

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Bali atau yang kita kenal dengan sebutan pulau dewata selalu memiliki kesan mendalam dalam diri kita. Indonesia sebagai negara kepulauan tentu sangat bangga memiliki pulau Bali di antara ratusan jajaran pulau yang ada. Bagi para wisatawan mancanegara, budaya, tradisi, dan kearifan lokal merupakan sesuatu yang dicari di Bali karena di negara asal mereka hal tersebut sangat sulit ditemui. Dalam beberapa tahun terakhir kehadiran para wisatawan domestik dan khususnya mancanegara di pulau Bali bukan lagi sekedar menikmati indahnya alam dan budaya yang ada tetapi sudah menanamkan investasi disana dengan memiliki properti baik berupa kondotel maupun sebuah hunian vila. Dalam 10 tahun terakhir pembangunan dan penjualan kondotel di Bali ibarat cendawan yang tumbuh di musim hujan.

Meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan

Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disingkat “**PP No. 103 tahun 2015**”), dalam penjelasan umumnya telah menegaskan bahwa kemudahan yang diberikan oleh kebijakan yang ada dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atau dalam bahasa asing dikenal dengan istilah *freehold*, sedangkan orang asing menurut hukum pertanahan kita yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat “**UUPA**”) hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa akan tetapi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut “**UU CIPTA KERJA**”), khususnya BAB VIII tentang Pengadaan Tanah pada Pasal 144 ayat (1), orang asing dapat mempunyai Hak Milik (*freehold*) meskipun terbatas pada satuan rumah susun yang dikenal dengan istilah Apartemen atau Kondotel.

Hal yang menarik adalah PP No. 103 Tahun 2015 sebenarnya telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang dalam penjelasan umumnya menegaskan Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, namun demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 91/PUU-XVIII/2020 tanggal 25 November 2021 yang pada intinya menengguhkan pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sampai adanya perbaikan dalam jangka waktu 2 tahun sejak putusan tersebut, sehingga terhadap peraturan-peraturan pelaksana yang telah dicabut dinyatakan berlaku kembali, inilah mengapa saat ini penulis masih berpedoman pada PP Nomor 103 Tahun 2015.

Aturan hunian di atas jelas memberikan batasan-batasan terhadap orang asing, sehingga adanya keterbatasan-keterbatasan itulah dan mungkin karena sebuah kebutuhan baik sebagai hunian maupun investasi maka orang asing memikirkan bagaimana mereka dapat memiliki rumah tapak (*landed house*) di pulau Bali, tentu dengan berbagai macam cara yang ada antara lain yang **Pertama**, dengan mendirikan Perusahaan Modal Asing (PMA) di Indonesia, sehingga dengan perusahaan tersebut mereka dapat membangun beberapa vila yang kemudian dijual dengan status hak atas tanah terbatas pada Hak Pakai. Cara **Kedua**, orang asing tersebut menunjuk warga negara Indonesia (WNI) sebagai wakilnya untuk membeli tanah dari warga lokal (orang bali) dan kemudian antara orang asing dengan wakilnya tersebut menandatangani sebuah perjanjian nominee atau *trustee agreement* yang setidaknya-tidakny dalam perjanjian tersebut terdapat klausula bahwa

tanah yang dibeli dengan menggunakan nama wakilnya seorang warga negara Indonesia adalah milik orang asing, hal demikian meskipun *illegal* tetap marak terjadi dalam 20 tahun terakhir di pulau Bali. **Ketiga**, orang asing tersebut menyewa tanah dari warga lokal dengan jangka waktu yang cukup lama sekitar 30 tahun, kemudian mereka mendirikan sebuah bangunan berupa beberapa vila untuk selanjutnya mereka jadikan tempat tinggal atau dijual sebagai bagian dari bisnis dan investasi.

