

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan merupakan salah satu pilar dalam mendukung kebutuhan dasar masyarakat khususnya dalam pembangunan Ibu Kota Negara baru serta menjadi sektor strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Pengadaan tanah untuk proyek perumahan memiliki dasar hukum yang jelas dan diatur dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengatur bahwa proses pengadaan tanah dilakukan untuk kepentingan umum yang mencakup pembangunan infrastruktur seperti perumahan, jalan, dan fasilitas umum lainnya yang dalam pelaksanaannya pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan tanah yang dibutuhkan untuk proyek-proyek tersebut sementara pihak yang memiliki hak atas tanah juga mendapatkan perlindungan hukum dalam proses tersebut sehingga mekanisme pengadaan tanah harus dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dan sengketa di kemudian hari. ¹

Pengadaan tanah merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan perumahan. Pengadaan tanah menjadi tahapan paling krusial karena menentukan keberlangsungan, keberhasilan, dan kelancaran investasi perumahan, disinilah peran

¹ Westi Utami & Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa* (Yogyakarta: STPN Press, 2021), hlm. 45

seperti makelar tanah (perantara atau broker) kerap muncul. Makelar menjadi penghubung antara pemilik tanah dan investor perumahan. Makelar berperan dalam membantu proses negosiasi harga, mempertemukan para pihak, bahkan dalam beberapa kasus ikut serta dalam menyiapkan dokumen-dokumen awal sebelum dilanjutkan dalam proses legalisasi oleh notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)².

Posisi hukum makelar ini sering kali tidak jelas, terutama dalam konteks hukum pertanahan dan investasi. Tidak sedikit terjadi sengketa antara pihak investor dengan makelar atau antara pemilik tanah dengan makelar akibat perjanjian yang tidak tertulis, kesepakatan lisan yang tidak diakui secara hukum, hingga peran ganda makelar yang memihak salah satu pihak demi keuntungan pribadi. Ketiadaan regulasi yang secara tegas mengatur peran, tanggung jawab, dan hak-hak makelar tanah membuat posisi mereka menjadi "abu-abu" dalam sistem hukum Indonesia³.

Berbeda dengan negara-negara yang telah memiliki kerangka hukum yang mengatur profesi makelar secara formal, di Indonesia profesi ini masih belum memiliki landasan hukum yang kokoh. Hal ini berdampak pada minimnya perlindungan hukum baik terhadap investor maupun pemilik tanah, dan juga terhadap makelar itu sendiri dalam menjalankan aktivitasnya⁴. Peran strategis makelar dalam pengadaan tanah

² Lina Jamilah, *Hukum Agraria* (Bandung: UNISBA Press, 2021), hlm. 60

³ M. Sadi Is, Khalisah Hayatuddin, & Suharyono, *Hukum Agraria di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2022), hlm. 112.

⁴ Nomensen Sinamo & Rasmon Sinamo, *Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan* (Bekasi: Jala Permata Aksara, 2023), hlm. 102.

belum diimbangi dengan regulasi yang memadai dalam menjamin akuntabilitas, tanggung jawab hukum, serta etika profesi.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan investasi perumahan makelar sering kali berperan lebih dari sekadar penghubung. Mereka dapat memberikan informasi strategis mengenai lokasi, status tanah, nilai pasar, hingga kondisi sosial politik wilayah yang berpotensi mempengaruhi proses investasi. Sayangnya, peran sentral tersebut tidak jarang disalahgunakan untuk meraih keuntungan pribadi yang tidak seimbang dengan risiko atau peran yang dijalankan. Bahkan dalam beberapa kasus ditemukan adanya praktik-praktik penipuan, penggelembungan harga, atau pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh oknum makelar tanah demi mendapatkan keuntungan yang lebih besar. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum dan menurunkan kepercayaan investor dalam menanamkan modalnya di sektor properti, khususnya dalam pembangunan perumahan⁵.

