau dimiliki seseorang / badan hukum. Bahkan lebih daripada itu kesalahan prosedur dalam peralihan hak atas tanah dapat mengakibatkan jual beli tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Tujuan penelitian ini bukan saja untuk memberikan pemahaman yang benar tentang bentuk peralihan hak yang sesuai dengan ketentuan undang-undang tapi sekaligus juga bertujuan untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak khususnya pihak pembeli yang beritikad baik yang memperoleh hak atas tanah dari bekas Warga Negara Indonesia dengan cara jual beli, yang seharusnya tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan analisa terhadap keabsahan perjanjian menurut hukum positif dikaitkan dengan aturan perundang-perundangan di bidang pertanahan. Penulis juga menganalisa perlindungan hukum yang bisa diberikan kepada penjual dan pembeli yang beritikad baik sepanjang perbuatan hukum jual beli yang mereka lakukan karena ketidaktahuan tentang prosedur yang benar. Dari hasil penelitian dapat penulis simpulkan bahwa peralihan hak yang tidak dilakukan menurut ketentuan yang seharusnya dapat mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi tidak jelas. Hal tersebut tidak akan terjadi jika masyarakat dan para petugas dari Instansi terkait mengetahui prosedur yang benar dan didukung oleh sistem pengecekan status kependudukan seseorang secara akurat dan terkini (up to date) dan terintegrasi dengan semua instansi / pejabat yang membutuhkan sesuai kewenangannya.

ABSTRACT

This research is conducted in relation to the numerous incidents that have occurred regarding procedural errors in the transfer and/or acquisition of rights to land from and to individuals or legal entities who do not qualify as holders of the Building Rights. The form of rights transfer that has been known to the public is buying and selling, so every land (and building) transaction is conducted with a Deed of Sale and Purchase without considering the citizenship status of the previous and prospective new rights holders. Most people are unaware that such procedural errors fall under the category of administrative defects that can result in the cancellation of the received or owned land rights by an individual or legal entity. Moreover, procedural errors in the transfer of land rights can render the sale and purchase legally void because it does not meet the requirements for a valid agreement. The objective of this research is not only to provide a proper understanding of the appropriate forms of rights transfer according to the laws but also to determine the extent of legal protection that can be provided to the parties involved, especially the well-intentioned buyers who acquire land rights from former Indonesian citizens through buying and selling, which should not comply with the provisions of the Law.

In conducting this research, the author analyzes the validity of agreements according to positive law in relation to the regulations in the field of land. The author also analyzes the legal protection that can be provided to the sellers and well-intentioned buyers throughout their legal actions in buying and selling due to their lack of knowledge regarding the correct procedures.

From the research results, the author can conclude that the failure to carry out the transfer of rights according to the prescribed provisions can result in the agreement becoming ambiguous. This situation would not occur if the community and officials from the relevant institution are aware of the correct procedures, supported by an accurate and up-to-date population status checking system that is integrated with all agencies/officers requiring such authorization.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir Penulisan Hukum, dengan judul : **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam Di Kota Batam”**.

Skripsi ini ditulis dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan Program Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Pada kesempatan kali ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih banyak kepada :

- 1) Prof. Tri Basuki Joewono, Ph.D. selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan beserta Bapak/ Ibu Wakil Rektor.
- 2) Dr. iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
- 3) Aloysius Joni Minulyo, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing dalam Penulisan hukum yang merupakan salah satu panutan bagi penulis, yang telah menyempatkan waktunya untuk berbagi ilmu, memberi bimbingan, memberi motivasi, memberi masukan, serta kesabarannya yang sangat tinggi walaupun Penulis selalu datang pada saat yang mendesak untuk bimbingan, dan juga untuk menerima Penulis untuk lanjut sidang sehingga Penulisan Hukum ini dapat terselesaikan dengan baik;
- 4) Prof. Dr. Koerniatmanto Soetoprawiro, S.H., M.H., selaku Dosen yang membimbing dan memberikan banyak masukan dalam mencari rumusan masalah saat Seminar Penulisan Hukum dan ketika Dosen Pembimbing Penulis sedang sibuk serta mendorong Penulis untuk tetap menjalani Penulisan Hukum ini sampai tuntas;
- 5) Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji Seminar Penulisan Hukum yang telah meluangkan waktunya untuk menguji serta memberikan kritik dan saran yang sangat berguna bagi Penulis dalam penyelesaian Penulisan Hukum ini;