Pandemi covid-19 memberikan pengaruh yang begitu dahsyat hampir berpengaruh terhadap seluruh sektor yang ada khususnya sektor properti di Bali. Orang asing yang telah menyewa lahan selama 30 tahun selanjutnya mendirikan bangunan berupa vila dan baru menempatinnya sekitar 5 tahun berusaha menjual propertinya dengan status *Leasehold*. Masih asing di telinga kita tentang apa itu *Leasehold* dan bagaimana transaksi jual beli atas vila dengan status *Leasehold* ini dilakukan, apakah dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang sudah umum terjadi karena memang aturan kita pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah (selanjutnya disingkat “**PP PENDAFTARAN TANAH**”) dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional mensyaratkan demikian khususnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau transaksi jual beli vila tersebut justru dibuat oleh Notaris yang tunduk menurut Peraturan Jabatan

Notaris, atau bahkan perjanjiannya dibuat secara dibawah tangan. Tentu hal ini akan sangat berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari, karena orang asing sebagai penyewa tanah 30 tahun tersebut apakah memang berhak menjual vila yang berdiri di atas tanah yang masih dalam masa sewa, apakah transaksi jual beli vila tersebut harus memerlukan persetujuan atau setidaknya-tidaknya sepengetahuan si pemilik tanah dan bagaimana di kemudian hari jika tanah tersebut ternyata menjadi jaminan atas hutang si pemilik tanah yang terancam di eksekusi oleh Bank.

Menurut Black Law Dictionary *leasehold* memiliki arti *An estate in realty held under a lease; an estate for a fixed term of years*. Di Indonesia menurut hukum agraria atau hukum pertanahan, *leasehold* tentu harus dicari padanannya. Beberapa pendapat sarjana hukum mengatakan *leasehold* hampir sama dengan Surat Ijo khususnya di Kota Surabaya, dimana hak atas tanahnya milik Pemerintah Kota Surabaya sedangkan hak kepemilikan atas bangunan milik subyek hukum pribadi atau sebuah badan hukum. Hal ini dalam hukum pertanahan dikenal dengan asas pemisahan horisontal. Sarjana yang lain berpendapat bahwa *leasehold* memiliki kesamaan dengan tanah dan bangunan dengan status B.O.T (*Build Operate and Transfer*), tentu ini akan menjadi kajian yang menarik mengingat B.O.T itu adalah sebuah bentuk perjanjian kerjasama antara pemilik lahan dengan seorang investor, dimana investor membangun atau mendirikan bangunan yang terbagi pada beberapa bentuk ruko (rumah toko) atau bahkan hunian apartemen, selanjutnya bangunan tersebut dijual kepada para konsumen dengan mendapatkan hak "*strata title*" (meskipun senyatanya hanya selama 30 tahunan), setelah habis masa 30 tahun

maka seluruh bangunan tersebut diserahkan (*transfer*) kepada si pemilik tanah. Jika dibandingkan dengan *leasehold* tentu memiliki kesamaan dan perbedaan.

2. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis mengajukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Apakah akta pemindahan hak sewa tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian ?
- 2) Apakah perlindungan hukum bagi penerima hak pemindahan sewa tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* ?

3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* di Bali yang dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa oleh Notaris.
2. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli atau penerima pemindahan sewa yang dirugikan atas pelaksanaan transaksi jual beli tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa oleh Notaris.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum perdata khususnya hukum pertanahan dan perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Notaris.
- b. Memberikan sumbangsih untuk pengayaan dalam ilmu pengetahuan hukum.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan masukan kepada Pemerintah tentang penerapan aturan hukum khususnya terkait dengan masalah properti di Indonesia khususnya yang berhubungan dengan warga negara asing.
- b. Memberikan kontribusi kepada masyarakat terkait dengan akibat hukum dari jual beli tanah bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa yang dibuat secara notariil.

5. Tinjauan Pustaka

Setiap peraturan perundang-undangan selalu mempunyai tujuan. Tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan sering disebut sebagai politik hukum. Politik hukum ada karena peraturan perundang-undangan dibuat dengan tujuan tertentu yang hendak dicapai (*purposiveness*). Oleh karenanya, setiap produk peraturan perundang-undangan harus jelas apa yang menjadi politik-hukumnya.

Politik hukum sangat penting mengingat peraturan perundang-undangan hanya dapat dikeluarkan oleh negara atau pemerintah secara sepihak. Berdasarkan sifatnya, peraturan perundang-undangan akan mengikat masyarakat tanpa harus ada

persetujuan dari masyarakat di mana peraturan perundang-undangan hendak diterapkan. Hal ini baru mengikat apabila ada kesepakatan dari mereka yang membuatnya dan hanya mengikat bagi mereka yang membuatnya (*privity of contract*).