Pengaturan mengenai makelar secara umum sebenarnya telah dikenal dalam hukum perdata Indonesia, khususnya dalam Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yakni Pasal 1457 dan seterusnya, yang mengatur tentang perjanjian perantara (makelar). Namun demikian, ketentuan tersebut masih sangat umum dan belum secara spesifik mengatur mengenai makelar dalam pengadaan tanah apalagi dalam konteks investasi perumahan yang memerlukan tingkat

⁵ Westi Utami & Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa* (Yogyakarta: STPN Press, 2021), hlm. 73.

kehati-hatian dan kepastian hukum yang lebih tinggi⁶. Selain KUHPdata, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga tidak mengatur secara eksplisit tentang peran makelar dalam transaksi pertanahan. Hal ini menjadi celah hukum yang cukup besar dalam praktik pertanahan dan investasi properti di Indonesia.

Undang - Undang Cipta Kerja (UU Nomor 11 Tahun 2020) disisi lain bertujuan menyederhanakan regulasi dan mendorong investasi di Indonesia, membuka peluang besar terhadap sektor perumahan, terutama dari sisi kemudahan perizinan, percepatan proses pengadaan tanah, dan penyederhanaan tata ruang.

Namun, dalam konteks ini, peran makelar kembali tidak disentuh dalam peraturan pelaksanaannya. Padahal, dalam banyak kasus di lapangan, para makelar justru menjadi pihak kunci dalam mempercepat transaksi antara pemilik tanah dan investor, sebelum akhirnya legalisasi dilakukan oleh pejabat yang berwenang⁷. Kealpaan regulasi terhadap posisi hukum makelar menjadi celah yang berpotensi menimbulkan konflik hukum di masa depan⁸.

Berbagai literatur hukum menuliskan peran perantara (makelar) diakui memiliki kontribusi penting dalam transaksi, termasuk transaksi tanah. Namun, literatur mengenai tanggung jawab hukum makelar dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan masih tergolong minim. Hal ini mengindikasikan pentingnya kajian secara komprehensif terhadap kedudukan dan tanggung jawab hukum makelar

⁶ Sadi Is.M, Khalisah Hayatuddin, & Suharyono, *Hukum Agraria di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2022), hlm. 134.

⁷ Lina Jamilah, *Hukum Agraria* (Bandung: UNISBA Press, 2021), hlm. 95.

⁸ Nomensen Sinamo & Rasmon Sinamo, *Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan* (Bekasi: Jala Permata Aksara, 2023), hlm. 145.

tanah, baik dari aspek keperdataan maupun perlindungan hukum terhadap para pihak. Terutama, ketika terjadi sengketa atau pelanggaran hak dalam pengadaan tanah untuk investasi perumahan.

Kajian ini penting dilakukan karena banyaknya konflik yang muncul akibat ketidakjelasan hubungan hukum antara makelar, pemilik tanah, dan investor. Misalnya, dalam kasus penggelapan uang muka pembelian tanah, pengalihan hak tanpa izin, atau ketidaksesuaian data yang disampaikan oleh makelar kepada investor. Konflik - konflik tersebut tidak hanya merugikan pihak investor dan pemilik tanah, tetapi juga menghambat pertumbuhan investasi perumahan yang menjadi salah satu pilar pembangunan nasional.

Kegiatan percaloan tanah atau keagenan informal yang umum terjadi di berbagai wilayah Indonesia, sering kali tidak hanya beroperasi di luar sistem hukum yang formal, tetapi juga melibatkan jaringan kekuasaan atau struktur informal yang sulit untuk dijangkau oleh perangkat hukum negara. Ketidakteraturan ini menyulitkan pemerintah dan investor dalam menegakkan asas transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum dalam investasi perumahan. Seringkali, posisi makelar berada di wilayah abu-abu antara legal dan ilegal, formal dan informal, serta antara pihak yang membantu dan pihak yang justru menimbulkan masalah hukum.