- 6) Setiap Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang tidak dapat Penulis sebutkan satu – satu, yang telah membentuk karakter, memberikan pondasi ilmu pengetahuan, serta mengajarkan Penulis untuk menjadi seorang lulusan Sarjana Hukum yang berintegritas;
- 7) Setiap Tenaga Administrasi, Pekarya, dan Pengurus Koperasi Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, yang senantiasa membantu Penulis dalam keseharian Penulis beraktivitas dalam Gedung Fakultas Hukum;
- 8) Orang tua Penulis yaitu Thenison Moudy dan Septa Dorothe selaku ayah dan ibu penulis, dan Chaiyenne selaku adik kandung yang telah mendoakan, memberi nasehat, dan memberi semangat sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik;
- 9) Louis Mario dan TPB yang telah menjadi supporter besar selama studi dan membantu penulis dalam melatih Penulis dalam mempersiapkan sidang, memberi tips, dan motivasi untuk menyelesaikan Penulisan Hukum ini. Terimakasih karena sudah hadir di situasi tersulit penulisan hukum ini;
- 10) Johnson, Reva, Sylvia, dan Zebe dan yang sama – sama berjuang untuk bisa mengikuti sidang tahap 2 dan memberi bantuan satu sama lain supaya bisa menyelesaikan Penulisan Hukum ini dengan baik;
- 11) Adissa, Aulia, Baber, Bastanta, Ega, dan Tomo yang telah memberi motivasi supaya tidak menyerah dan terus menulis sehingga membantu Penulis dalam mengerjakan substansi Penulisan Hukum ini;
- 12) Kepada rekan – rekan mahasiswa/I Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Angkatan 2018, yang dari awal fase mahasiswa baru berjuang bersama untuk mencapai satu cita – cita yaitu lulus dengan gelar Sarjana Hukum;
- 13) Setiap orang yang berjasa dalam hal Penulisan Hukum ini yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang senantiasa membantu sehingga Penulisan Hukum ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Hukum ini masih memiliki banyak kekurangan baik dalam hal isi maupun susunannya. Besar harapan Penulis agar Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis, tapi bagi setiap orang yang membaca Penulisan Hukum ini

Bandung, 20 Desember 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters that appear to be 'KGM', followed by a long horizontal line extending to the right.

Keavin Graha Christophan Mumek

6051801013

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	11
A. Latar Belakang	11
B. Rumusan Masalah	21
C. Tujuan Penelitian	21
D. Manfaat Penelitian	21
E. Metode Penelitian	22
BAB II PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN BADAN PENGUSAHAAN (BP) BATAM DI KOTA BATAM	25
2.1 Hak Atas Tanah	25
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	25
2.1.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	27
2.1.3 Hak Pengelolaan	44
2.1.3.1 Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam)	46
2.1.3.2 Hak Guna Bangunan di	48
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah	51
2.2.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	51
2.2.2 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah	52
2.2.3 Peralihan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam	59
2.3 Pelepasan Hak Guna Bangunan	60
2.4 Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah	62
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK	67
3.1 Perlindungan Hukum	67
3.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	67
3.1.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	69
3.2 Pembeli Beritikad Baik	71
3.2.1 Pengertian Pembeli Beritikad Baik	71
3.2.2 Pembeli Beritikad Baik Menurut KUHPerdara	73
3.2.2 Bentuk-bentuk Itikad Baik	75
3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik	77
3.3.1 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan	77
3.3.2 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan	78