Selanjutnya guna tercapainya tujuan penelitian sesuai dengan harapan di atas, penulis menerapkan konsep dan teori hukum sebagai berikut :

1. Teori Kepastian Hukum

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan

ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Kata “kepastian” berasal dari kata dasar “pasti” yang artinya benar sehingga dapat dikoneksikan dengan asas “kebenaran”, yaitu sesuatu yang dapat disilogismekan dari sisi legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan hukum positif adalah sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret dijadikan sebagai premis minor sehingga akan diperoleh sebuah konklusi/kesimpulan. Oleh karenanya, konklusi harus dapat diprediksi, sehingga semua orang dapat mengerti dan wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, adanya kepastian hukum mengakibatkan masyarakat percaya atas aturan sehingga akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹

Penelitian dengan judul “Keabsahan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah Bangunan Vila Dengan Status Leasehol di Bali” tentu sangat berkaitan dengan teori kepastian hukum, sehingga teori ini penulis gunakan sebagai pisau analisa pada pembahasan terkait rumusan masalah

¹ **Sidharta Arief**, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hal. 8

yang pertama, dimana akta pemindahan atau pemindahan hak sewa sebagai cara untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan vila status *leasehold* memberikan implikasi dari sisi kepastian hukum khususnya keabsahan dari sebuah perjanjian itu sendiri. Pasal 1320 BW memberikan parameter bahwa syarat sahnya pembentukan sebuah kontrak atau perjanjian diukur dari 2 (dua) hal yaitu syarat subyektif, yang merupakan syarat-syarat yang berhubungan dengan diri kontraktan atau subyek pembentuk perjanjian dan syarat obyektif, yang merupakan syarat-syarat yang berhubungan dengan obyek dari perjanjian itu sendiri.

Pada jual beli tanah bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dengan akta pemindahan hak sewa jika dianalisa dengan teori kepastian hukum dari unsur kecakapan salah satunya tentu menimbulkan isu hukum tersendiri perihal kecakapan seorang penjual atau pihak yang mengalihkan sewa atas tanah bangunan vila dengan status *leasehold* tersebut kepada pihak pembeli atau penerima pengalihan hak sewa. Hal ini tentu memberikan konsekuensi hukum terkait dengan keabsahan perjanjian yang demikian termasuk jika dianalisa dari sisi obyek perjanjian tersebut.

Roscoe Pound memberikan pendapatnya mengenai sebuah kepastian hukum, sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, bahwa terdapat dua pengertian di dalam kepastian hukum, yaitu:

1. Aturan harus bersifat mudah untuk dipatuhi dengan tujuan agar individu atau masyarakat mengetahui perbuatan apa saja yang boleh dilakukan dan apa saja yang dilarang untuk dilakukan.
2. Keamanan atau perlindungan hukum bagi individu dari tindakan atau perlakuan semena-mena pemerintah atas apa yang menjadi kewajiban Negara kepada individu. Bahwa yang dikatakan sebagai kepastian hukum tidak terbatas pada aturan (undang-undang), tetapi juga pada pelaksanaan hukum itu sendiri, misalnya tentang konsistensi dalam putusan hakim di pengadilan yakni antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.²

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menyatakan bahwa hukum bertujuan untuk mewartakan berbagai kepentingan dalam masyarakat yang kemudian dapat diintegrasikan menjadi suatu aturan hukum karena untuk memfasilitasi segala kepentingan satu pihak dan sekaligus melindungi pihak lainnya. Cara perlindungannya adalah dengan cara membatasi berbagai kepentingan yang berisiko merugikan kepentingan pihak lain. Perlindungan hukum dapat diciptakan dari suatu ketentuan dan aturan yang diperkenalkan oleh masyarakat dan telah disepakati oleh masyarakat tersebut sebelumnya. Dimana aturan tersebut digunakan untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan antara individu dalam

² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*. Cet 2, Jakarta : Kencana, hal. 35.

masyarakat dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Oleh karena berkaitan dengan kepentingan manusia maka ketentuan yang sudah disepakati itu perlu diatur dan dilindungi.³