Banyaknya investor yang tidak memahami struktur hukum pertanahan di Indonesia juga memperparah situasi. Tidak jarang, investor hanya mengandalkan informasi dan rekomendasi dari makelar, tanpa melakukan uji tuntas (*due diligence*) terhadap status hukum tanah. Akibatnya, setelah transaksi dilakukan, muncul permasalahan seperti tanah dalam sengketa, tanah dalam status girik yang belum bersertifikat, atau bahkan tanah milik adat yang belum dilepaskan hak ulayatnya.

Dalam konteks ini, peran makelar yang seharusnya memberikan informasi akurat dan jujur kepada investor menjadi sangat penting untuk dipertanggungjawabkan secara hukum.

Pengalaman lapangan menunjukkan bahwa dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan, makelar tidak hanya menjalankan fungsi penghubung, tetapi juga berperan sebagai negosiator, pemberi rekomendasi, dan bahkan dalam beberapa kasus, sebagai perwakilan tidak resmi dari investor. Posisi ini menempatkan makelar dalam posisi yang sangat strategis dan rawan konflik kepentingan. Oleh karena itu, perlu ada kejelasan mengenai batas kewenangan, tanggung jawab, serta bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dikenakan apabila terjadi pelanggaran atau kerugian terhadap salah satu pihak dalam transaksi tersebut.

Sistem hukum di Indonesia, asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian yang mereka buat selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan⁹. Namun, ketika hubungan antara makelar dengan investor atau pemilik tanah hanya didasarkan pada kepercayaan atau kesepakatan lisan, maka perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi lemah. Padahal, dalam transaksi bernilai besar seperti pengadaan tanah, kontrak tertulis yang memuat syarat, hak, kewajiban, dan sanksi menjadi instrumen hukum yang penting dalam menjamin kepastian hukum.

Ketidakhadiran regulasi yang mengatur sertifikasi atau lisensi bagi makelar tanah di Indonesia menjadi sorotan tersendiri. Dalam beberapa negara, seperti Amerika

⁹ Subekti,R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 15.

Serikat, Australia, dan Singapura, profesi makelar (*real estate broker*) diatur secara ketat dengan syarat pelatihan, sertifikasi, dan pengawasan lembaga tertentu¹⁰. Pengaturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa hanya pihak yang kompeten dan berintegritas yang dapat menjalankan profesi tersebut. Sementara itu, di Indonesia, siapa pun dapat menjadi makelar tanah tanpa persyaratan kompetensi atau legalitas tertentu. Hal ini membuka ruang bagi praktikpraktik spekulatif, manipulatif, bahkan penipuan yang merugikan pihak lain.

Peran makelar dalam mempercepat proses pengadaan tanah tidak dapat dinafikan. Dalam banyak kasus, kehadiran makelar justru mempermudah investor dalam memahami kondisi sosial, status hukum, dan dinamika harga tanah di suatu wilayah. Namun, ketiadaan norma hukum yang mengatur tanggung jawab mereka menyebabkan posisi makelar sering kali tidak tersentuh oleh hukum ketika terjadi sengketa. Dalam beberapa kasus, investor maupun pemilik tanah yang merasa dirugikan tidak dapat menuntut pertanggungjawaban hukum karena tidak adanya perjanjian tertulis atau bukti hukum yang kuat¹¹. Persoalan lain yang muncul adalah lemahnya penegakan hukum terhadap penyimpangan peran makelar tanah. Dalam banyak laporan investigasi dan kasus sengketa tanah, makelar kerap kali menjadi pihak yang turut serta dalam skema mafia tanah. Mereka berperan mulai dari pemalsuan identitas pemilik, pemalsuan dokumen, hingga penipuan dalam proses

¹⁰ Zaky El Munir, "Urgensi Regulasi terhadap Profesi Makelar Tanah dalam Transaksi Properti," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, 2020, hlm. 421–422.

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 101.

jual beli tanah¹². Dalam konteks ini, tanggung jawab hukum makelar menjadi kabur karena tidak ada ketentuan hukum positif yang menyatakan secara eksplisit bahwa makelar dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana atau perdata apabila merugikan salah satu pihak.