3.4	Manfaat Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik	80
BAB IV KEABSAHAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DENGAN CARA JUAL BELI SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK SEHUBUNGAN DENGAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN BP BATAM DI KOTA BATAM		83
4.1	Keabsahan Peralihan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan BP Batam dengan cara Jual Beli.....	83
4.1.1	Kasus Posisi	83
4.1.2	Keabsahan Peralihan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh Bekas Warga Negara Indonesia setelah lewat dari satu tahun kehilangan kewarganegaraannya.	85
4.2	Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik Yang Menerima Peralihan Hak Guna Bangunan Dari Penjual yang Bekas WNI	90
BAB V PENUTUP		96
5.1	KESIMPULAN	96
5.2	SARAN	97
DAFTAR PUSTAKA.....		99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak awal mula diciptakan, manusia tidak bisa hidup sendiri melainkan membutuhkan manusia lainnya. Hal tersebut menjadi alasan mengapa manusia disebut sebagai makhluk sosial dimana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia yang satu bergantung kepada manusia lainnya sehingga secara tidak sengaja kondisi tersebut membentuk hubungan saling membutuhkan satu sama lain. Salah satu cara yang dilakukan oleh manusia yang satu dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya adalah dengan cara tukar menukar benda milik mereka kepada orang lain yang memiliki benda yang mereka butuhkan, yang dilakukan secara sukarela. Peralihan Hak seperti itu masih berlaku sampai dengan saat ini namun lebih kompleks dan lebih teratur khususnya menyangkut peralihan hak atas tanah.

Tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang secara filosofis pembentukannya didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.*" Kata *dikuasai Negara* dalam pasal tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi negara sebagai pemilik kekuasaan yang mengemban tugas dan tanggungjawab untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, khususnya dalam hal yang berhubungan dengan tanah dan pemanfaatannya, serta hubungan antara orang perseorangan dengan tanah. Hak dan kewajiban Negara tersebut melahirkan kekuasaan, kewenangan dan daya paksa demi tercapainya tugas dan tanggungjawab Negara, yang tanpa kekuasaan yang sedemikian itu maka kesejahteraan rakyat tidak mungkin bisa tercapai.¹

¹ Winahyu Erwiningsih, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945", Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 OKTOBER 2009: 118-136

Hak Menguasai Negara memberikan wewenang kepada Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu: “

- a. *Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.*
- b. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa*
- c. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”*

Substansi hak menguasai Negara adalah pencapaian penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan hak dan kewajibannya baik perseorangan, masyarakat maupun negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara adil dan merata.² Hak Negara untuk menguasai Tanah bukan dalam artian penguasaan untuk memiliki tanah itu sendiri, melainkan lebih kepada hak menguasai yang melahirkan kewenangan kepada Negara untuk menyelenggarakan pengaturan tentang tanah yakni antara lain untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum maupun perbuatan hukum antara orang-orang yang mengenai tanah.³ Hak atas Tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, yang mengandung pengertian sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁴

Hak untuk memiliki tanah di Indonesia diberikan oleh UUPA secara istimewa hanya kepada Warga Negara Indonesia demikian sebagaimana dituangkan Pasal 21 UUPA, yaitu:

“(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

² *Id.*

³ Sayaman Harahap, Penerapan Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA Tentang Kepemilikan Tanah Bagi WNI dalam Pernikahan Campuran, Vol IV Nomor 3, Desember 2016, diakses 27 Oktober 2022 Pukul 14.21 WIB, hlm. 437

⁴ Urip Santoso, 2010, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, hlm. 82

- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.”