Satjipto Raharjo menjelaskan bahwa inti dari perlindungan hukum adalah mengatur tentang perlindungan atas hak asasi manusia (HAM) dari risiko pelanggaran hak oleh orang lain dan kebebasan untuk menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Fungsi hukum adalah untuk mewujudkan suatu perlindungan yang adaptif dan fleksibel sekaligus prediktif dan antisipatif sehingga selalu mengikuti waktu terutama melindungi hak individu dan masyarakat yang lemah dan atau masyarakat yang belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik guna memperoleh keadilan sosial.⁴

Phillipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat adalah sebagai fungsi dan tugas pemerintah sebagai pengembalian kekuasaan, sifat tindakan perlindungan oleh pemerintah itu dapat bersifat preventif maupun represif. Bersifat preventif adalah upaya pemerintah untuk mencegah dan menghindari terjadinya sengketa atau pertikaian dalam masyarakat, sehingga pemerintah bersikap hati-hati dalam memberikan keputusan apabila itu menyangkut diskresi, dan bersifat represif adalah merupakan tindakan pemerintah untuk

³ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

⁴ *Ibid*, hal. 55.

menyelesaikan terjadinya sengketa, contohnya penyelesaian permasalahan di pengadilan.⁵

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada bagian penjelasan umum telah menegaskan bahwa pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Penelitian dengan judul “Keabsahan Akta Pemindehan Hak Sewa Tanah Bangunan Vila Dengan Status *Leasehold* di Bali” tentu sangat berkaitan pula dengan teori perlindungan hukum, sehingga teori ini penulis gunakan sebagai pisau analisa pada pembahasan terkait rumusan masalah yang kedua, dimana akta pemindehan hak sewa sebagai cara untuk

⁵ **Philipus M. Hadjon**, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29

melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* tentu berpotensi menimbulkan kerugian baik terhadap pemilik hak atas tanah maupun terhadap si pembeli atau penerima hak pemindahan atas sewa. Menurut teori perlindungan hukum tentu hal ini menjadi kajian yang sangat menarik karena setiap langkah yang diambil para kontraktan atas perjanjian yang dibuatnya pasti memiliki konsekuensi hukum sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum yang berbeda dari sisi perjanjian itu sendiri, terlebih pihak pemilik hak atas tanah dimana tanah bangunan vila dengan status leasehold itu berdiri belum tentu sebagai pihak pada akta pemindahan hak sewa yang dibuat antara warga negara asing yang menyewa tanah dan mengalihkannya kepada si pembeli atau penerima pemindahan hak sewa atas tanah bangunan vila status leasehold tersebut, padahal jelas salah satu asas hukum perjanjian kita adalah *Privity of Contract* (Pasal 1340 BW) dimana perjanjian hanya mengikat terhadap atau sebatas pihak-pihak yang membuatnya, sehingga timbul masalah apakah pihak pemilik tanah juga terikat dengan akta pemindahan hak sewa tersebut.

6. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas sebuah karya, tentu kita tahu bahwa dalam membuat sebuah karya kita haruslah menjaga orisinalitas dari karya kita, terutama pada karya akademik. Orisinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya

akademik terutama pada tingkat Magister. Karya akademik, khususnya penulisan hukum, harus memperlihatkan bahwa karya itu orisinal.

Berdasarkan penelusuran terhadap beberapa sumber yang ada khususnya terkait dengan Tesis, penulis belum menemukan adanya penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan secara spesifik baik dari segi judul dan rumusan masalah dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis. Namun demikian, penulis menemukan penelitian yang memiliki kesamaan masalah secara umum dengan penelitian yang akan dilakukan penulis.

Penelitian **pertama**, pernah dilakukan oleh Ni Luh Yulia Puspadanti dan I Nengah Suantra dari Fakultas Hukum Universitas Udayana yang melakukan penelitian thesis tentang “Pemindahan Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu”. Dalam penelitiannya tersebut, penulis terdahulu mengambil rumusan masalah antara lain terkait dengan keabsahan perjanjian mengulang sewakan rumah.