Hukum perdata Indonesia menjelaskan tanggung jawab dapat dimintakan apabila seseorang telah melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Namun demikian, apabila hubungan antara makelar dan investor tidak dituangkan dalam perjanjian yang tertulis, maka akan sulit dibuktikan adanya wanprestasi. Di sisi lain, jika hubungan tersebut hanya bersifat informal atau berbasis kepercayaan, maka perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan menjadi sangat minim. Kondisi ini menunjukkan pentingnya urgensi perlindungan hukum yang berbasis kontraktual bagi semua pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah, termasuk makelar.

Tidak adanya regulasi yang mewajibkan makelar memiliki izin atau badan hukum resmi menjadi salah satu alasan utama mengapa makelar sering lolos dari jerat hukum. Tidak seperti notaris atau PPAT yang memiliki tanggung jawab profesional dan terikat kode etik serta pengawasan dari organisasi profesi, makelar dapat beroperasi secara individu dan bebas tanpa mekanisme pengawasan yang ketat. Hal

¹² Muhdany Yusuf Laksono, Mafia Tanah: Pihak yang Terlibat, Modus Operandi, dan Cara Menghindarinya, hlm1
<https://www.kompas.com/properti/read/2025/02/17/113000021/mafiatanahpihak-yang-terlibat-modus-operandi-dan-cara-menghindarinya?page=all>, diakses 17 juli 2025

ini menyulitkan proses penegakan hukum karena tidak ada institusi atau badan yang bertanggung jawab mengawasi praktik makelar tanah secara structural¹³.

Fenomena sosial-budaya menunjukkan bahwa masyarakat di wilayah tertentu lebih mengandalkan makelar lokal sebagai perantara transaksi tanah, karena dianggap lebih familiar dan responsif dibandingkan lembaga formal yang diatur oleh negara. Ini disebabkan karena makelar lokal dianggap lebih memahami kondisi sosial, jaringan kekuasaan informal, serta mampu melakukan pendekatan yang tidak dapat dilakukan oleh investor secara langsung. Kepercayaan ini justru memperkuat posisi makelar dalam praktik lapangan, meskipun dari sisi hukum, keberadaan mereka tidak mendapatkan legitimasi formal yang memadai¹⁴.

Permasalahan semakin kompleks ketika terjadi sengketa tanah yang melibatkan banyak pihak, seperti pemilik tanah, ahli waris, aparat desa, dan investor. Dalam kasus seperti ini, makelar sering menjadi pihak yang dianggap bertanggung jawab atas munculnya konflik, karena dianggap tidak memberikan informasi yang transparan kepada investor. Namun, karena tidak adanya kontrak hukum yang kuat, tuntutan hukum terhadap makelar tidak dapat dilakukan secara efektif¹⁵.

Situasi tersebut menandakan bahwa sistem hukum Indonesia belum memiliki perangkat normatif yang cukup untuk mengatur relasi antara investor, makelar, dan pemilik tanah dalam konteks pengadaan tanah untuk perumahan.

¹³ Nurul Aini, "Pelindungan Hukum Terhadap Korban Penipuan oleh Makelar Tanah," *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 9 No. 1, 2021, hlm. 145.

¹⁴ Agus Sekarmadji dkk., *Politik Hukum Pertanahan Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2024), hlm. 156.

¹⁵ Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 334.

Padahal, peran makelar yang semakin kompleks menuntut adanya perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak. Tidak hanya investor dan pemilik tanah, tetapi juga makelar itu sendiri sebagai profesi yang memiliki risiko hukum dan tanggung jawab moral yang besar.

Regulasi terhadap profesi makelar tanah merupakan bagian integral dari pembangunan hukum nasional yang bertujuan menciptakan kondisi investasi yang aman, adil, dan kondusif bagi pertumbuhan ekonomi. Undang-undang yang mengatur tentang makelar tanah akan memberikan kejelasan status hukum, memperjelas hubungan hukum antarpihak, serta mempertegas sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh oknum makelar. Hal ini penting untuk mencegah praktik mafia tanah dan menjamin keamanan hukum bagi para investor yang hendak menanamkan modalnya dalam sektor perumahan.