Warga Negara Indonesia (baik laki-laki maupun perempuan, baik baginya sendiri maupun bagi anggota keluarganya) untuk bisa memperoleh hak atas tanah serta menerima manfaat sepenuhnya atas tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Pasal 9 UUPA yaitu:

- “(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Keistimewaan yang diberikan oleh UUPA tersebut adalah semata-mata untuk memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dalam hal kepemilikan dan penggunaan tanah. Hak istimewa yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atas Tanah di Indonesia yakni Hak Milik atas Tanah dalam bentuk Sertipikat Hak Milik bisa menjadi hilang atau diturunkan haknya menjadi hak lain selain Hak Milik, apabila oleh karena sesuatu hal WNI tersebut kehilangan kewarganegaraannya karena memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia juncto Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2022 Tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 2 tahun

2007 Tentang tata cara memperoleh, kehilangan, pembatalan, dan memperoleh kembali kewarganegaraan Republik Indonesia yaitu:

- “(1) Warga Negara Indonesia dengan sendirinya kehilangan kewarganegaraannya karena:*
- a. Memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauannya sendiri.*
 - b. Tidak menolak atau tidak melepaskan kewarganegaraan lain, sedangkan orang yang bersangkutan mendapat kesempatan untuk itu.*
 - c. masuk dalam dinas tentara asing tanpa izin terlebih dahulu dari Presiden.*
 - d. Secara sukarela masuk dalam dinas negara asing, yang jabatan dalam dinas semacam itu di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan hanya dapat dijabat oleh Warga Negara Indonesia.*
 - e. Secara sukarela mengangkat sumpah atau menyatakan janji setia kepada negara asing atau bagian dari negara asing tersebut.*
 - f. Tidak diwajibkan tetapi turut serta dalam pemilihan sesuatu yang bersifat ketatanegaraan untuk suatu negara asing.*
 - g. Mempunyai paspor atau surat yang bersifat paspor dari negara asing atau surat yang dapat diartikan sebagai tanda kewarganegaraan yang masih berlaku dari negara lain atas Namanya.*
 - h. Bertempat tinggal di luar wilayah negara Republik Indonesia selama 5 (lima) tahun terus-menerus bukan dalam rangka dinas negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun itu berakhir, dan setiap 5 (lima) tahun berikutnya yang bersangkutan tidak mengajukan pernyataan ingin tetap menjadi Warga Negara Indonesia kepada Perwakilan Republik Indonesia yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal yang bersangkutan padahal Perwakilan Republik Indonesia tersebut telah memberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan, sepanjang yang bersangkutan tidak menjadi tanpa kewarganegaraan.*
- (2) Warga Negara Indonesia dinyatakan hilang kewarganegaraannya oleh Presiden atas permohonannya sendiri apabila yang bersangkutan sudah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin, bertempat tinggal di luar negeri, dan dengan dinyatakan hilang Kewarganegaraan Republik Indonesia tidak menjadi tanpa kewarganegaraan.*

maupun karena perkawinan dengan Warga Negara Asing (WNA) yang memenuhi memenuhi unsur dalam Pasal 26 UU No. 12 Tahun 2006 yaitu:⁵

- “(1) *Perempuan Warga Negara Indonesia yang kawin dengan laki-laki warga negara asing kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum negara asal suaminya, kewarganegaraan istri mengikuti kewarganegaraan suami sebagai akibat perkawinan tersebut.*
- (2) *Laki-laki Warga Negara Indonesia yang kawin dengan perempuan warga negara asing kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum negara asal istrinya, kewarganegaraan suami mengikuti kewarganegaraan istri sebagai akibat perkawinan tersebut.*
- (3) *Perempuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau laki-laki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jika ingin tetap menjadi Warga Negara Indonesia dapat mengajukan surat pernyataan mengenai keinginannya kepada Pejabat atau Perwakilan Republik Indonesia yang wilayahnya meliputi tempat tinggal perempuan atau laki-laki tersebut, kecuali pengajuan tersebut mengakibatkan kewarganegaraan ganda.*
- (4) *Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diajukan oleh perempuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau laki-laki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah 3 (tiga) tahun sejak tanggal perkawinannya berlangsung.”*

