

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Terbukanya negara Indonesia terhadap investasi bagi Warga Negara Asing (selanjutnya disebut sebagai WNA) membuat deras arus investasi pihak asing masuk ke Indonesia. Pemodal asing tertarik melakukan investasi di Indonesia dikarenakan negara kita memiliki kekayaan alam yang melimpah, dimana dapat kita ketahui, negara kita terdiri dari lebih dari 17.504 pulau dengan luas tanah sebesar 1,9 juta m², yang menjadikan Indonesia negara terbesar ke-15.¹ Hal ini menjadi sangat dapat dijadikan sebagai sektor pariwisata dimana hal ini dapat membangkitkan perekonomian bagi wilayah tersebut. Tetapi ada juga yang perlu diperhatikan oleh para penanam modal karena tidak semua sektor di Indonesia terbuka bagi pemodal asing, perlu penyesuaian juga dengan yang tertera dalam Daftar Negatif Investasi dan Badan Koordinasi Penanaman Modal sendiri telah memilih investasi dan jenis usaha yang dapat dimasuki oleh investor asing, hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 44 Tahun 2016 Tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup Dan Bidang Usaha Yang Terbuka Dengan Persyaratan Di Bidang Penanaman Modal.²

¹Badan Pusat Statistik Bali, "Jumlah Pulau", <https://bali.bps.go.id/statictable/2018/02/09/28/jumlah-wisatawan-asing-ke-bali-dan-indonesia-1969-2019.html>, diakses pada 20 Juli 2020.

² Dwi Aditya Purba, "Tak Sembarangan Investasi Asing bisa Masuk Indonesia", <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4032314/tak-sembarangan-investasi-asing-bisa-masuk-indonesia>, diakses pada 20 Juli 2020.

Besarnya Negara Indonesia membuat warga negara asing ingin melakukan investasi mereka pada negara kita dan khususnya di Bali karena keindahannya begitu menarik di mata wisatawan asing. Bali pun masuk kategori tempat pilihan destinasi terbaik di Asia dan masuk 5 besar terpopuler seluruh dunia berdasarkan data tahun 2019 versi TripAdvisor sebagai tempat untuk melakukan pariwisata.³ Terlebih lagi, berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, provinsi ini memiliki wisatawan dari seluruh mancanegara sebanyak 6.275.210 juta pengunjung berdasarkan data tahun 2019.⁴

Berdasarkan keindahan dari pulau dewata ini membuat para warga negara asing ingin tinggal dan memiliki tanah di Indonesia. Pada dasarnya selain untuk tinggal, investasi di tanah pada saat ini merupakan tempat yang sangat menjanjikan. Kemudian mengingat juga dari letak yang sangat strategis dan banyak dikunjungi wisatawan membuat harga tanah di Provinsi Bali menjadi terus naik setiap tahunnya, dan membuat setiap penanam modal tertarik untuk menempatkan sebagian aset yang dimilikinya untuk membeli tanah sebagai investasi. Dari investasi tersebut menimbulkan keinginan dalam memiliki hak atas tanah tersebut. Selain itu investasi di tanah menjadi pilihan karena sejak terjadinya krisis ekonomi yang tidak hanya dialami oleh Indonesia, melainkan sudah menjadi masalah yang dirasakan sampai ke

³ Kurnia Yustiana, “Keren! Bali Jadi Destinasi Terbaik se-Asia 2019 Versi TripAdvisor”, diakses dari <https://travel.detik.com/travel-news/d-4486060/keren-bali-jadi-destinasi-terbaik-se-asia-2019-versi-tripadvisor>, diakses pada 20 Juli 2020.

⁴ Badan Pusat Statistik Bali, “Jumlah Wisatawan Asing ke Indonesia dan Bali”, <https://bali.bps.go.id/staictable/2018/02/09/28/jumlah-wisatawan-asing-ke-bali-dan-indonesia-1969-2019.html>, diakses pada 20 Juli 2020.

seluruh dunia menjadikan investasi dalam bidang tanah atau properti menjadi pilihan yang aman bagi penanam modal.

Kemudian melihat Negara Indonesia merupakan negara hukum. Menurut E. Utrecht, Hukum merupakan kumpulan petunjuk hidup bermasyarakat yang berisikan perintah dan larangan untuk mengatur ketertiban bermasyarakat serta perlu dilaksanakan oleh seluruh anggota masyarakat.⁵ Menurut Mochtar Kusumaatmadja, Hukum merupakan seluruh kaidah dan asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara kedamaian, ketertiban, ketentraman, keadilan dan kepastian hukum serta memastikan berlakunya kaidah dalam kenyataan hidup bermasyarakat.⁶

Maka dari itu sebagai penegak hukum pemerintah melakukan batas – batas bagi pemodal asing yang ingin melakukan investasi dalam sektor-sektor tertentu dengan tujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat Indonesia yang sejalan dengan dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Negara Indonesia adalah Negara hukum. Maksud dari pasal diatas, setiap hal yang ada di Indonesia diatur melalui hukum yang memberikan kepastian perlindungan atas hak-hak yang dimiliki warga negaranya, termasuk hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak kepemilikan atas tanah. Kepemilikan atas tanah menjadi sangat

⁵ H. Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hal 3-4.

⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung: Alumni, 2006), hal.vi.

penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia untuk dilindungi oleh pemerintah.

Kemudian bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia tentu tidak dapat menguasai kepemilikan Hak Milik atas tanah, hal ini dikarenakan sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik dan hal tersebut tercantum juga di dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Jadi kepemilikan hak milik atas tanah hanya dapat dikuasai oleh WNI dan badan hukum sah yang sudah ditetapkan oleh pemerintah, selain itu tidak diperbolehkan untuk memiliki hak milik.

Pembatasan menguasai hak atas tanah berupa Hak Milik oleh Orang Asing ditujukan untuk terwujudnya ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini telah sesuai dengan penjelasan umum UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yaitu negara sebagai organisasi kekuasaan bertindak selaku badan penguasaan pada tingkat tinggi yang dikuasai negara.⁷

⁷ *Ibid.*, hal. 15.

Pengaturan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa: “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Ketentuan diatas bertujuan untuk mencegah kepemilikan hak milik oleh WNA, maka dari itu diaturlah ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang isi peraturannya setiap perbuatan yang dilakukan oleh WNA untuk menguasai hak milik atas tanah dengan cara pengalihan hak yang bertentangan dengan isi dari ketentuan tersebut akan mengakibatkan hak milik atas tanahnya jatuh pada Negara. Dalam praktik nyata ada saja yang melakukan cara-cara yang mencari celah hukum dengan membentuk perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan tanah yang dilakukan oleh WNA dengan tidak diaturnya perjanjian tersebut sehingga bisa dikatakan penyelundupan hukum.

Dilihat dari kedudukan WNA di Indonesia sebagai subjek hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, WNA dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Pakai. Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang

dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.” Hak atas tanah yang diberikan kepada WNA selain Hak Pakai dapat juga mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Sewa. Hak Sewa tidak ada definisi tersendiri tetapi berdasarkan UUPA, hak sewa bisa diartikan dengan seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.⁸ Kemudian Hak Sewa tanah dapat terjadi apabila seseorang atau badan hukum mempergunakan tanah atau bangunan milik orang lain untuk kepentingan yang sudah disepakati kedua belah pihak, selanjutnya dilakukan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.⁹

Oleh karena tanah menjadi sektor yang tidak dapat dimiliki oleh WNA, hal ini membuat pemerintah memberikan perhatian lebih terhadap penguasaan atas tanah di Indonesia, sehingga pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan yang tidak memperbolehkan WNA mendapatkan hak milik atas tanah secara langsung maupun peralihan. Tetapi kondisi Indonesia khususnya Bali menjadi tempat yang menarik bagi WNA, dikarenakan keindahan

⁸ Pasal 44 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*

⁹ Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), hal. 172.

pulaunya yang menarik bagi turis asing. Memunculkan keinginan oleh WNA dengan melakukan segala upaya maupun mencari celah untuk memiliki tanah di Indonesia. Cara yang dilakukan oleh WNA yaitu dengan melakukan pembentukan perjanjian berupa perjanjian pinjam nama (perjanjian *nominee*) yang dilakukan dengan cara mempergunakan nama seorang Warga Negara Indonesia.

Dalam Pasal 1319 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) disebutkan dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tidak bernama (*inominnaat contract*).¹⁰ Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama termasuk dalam perjanjian *innominaat*, hal ini dikarenakan perjanjian *nominee* ini terjadi dalam praktik bermasyarakat, kemudian terus bertumbuh dan berkembang dilakukan oleh WNA dan sebenarnya perjanjian ini belum diatur atau dikenal didalam KUHPerdata. Perjanjian *Nominee* banyak ditemukan saat menghadapi permasalahan mengenai penguasaan tanah di Indonesia oleh WNA. Indonesia sebagai negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental tidak mengenal perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee*. Hadirnya pinjam nama atau *nominee* terdapat pada sistem hukum *Common Law*. Dalam sistem hukum *Common Law*, perjanjian *nominee* dilakukan untuk menguasai bentuk penanaman modal, tetapi pada kenyataanya

¹⁰ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unimal Press, 2012), hal. 56.

pembentukan konsep *nominee* ini tidak sesuai dengan keinginan pembentuk undang-undang yang bertujuan untuk melindungi kepentingan negara.¹¹