Studi ini bertujuan membahas tinjauan hukum mengenai kedudukan dan tanggung jawab makelar dalam pengadaan tanah untuk investasi perumahan. Fokus utamanya bagaimana seharusnya tanggung jawab hukum mereka dirumuskan agar sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan, perlindungan hukum, dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan melakukan analisis terhadap kedudukan khusus tanggung jawab makelar dalam pengadaan tanah untuk proyek investasi perumahan, diharapkan penelitian ini mampu memberikan rekomendasi yang berguna bagi pemerintah, investor, serta masyarakat umum dalam memahami kedudukan dan tanggung jawab makelar secara lebih mendalam.

Berangkat dari uraian tersebut, maka menjadi relevan dan signifikan untuk mengkaji secara yuridis mengenai “TINJAUAN HUKUM MAKELAR DALAM INVESTASI PERUMAHAN KHUSUSNYA DALAM PENGADAAN TANAH”.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana tanggung jawab makelar dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia?

C. Tujuan Penulisan

Untuk mengetahui secara mendalam kedudukan, posisi hukum, serta peran dan tanggung jawab makelar dalam proses transaksi pengadaan tanah untuk kepentingan investasi perumahan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku di Indonesia.

D. Manfaat Penulisan

Penelitian hukum (Skripsi) ini diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran terhadap kajian hukum ekonomi dan bisnis, khususnya terkait dengan pengaturan hukum dalam pengadaan tanah untuk investasi perumahan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya informasi mengenai kewajiban hukum dan tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, serta memberikan wawasan baru dalam penerapan hukum dalam sektor properti.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi investor, khususnya dalam hal pengadaan tanah untuk proyek perumahan, sehingga mereka lebih memahami hak-hak mereka dan dapat mengurangi risiko kerugian akibat transaksi yang tidak sah atau bermasalah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian pada penulisan hukum dengan judul “**Tinjauan Hukum dalam Investasi Perumahan Khususnya dalam Pengadaan Tanah**” merupakan hasil karya asli penulis. Penulisan hukum ini merupakan hasil pemikiran penulis sendiri dan bukan merupakan bentuk plagiasi maupun duplikasi dari penelitian orang lain. Sebagai pembanding, penulis akan menyajikan 3 (tiga) karya penelitian yang relevan untuk memperlihatkan perbedaan penelitian ini dengan kajian-kajian sebelumnya, yaitu;

1. Judul Penelitian

Pengadaan Tanah Dalam Perspektif Sosiologi Hukum

Volume Jurnal

Procurement Of Land In Legal Sociological Perspective

Identitas Penulis

Nama : Roestamy, M.

Tahun : 2017

Rumusan Masalah :

- a. Bagaimana penyedia tanah yang tertib administrasi, transparan dan adil dapat mencegah konflik berkepanjangan?
- b. Apa peran pemerintah dalam menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sesuai amanat UUPA?
- c. Bagaimana pembentukan lembaga Land Bank dapat mengurangi konflik yang terjadi akibat pembebasan tanah yang tidak terinventarisir dengan baik?

Hasil Penelitian

Penelitian ini menemukan bahwa penyediaan tanah yang tertib administrasi, transparan, dan adil sangat penting untuk mencegah konflik berkepanjangan. Tanah memiliki nilai historis dan spiritual yang tinggi dalam masyarakat, bukan hanya sebagai komoditas bisnis. Konflik sering terjadi ketika penyediaan tanah untuk proyek investasi tidak dikelola dengan baik. Penelitian ini menyoroti pentingnya peran pemerintah dalam memastikan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Penelitian ini juga menekankan perlunya pembentukan lembaga Land Bank untuk melakukan penyediaan tanah bagi kepentingan umum. Dengan pendekatan yuridis sosiologis, penelitian ini berupaya mengidentifikasi hakikat masalah penyediaan tanah di Indonesia, dengan harapan bahwa Land Bank dapat membuat proses penyediaan tanah lebih tertib dan adil serta mengurangi konflik akibat pembebasan tanah yang tidak terinventarisir dengan baik.