Dalam hal demikian, WNI yang telah kehilangan kewarganegaraannya (baik karena berpindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing (WNA) dan/atau karena memperoleh kewarganegaraan dari negara lain, maupun karena menikah dengan WNA tanpa perjanjian kawin pisah harta), maka hak milik atas tanah (yang mungkin telah dia miliki sebelumnya) wajib dialihkan kepada Warga Negara Indonesia lainnya dalam waktu selambat-lambatnya satu tahun sejak keadaan tersebut terjadi, yang apabila tidak dilakukan, maka haknya menjadi hapus dan tanahnya jatuh kepada Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yaitu :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut

⁵ *Id.*, hlm. 438

lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Beralihnya hak atas tanah yang semula merupakan hak WNI tersebut yang demi hukum menjadi Tanah Negara, adalah bagian dari Hak Menguasai Negara itu sendiri, yakni hak dan kewajiban untuk menyelenggarakan pengaturan tanah demi untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Dalam praktiknya, pelaksanaan hak menguasai negara dapat diberikan oleh Negara kepada seseorang atau badan hukum. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang menegaskan bahwa

“hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA disebutkan bahwa :

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”

Pelimpahan wewenang Negara tersebut dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan (HPL), antara lain HPL Pelabuhan, HPL Otorita, HPL Perumahan, HPL Pemerintah Daerah, HPL Transmigrasi, HPL Instansi Pemerintah dan HPL Industri/Pertanian/Pariwisata/ Perkeretaapian.⁶ Salah satu contoh HPL yang diberikan oleh Negara kepada Otorita adalah HPL atas tanah di Pulau Batam yang diberikan untuk Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Otorita Batam) berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf a Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam yang berbunyi :

⁶ Maria S.W. Sumardjono, “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 29.

- “(a) *Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan hak pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.*
- (b) *Hak Pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :*
1. *merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut*
 2. *menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.*
 3. *Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria.*
 4. *Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.*

Sebagai penguasa, Otorita Batam diberikan kewenangan oleh Negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah di wilayah Pulau Batam yakni termasuk merencanakan, menggunakan, dan menyerahkan bagian-bagian dari tanah yang bersangkutan tersebut kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.⁷

Seiring perkembangannya, Otorita Batam kemudian digantikan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) dengan ditetapkannya Pulau Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam untuk jangka waktu 70 tahun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 tahun 2011 dan diubah keduanya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 2019). Peralihan dari Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (1) yakni :

- “(1) *Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.*”

⁷ Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 ayat (2) butir b.

Hak Pengelolaan yang diberikan Negara kepada BP Batam dalam pelaksanaannya mengacu kepada ketentuan yang di atur dalam PP 18 tahun 2021, khususnya dalam Pasal 7 ayat (1) yang mengatur kewenangan Pemegang Hak pengelolaan yakni :

- a. *Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang*
- b. *Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan*
- c. *menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.*

Ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b tersebut di atas kemudian lebih diperjelas dalam Pasal 8 yang menyebutkan bahwa :

- (1). *Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk dipergunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau hak Pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya kepada*
 - a. *pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah*
 - b. *pihak lain, apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.*

Ketentuan tersebut menjadi dasar pemberian Hak Atas Tanah kepada pihak ketiga yakni orang dan atau badan hukum untuk memperoleh Hak Atas Tanah di Pulau Batam. Pemberian Hak Atas Tanah tersebut tentu saja dapat dilakukan dengan membuat perjanjian pemanfaatan Tanah terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b tersebut di atas yang berisi antara lain : identitas para pihak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan/pemanfaatan, jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan hak, tarif uang wajib tahunan (UWT) serta persyaratan lainnya. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi pemohon hak atau pihak yang menerima pengalokasian tanah dari BP Batam untuk memohon hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Batam. Bagi pemohon Warga Negara Indonesia dan atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia diberikan Hak Guna

Bangunan atau Hak Pakai (tergantung jenis hak yang dimohonkan), sedangkan bagi pemohon Warga Negara Asing hanya diberikan Hak Atas Tanah dengan Hak Pakai.