Perjanjian *Nominee* dalam penerapannya dilakukan dengan membentuk perjanjian, perjanjian yang disepakati bertujuan untuk mengalihkan hak milik secara tidak langsung kepada WNA dengan memanfaatkan nama dari WNI dengan berbagai macam cara yaitu sebagai berikut :¹²

1. Akta pengakuan utang.
2. Dengan membentuk kondisi bahwa pihak WNI melakukan pinjaman uang dari WNA untuk digunakan membangun usaha.
3. Dengan WNI menyatakan pihak WNA yang memiliki tanah hak milik.
4. Pihak WNI memberi kuasa kepada WNA dengan hak substitusi, dimana terjadi peralihan hak dari WNI yang bisa melakukan perbuatan menjadi WNA yang dapat melakukan untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas nama WNI.
5. Pihak WNI memberi kuasa kepada WNA dengan hak substitusi, untuk dapat mewakili dan bertindak atas nama pihak WNI. Dengan tujuan untuk dapat meroya dan menyelesaikan utang piutang yang menjadi kewajiban pihak WNI.

¹¹ Miggi Sahabati, "Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Tentang Penanaman Modal, Dan Undang-Undang Kewarganegaraan". Tesis, (Depok: Universitas Indonesia: 2011), hal. 5.

¹² Serly Primadani, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Dengan *Nominee Agreement* (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)". Tesis, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia: 2016), hal. 7.

6. Dengan membentuk Perjanjian Sewa Menyewa tanah. Disini WNI menyewakan tanah yang terdaftar atas namanya dengan memberikan hak sewa kepada WNA dengan jangka waktu yang ditentukan, tetapi dapat diperpanjang secara berkelanjutan dan tidak dapat dilakukan pembatalan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
7. Perpanjangan sewa menyewa langsung dilakukan saat awal membuat Perjanjian Sewa Menyewa secara bersamaan dan dilakukan melebihi batas yang ditentukan.
8. Pihak WNI sebagai pemberi kuasa memberikan kuasa melalui surat kuasa kepada WNA sebagai penerima kuasa dengan hak substitusi. Biasanya dilakukan dengan tujuan mewakili dan bertindak atas nama pihak WNI untuk melakukan segala pengurusan yang berhubungan dengan keperluan tanah pihak WNI seperti menyewakan, mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), urusan pajak, serta seluruh hal yang berhubungan dengan pejabat berwenang untuk menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

Praktik nyata yang terjadi pada masyarakat kita mengenai perjanjian *nominee*, salah satu contohnya yang terjadi di Banjar Pande, Desa Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar, Bali. Adanya perkara yang terjadi antara Ida Ayu Putu Eka Kartika (Penggugat) sebagai pemberi sewa melawan Ir. Dede Prabowo (Tergugat) sebagai *nominee* dari Gary Wayne Labar sebagai warga Negara Amerika yang menyewa tanah. Pada 28 Desember 2004 terjadi *Land Lease Agreement*/ Perjanjian sewa-

menyewa tanah yang disepakati peruntukannya adalah untuk rumah tinggal tergugat, namun setelah rumah dibangun Tergugat hanya menempati rumah tersebut kurang lebih 1 tahun sejak dibangun awal tahun 2006, karena dari sejak akhir tahun 2007 tergugat sudah tidak lagi menempati rumah tersebut dan menghilang entah kemana tanpa memberitahukan kepada Penggugat.

Sejak 2007, menghilangnya Tergugat dari rumah yang dibangun diatas tanah sewa sesuai perjanjian sewa-menyewa tertanggal 28 Desember 2004, hampir setiap tahun ada saja orang asing atau orang yang tidak Penggugat kenal memasuki rumah tersebut tanpa meminta ijin kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan tanpa memperdulikan lingkungan disekitarnya. Sejak kepergian Tergugat dari rumah yang dibangun diatas tanah yang disewa dari Penggugat telah menimbulkan permasalahan yang antara lain yaitu : tidak pernah dibayarnya pajak bumi dan bangunan atas tanah beserta bangunan diatasnya, pungutan dari desa, kontribusi dan biaya lain yang timbul yang disewa dihitung sejak tahun 2004 sampai saat ini dibebankan kepada Penggugat. Ditinggalkanya rumah yang dibangun diatas hak sewa dari tanah milik Penggugat, muncul tagihan pajak bumi dan bangunan dari Dinas Pendapatan Daerah yang setiap tahunnya sesuai Bukti tagihan dari tahun 2011 s/d tahun 2016 kurang lebih sebesar Rp. 59.149.168, diluar biaya tagihan listrik, dan biaya pungutan lainnya selama ditinggalkan oleh Tergugat kurang-lebih sebesar Rp. 25.000.000, sehingga totalnya menjadi Rp. 84.149.168.