Perbedaan antara Penulisan Hukum Pembanding dan Penulisan Hukum

yang Disusun: Penulisan hukum pembanding ini berfokus pada analisis penyediaan tanah dari perspektif sosiologi hukum, dengan penekanan pada administrasi, transparansi, dan keadilan dalam pengadaan tanah, serta peran pemerintah dalam pembentukan kebijakan terkait pengadaan tanah.

Sebaliknya, penulisan hukum yang disusun berjudul

“Tinjauan Hukum dalam Investasi Perumahan Khususnya dalam Pengadaan Tanah”, yang memfokuskan pada aspek hukum terkait dengan pengaturan dan regulasi pengadaan tanah untuk proyek investasi perumahan,

serta kewajiban dan perlindungan hukum bagi investor dalam transaksi tersebut. Penelitian ini akan membahas regulasi mengenai pengadaan tanah untuk investasi perumahan dan langkah-langkah hukum yang dapat diambil oleh investor apabila menghadapi masalah terkait status tanah atau penyimpangan dalam transaksi pengadaan tanah.

2. Judul Penelitian

Urgensi Penetapan Aturan Jasa Makelar Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Volume Jurnal

Jurnal Aktual Justice, 5(2), 118-131

Identitas Penulis

Nama : Dewi, C. I. D. L.

Tahun : 2020

Rumusan Masalah :

- a. Bagaimana aturan jasa makelar dapat mengontrol harga tanah dan mencegah kerugian bagi penjual?
- b. Apa perbedaan pengaturan antara makelar bersertifikat dan makelar tradisional?
- c. Mengapa regulasi yang ketat untuk makelar tradisional diperlukan untuk transparansi dan keadilan dalam transaksi jual beli tanah?

Hasil Penelitian

Penelitian ini menunjukkan bahwa aturan jasa makelar sangat diperlukan untuk mengontrol harga tanah dan mencegah kerugian bagi penjual. Saat ini, makelar bersertifikat diatur oleh undang-undang dengan komisi minimal 2% dan maksimal 5%. Namun, makelar yang tidak bersertifikat, sering disebut

sebagai makelar tradisional, tidak diatur oleh peraturan yang sama, menyebabkan harga tanah tidak terkendali dan potensi kerugian bagi penjual. Regulasi yang ketat dan jelas untuk makelar tradisional diusulkan untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah lebih transparan dan adil. Tanpa regulasi yang memadai, harga tanah bisa menjadi tidak stabil, dan penjual dapat mengalami kerugian besar setelah dipotong biaya notaris, pajak, dan komisi makelar. Penelitian ini menyoroti urgensi penerapan aturan untuk jasa makelar guna menjaga kestabilan harga tanah serta melindungi hak-hak penjual dan pembeli.

Perbedaan antara Penulisan Hukum Pembandingan dan Penulisan Hukum yang Disusun: Penulisan hukum pembandingan ini berfokus pada regulasi pengadaan tanah dalam transaksi jual beli properti, dengan penekanan pada pentingnya peraturan yang jelas untuk mencegah kerugian dan ketidakstabilan harga tanah dalam pasar. Sebaliknya, penulisan hukum yang disusun berjudul **“Tinjauan Hukum dalam Investasi Perumahan Khususnya dalam Pengadaan Tanah”**, yang memfokuskan pada aspek hukum terkait pengaturan pengadaan tanah untuk proyek investasi perumahan. Penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana regulasi mengenai pengadaan tanah dapat mempengaruhi proses investasi perumahan, serta bagaimana peraturan yang ada dapat dioptimalkan untuk melindungi kepentingan investor dalam transaksi tanah.

3. Judul Penelitian

Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia.