Hak Guna Bangunan dan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan juga untuk dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, sepanjang pihak yang menerima peralihan hak tersebut memenuhi syarat untuk mendapatkan jenis hak yang akan dialihkan tersebut, serta dapat juga dilepaskan atau dibebankan hak Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) PP 18 tahun 2021 yang berbunyi : “Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat dibebani hak tanggungan, dialihkan atau dilepaskan.”

Untuk dapat dialihkan, pemegang Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BP Batam sebagai Pemegang Hak Tanggungan sebelum peralihan dilakukan. Persetujuan tertulis tersebut yang lebih dikenal dengan istilah Ijin Peralihan Hak (IPH) merupakan syarat yang harus telah dipenuhi terlebih dahulu sebelum dibuatkan akta peralihan hak atas tanahnya oleh Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam) yang berbunyi: “Setiap Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah Wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam”. Lebih lanjut Pasal 30 ayat (4) Perka BP Batam menyebutkan

“Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat sebagai prasyarat untuk melakukan peralihan sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Dengan diperolehnya Ijin Peralihan Hak dari BP Batam terkadang disalahartikan bagi sebagian masyarakat kota Batam sebagai syarat terpenting dan terpenuhi jika ingin mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, sehingga seolah-olah dengan adanya Ijin dari BP Batam maka peralihan hak tersebut telah terjadi. Padahal meskipun Ijin Peralihan Hak telah diperoleh

dari BP Batam, tidak menghapuskan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP 24 tahun 1997 yakni :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pemahaman masyarakat di Kota Batam tentang tatacara perolehan/pemilikan dan atau perpanjangan / pembaruan serta peralihan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan BP Batam masih terbatas pada tatacara yang didasarkan pada kebiasaan turun temurun yang berlaku pada umumnya di Kota Batam sejak ditetapkannya Kota Batam sebagai Daerah Industri / Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Sehingga apabila ada prosedur yang salah dalam penerapannya yang karena ketidaksadaran telah dilakukan berulang-ulang, tanpa sadar akhirnya dianggap sebagai prosedur yang benar. Salah satu contoh persoalan hukum yang penulis temukan dalam masyarakat di Kota Batam yang membuat penulis tertarik untuk melakukan analisa lebih jauh dengan membuat penulisan ini adalah terkait cara peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh bekas Warga Negara Indonesia yang telah menjadi Warga Negara Asing. Contoh yang akan penulis angkat untuk diteliti dalam penulisan ini memang bukan merupakan contoh kasus yang telah dibawa ke pengadilan ataupun telah dalam proses penegakan secara hukum dalam bentuk apapun, namun menurut penulis sangat berpotensi untuk menjadi persoalan hukum jika dibiarkan tetap tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

Dari contoh tersebut, apakah peralihan hak yang dilakukan oleh A dan B melalui jual beli di hadapan PPAT adalah sah? Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi B sebagai pembeli yang beritikad baik? Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menganalisa dan meneliti lebih lanjut tentang **Keabsahan Peralihan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan BP Batam di Kota Batam yang dilakukan oleh bekas**

Warga Negara Indonesia serta Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik yang menerima Peralihan Hak Atas Tanah tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam di Kota Batam yang dilakukan oleh bekas Warga Negara Indonesia yang telah kehilangan status kewarganegaraannya selama lebih dari satu tahun?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang menerima peralihan hak atas tanah dari penjual yang bekas Warga Negara Indonesia tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penulisan hukum ini adalah:

1. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis keabsahan peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang menerima peralihan hak atas tanah dari penjual yang bekas Warga Negara Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis penelitian ini adalah untuk memberikan solusi terhadap proses peralihan hak atas Tanah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan BP Batam di Kota Batam yang dilakukan oleh bekas Warga Negara Indonesia kepada pihak lain.
2. Manfaat Praktis penelitian ini adalah untuk memberikan masukan bagi pemerintah terkait kebutuhan akan adanya sistem yang terintegrasi dan tersinkronisasi.