Diketahui juga dalam perjanjian Pasal 1 *Land Lease Agreement*/ perjanjian sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat disebutkan masa sewa menyewanya berlaku seumur hidup terhitung sejak ditanda tangani, yang dimulai sejak tanggal 28 Desember 2004. Selain itu dalam Pasal 2 perjanjian sewa disebutkan besarnya uang sewa sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) selama jangka waktu seumur hidup. Selain itu, Penggugat merasa kehadiran orang-orang asing yang tidak dikenal silih berganti memasuki rumah yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah yang disewanya dari Penggugat akibat *nominee* yang dilakukan Tergugat kepada pihak ketiga Gary Wayne Labar, telah membuat Penggugat merasa tidak nyaman terhadap perilaku orang-orang asing tersebut yang memasuki pekarangan Penggugat sebagai jalan keluar masuk rumah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik lahan. Dikarenakan hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat merasa dirugikan sehingga menyebabkan timbulnya perkara ini. Perjanjian dengan jangka waktu yang tidak dapat diukur ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1548 KUHPerdara, karena terjadinya perbedaan inilah menjadikan masalah yang diangkat dalam Skripsi ini.

Berdasarkan uraian di atas untuk mengetahui dan juga mengkaji masalah perjanjian *nominee* antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing dalam praktik sewa menyewa tanah maka penulis tertarik mengangkat dan menganalisis permasalahan dalam bentuk Skripsi dengan judul: “Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Yang Menggunakan

Jangka Waktu Seumur Hidup Dan Terindikasi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan *Nominee Agreement* (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 1616 K/Pdt/2018”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang menggunakan jangka waktu seumur hidup dan terindikasi peralihan hak milik atas tanah dengan *Nominee Agreement* ditinjau dari KUHPerdata?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan putusan hakim Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 1616 K/Pdt/2018 ditinjau dari KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, meneliti, dan menganalisa kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang menggunakan jangka waktu seumur hidup dan terindikasi peralihan hak milik atas tanah dengan *Nominee Agreement* ditinjau dari KUHPerdata.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hukum dan putusan hakim Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 1616 K/Pdt/2018 ditinjau dari KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan dapat memberi manfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang pembangunan hukum pertanahan tentang kekuatan hukum perjanjian *nominee* yang dilakukan WNA pada perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup dan pertimbangan hukum dan putusan hakim Mahkamah Agung ditinjau dari KUHPertdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, masukan bagi praktisi hukum dalam menjalankan wewenangnya, dan bahan tambahan informasi bagi akademisi serta solusi bagi masyarakat umum yang belum mengetahui tentang adanya perjanjian *nominee* (*nominee agreement*) yang terdapat di Indonesia. Kemudian melalui penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber informasi bagi Warga Negara Indonesia yang ingin melakukan perjanjian sewa menyewa yang dilatarbelakangi oleh perjanjian *nominee* untuk dijadikan bahan pertimbangan sebelum melakukan perjanjian dengan Warga Negara Asing yang mengakibatkan pemindahan Hak Milik melalui perjanjian *nominee*.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan skripsi ini, maka diperlukan suatu sistematika penulisan yang terbagi dalam lima bab yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Isi dari bab ini merupakan materi pendahuluan yang berisi gambaran permasalahan singkat yang saling berkaitan dan diuraikan dalam Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual. Dalam Tinjauan Teori, Penulis menguraikan teori-teori tentang Tanah, Hak Atas Tanah, Hak Orang Asing Atas Tanah di Indonesia, Perikatan, Perjanjian. Sedangkan dalam Tinjauan Konseptual Penulis menguraikan teori yang bersifat khusus yaitu teori tentang Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian *Nominee*.

BAB III : METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif dengan jenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara deskriptif analitis. Oleh karena metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan

dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang dan pendekatan Kasus serta menggunakan Teknik analisis data secara kualitatif yang dilakukan dengan metode Deduktif.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab keempat merupakan pembahasan mengenai hasil penelitian dan analisis dari penulis mengenai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang menggunakan jangka waktu seumur hidup dan terindikasi peralihan hak milik atas tanah dengan *Nominee Agreement* serta pertimbangan hukum dan putusan hakim Mahkamah Agung dalam perkara nomor 1616 K/Pdt/2018 ditinjau dari KUHPerdara dan Undang-Undang Pokok Agraria. Jawaban hasil penelitian atas dua rumusan masalah didasari pada peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli hukum, teori-teori hukum maupun prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan Penulis terhadap hasil penelitian disertai dengan saran yang relevan terhadap permasalahan yang berkaitan dengan topik penelitian.