Volume Jurnal

Jurnal Hukum De'rechtsstaat, 2(2), 127-140.

Identitas Penulis

Nama : Roestamy, M.

Tahun : 2016

Rumusan Masalah :

- a. Apa dampak penerapan prinsip pemisahan horizontal dalam hukum positif dan hukum adat terhadap kemampuan warga negara asing (WNA) untuk memiliki rumah di Indonesia?
- b. Bagaimana prinsip pemisahan horizontal menyulitkan WNA dalam kepemilikan rumah dan tanah?
- c. Apa solusi yang direkomendasikan untuk mempermudah kepemilikan rumah bagi WNA dan meningkatkan investasi asing di sektor properti?

Hasil penelitian

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan prinsip pemisahan horizontal dalam hukum positif dan hukum adat menyulitkan warga negara asing (WNA) untuk memiliki rumah di Indonesia. Prinsip ini mengharuskan hak atas tanah selalu melekat pada rumah atau bangunan yang ada di atasnya, yang seringkali membuat WNA kesulitan mendapatkan rumah karena hak guna bangunan yang terbatas. Penelitian ini merekomendasikan adanya sertifikasi hak atas rumah yang terpisah dari hak atas tanah. Dengan adanya sertifikasi hak atas rumah atau bangunan yang bisa dipindahtangankan dan dibebani hak material, WNA dapat lebih mudah memiliki rumah di Indonesia.

Reformasi hukum untuk memisahkan kepemilikan rumah dari kepemilikan tanah sesuai dengan prinsip pemisahan horizontal dianggap perlu untuk menarik lebih banyak investor asing ke sektor properti di Indonesia.

Perbedaan antara Penulisan Hukum Pembanding dan Penulisan Hukum

yang Disusun: Penulisan hukum pembanding ini berfokus pada kendala hukum yang dihadapi oleh warga negara asing (WNA) dalam kepemilikan rumah di Indonesia, serta solusi hukum yang direkomendasikan untuk mempermudah proses tersebut dan meningkatkan investasi asing. Penelitian ini mengusulkan reformasi hukum untuk memisahkan kepemilikan rumah dari tanah, guna menarik lebih banyak investor asing. Sementara itu, penulisan hukum yang dilakukan berjudul

“Tinjauan Hukum dalam Investasi Perumahan Khususnya dalam Pengadaan Tanah”, yang bertujuan untuk mengeksplorasi secara komprehensif bagaimana ketentuan hukum yang mengatur pengadaan tanah berpengaruh terhadap proses dan kelancaran investasi di sektor perumahan. Penulisan ini membahas secara mendalam berbagai aspek regulatif yang melingkupi proses pengadaan tanah, mulai dari ketentuan perizinan, peran para pihak yang terlibat, hingga potensi sengketa yang mungkin timbul. Selain itu, kajian ini juga mengulas bagaimana regulasi yang ada dapat dioptimalkan guna memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para investor, serta menciptakan kepastian hukum dalam praktik investasi perumahan. Fokus utama dari penulisan ini terletak pada aspek yuridis dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan proyek perumahan, yang membedakannya dengan fokus

penelitian lain yang lebih menyoroti isu kepemilikan rumah oleh Warga Negara Asing (WNA) serta aspek reformasi hukum terkait kebijakan perumahan di Indonesia.

F. Batasan Konsep

1. Investasi

Batasan investasi dalam penulisan hukum ini merujuk pada penanaman modal yang dilakukan dalam bentuk pembelian tanah dengan tujuan untuk pengembangan perumahan. Tanah yang diinvestasikan memiliki potensi nilai jual yang tinggi dan dapat digunakan sebagai aset jangka panjang dalam sektor properti, baik untuk tujuan komersial maupun pengembangan kawasan perumahan yang mendukung kebutuhan masyarakat. Investasi ini melibatkan pengadaan tanah sesuai dengan regulasi yang berlaku dan berfokus pada pengembangan properti yang dapat memberikan keuntungan dalam jangka panjang ¹⁶.