E. Metode Penelitian

Kegiatan ilmiah membutuhkan analisis data yang akurat. Untuk mendapatkan informasi yang akurat, diperlukan pendekatan yang metodis, sistematis, dan konsisten. Metodologi mengacu pada penggunaan metode yang terstruktur dan mengikuti suatu sistem tertentu dalam pengumpulan dan analisis data. Sedangkan konsistensi berarti adanya keselarasan dan ketidaktertentangan antara elemen-elemen dalam kerangka penelitian yang berkontribusi pada keakuratan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini, penulis mengadopsi Atas dasar inilah Penulis menggunakan :

1. Sifat Penelitian dan Metode Pendekatan

a. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, artinya menafsirkan fakta secara sistematis berdasarkan suatu gejala maupun peristiwa yang sedang terjadi sekarang atau masalah actual, sehingga penelitian ini akan lebih mudah dipahami dan disimpulkan.

b. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanno, pendekatan hukum normatif adalah pendekatan hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan atau informasi sekunder sebagai dasar penelitian untuk mencari preskriptif dan literatur yang berkaitan dengan masalah kajian. Dalam kajian normatif ini, penelitian ini difokuskan kepada Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

2. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Metode dan teknik pengumpulan data dengan studi dokumen yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan beberapa sumber hukum, antara lain:

a. Sumber Hukum Primer

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini bersumber dari peraturan perundang – undangan seperti:

- 1) Undang – Undang Dasar 1945
- 2) TAP MPR Nomor IX/MPR/2001
- 3) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 4) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria
- 5) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya
- 6) Undang – Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan Tanah
- 7) Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- 8) Undang – Undang Nomor 40 Tahun 1999 tentang Pers
- 9) Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga,
- 10) Undang – Undang No 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia
- 11) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam
- 14) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- 15) Peraturan Pemerintah No 21 tahun 2022 tentang Peraturan Pemerintah (PP) tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2007 tentang Tata Cara Memperoleh Kehilangan Pembatalan Dan Memperoleh Kembali Kewarganegaraan Republik Indonesia
- 16) Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam
- 17) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (selanjutnya disebut Perka BP Batam)

b. Sumber Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa bahan yang mendukung, memperkuat, dan memperjelas

bahan hukum primer, seperti penelitian para ahli, hasil karya ilmiah dari kalangan ahli hukum, buku – buku yang ditulis oleh para ahli hukum yang berkaitan dengan bidang permasalahan dalam penelitian.

c. Sumber Hukum Tersier

Sumber hukum tersier yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum yang menjelaskan sumber hukum primer dan sekunder, seperti KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), majalah, dan surat kabar, serta sumber lain yang berasal dari kepustakaan *online* lainnya.

3. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor (1975) data kualitatif adalah metodologi yang dimanfaatkan untuk prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Maka dari itu, langkah – langkah yang ditempuh penulis meliputi pengumpulan data, penyederhanaan data, menyajikan data, analisis, dan interpretasi serta penarikan kesimpulan. Gambaran hasil penelitian dianalisis menggunakan analisis yuridis dan disusun dalam uraian- uraian kalimat secara mendetail sehingga lebih mudah untuk dipahami.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Data kualitatif, menurut Bogdan dan Taylor (1975), adalah metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Oleh karena itu, langkah-langkah yang diambil penulis meliputi pengumpulan data, penyederhanaan data, penyajian data, analisis, interpretasi, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian dianalisis menggunakan pendekatan analisis yuridis dan disajikan dalam uraian kalimat yang mendetail, untuk memudahkan pemahaman.