2. Makelar

Dalam penulisan hukum ini, makelar diartikan sebagai perantara atau pihak ketiga yang bertindak menghubungkan antara pemilik tanah dengan investor atau pengembang dalam transaksi pengadaan tanah untuk proyek perumahan. Secara yuridis, pengertian makelar dapat ditemukan dalam Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) yang menyebutkan bahwa makelar adalah orang yang pekerjaannya mempertemukan dua pihak yang hendak mengadakan

¹⁶ Erman Rajagukguk, *Hukum Investasi di Indonesia*, "Jurnal Hukum Bisnis", Vol. 17, No. 2 (2001): 12–13.

perjanjian, tanpa menjadi pihak dalam perjanjian tersebut. Namun, pengaturan ini bersifat umum dan belum mengatur secara khusus mengenai makelar tanah, terutama dalam transaksi pertanahan bernilai tinggi seperti investasi perumahan¹⁷

3. Pengadaan Tanah

Batasan pengadaan tanah dalam konteks ini adalah proses pembelian atau perolehan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan. Pengadaan tanah ini mencakup serangkaian prosedur yang harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, termasuk verifikasi status tanah, kesesuaian dengan peruntukan lahan, serta keabsahan dokumen yang terkait. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah, adil, dan tidak menimbulkan sengketa di masa mendatang¹⁸.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan jenis penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menemukan suatu peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrindoktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi¹⁹.

¹⁷ Nomensen Sinamo & Rasmon Sinamo, *Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan* (Bekasi: Jala Permata Aksara, 2023), hlm. 102.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 244–246

¹⁹ Amiruddin dan H Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, halaman 118.

2. Macam Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif yang memiliki makna otoritatif²⁰. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundangan, risalah resmi, putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara. Bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian hukum ini diantaranya:

- 1) Kitab Undang - Undang Perdata (KUHPdt) Pasal 1792, Pasal 1362, Staatblad Nomor 23 tahun 1847
- 2) Kitab Undang – Undang Pidana (KUHP) Pasal 263, Pasal 372, Pasal 378, Staatblad Nomor 732 tahun 1915
- 3) Kitab Undang - Undang Hukum Dagang (KUHD) Pasal 62 Sampai dengan Pasal 75, Staatblad Nomor 23 tahun 1847
- 4) Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal
- 5) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- 6) Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hlm. 141.

7) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha

Penanaman Modal

8) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 Tentang Tata Cara

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum

9) Peraturan Menteri Perdagangan No.51/M-DAG/PER/7/2017 Tahun

2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri buku atau jurnal hukum, pandangan para ahli hukum, hasil penelitian hukum, kamus hukum, dan ensiklopedia hukum²¹.

3. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik analisis pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis menggunakan metode hukum normatif dengan cara metode studi kepustakaan. Dengan menggunakan metode studi kepustakaan maka pelaksanaanya dengan mengumpulkan, mempelajari, menganalisis dan menjawab permasalahan hukum yang penulis teliti.

²¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm. 43.

4. Teknik analisis Bahan Hukum Deduktif

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan penulis adalah hukum normatif. Dalam hukum normatif sendiri adalah menganalisis secara deduktif yang dilihat dari umum lalu ke khusus, dengan adanya membaca Undang Undang lalu mempelajari kasus yang diteliti. Metode deduksi bermula dari pengajuan pernyataan yang bersifat umum (premis mayor), kemudian diajukan pernyataan bersifat khusus (premis minor), dari kedua premis tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi di dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.

Penelitian dalam bidang ilmu hukum memiliki karakteristik yang unik, yaitu bersifat normatif, praktis, dan preskriptif. Sebagaimana dijelaskan oleh Peter Mahmud Marzuki, ilmu hukum bersifat preskriptif, yang berfokus pada tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, keabsahan aturan hukum, konsep hukum, serta norma-norma dalam hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum berarti harus mengimplementasikan standar prosedur, ketentuan, dan pedoman dalam praktik hukum.²²

²² Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hlm. 22