Menurut penulis meskipun ada kesamaan terkait istilah mengulang sewakan dengan pemindahan hak sewa milik penulis, tetap memiliki perbedaan dengan penelitian penulis, dimana penelitian pada thesis ini menitikberatkan dari sisi obyek berupa rumah sedangkan penelitian pada penulis sebelumnya berawal pada sewa menyewa tanah antara warga negara Indonesia (warga lokal Bali) dengan warga negara asing, dimana kemudian warga negara asing tersebut membangun sebuah

vila di atas tanah yang di sewanya dan selang berapa tahun kemudian dia jual bangunan vila tersebut kepada seorang warga negara asing atau indonesia. Metode penelitian yang diambil antara peneliti terdahulu dengan penulis sama-sama menggunakan penelitian secara normatif, namun peneliti terdahulu hanya fokus kepada Pasal 1320 BW sedangkan penulis juga menghubungkan dengan peraturan terkait Hukum Agraria khususnya masalah beberapa hak atas tanah terkait dengan hak sewa, hak pakai dan hak guna bangunan.

Penelitian **kedua**, pernah dilakukan oleh Dedy Anggara Siregar dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang melakukan penelitian pada tesisnya dengan mengambil judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Sewa (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI No. 2437/K/Pdt/2009)”. Dalam penelitiannya tersebut, penulis terdahulu mengambil rumusan masalah antara lain pengaturan jual beli dan pengoperan hak sewa menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Sedangkan rumusan masalah berikutnya yaitu melakukan analisa terhadap putusan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2437/K/Pdt/2009.

Menurut penulis penelitian ini memiliki kesamaan judul khususnya bagian pengoperan hak sewa dimana penulis menggunakan istilah pemindahan hak sewa. Namun demikian penelitian saudara Dedy Anggara Siregar ini menitikberatkan pada analisa sebuah putusan pengadilan terkait dengan kasus dimana terdapat hubungan hukum berupa sewa menyewa sebuah rumah dan rumah tersebut ternyata secara diam-diam dijual atau dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga isu hukum

utama dalam penelitian tersebut adalah terletak pada keabsahan jual beli rumah tersebut yang diistilahkan oleh peneliti dengan jual beli dan pengoperan hak sewa. Hal ini tentu sangat berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dimana penulis menitikberatkan salah satunya kepada keabsahan terhadap akta pemindahan hak sewa tanah bangunan vila status *leasehold* sebagai dasar perbuatan hukum jual beli vila tersebut yang terjadi di pulau dewata Bali.

Penelitian **ketiga**, pernah dilakukan oleh Rika Fitra mahasiswa Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang melakukan penelitian hukum pada tesisnya dengan mengambil judul “Analisis Yuridis Terhadap Akta Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Studi Kantor Notaris Kota Medan)”. Meskipun *domain* penelitian ini memiliki kesamaan dengan penulis khususnya terkait dengan sewa menyewa rumah yang tunduk pada PP 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik tetapi memiliki perbedaan yang signifikan dengan penelitian Penulis dimana penulis menitikberatkan pada keabsahan pemindahan hak sewa tanah bangunan vila status *leasehold* yang dituangkan dalam bentuk akta otentik.

7. Metode Penelitian

Proses berpikir adalah suatu refleksi yang teratur dan hati-hati. Proses berpikir lahir dari suatu rasa sangsi akan sesuatu dan keinginan untuk memperoleh suatu ketentuan, yang kemudian tumbuh menjadi suatu masalah yang khas. Masalah ini memerlukan suatu pemecahan, dan untuk itu dilakukan penelitian terhadap bahan hukum yang tersedia dengan menggunakan metode yang tepat. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum sebagai suatu proses yang

menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.⁶

7.1 Pendekatan Masalah

Agar memperoleh hasil yang baik dalam penulisan ini, Penulis menggunakan penelitian **jenis normatif** dengan gabungan beberapa pendekatan diantaranya *Statute approach*, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas. *Conceptual approach* adalah pendekatan dengan melakukan analisa terhadap pendapat-pendapat para sarjana melalui berbagai macam literatur sebagai pendukungnya, dengan didapatkan konsep yang jelas maka diharapkan penormaan dalam aturan hukum kedepan tidak lagi terjadi pemahaman yang kabur dan ambigu.

Selanjutnya *Comparative approach* adalah dengan mengamati dan menganalisa melalui perbandingan hukum terkait pengaturan mengenai *Leasehold* di negara lain seperti Singapura dengan di Indonesia.⁷

Adapun alasan menggunakan metode-metode pendekatan di atas, guna mengetahui apakah aturan-aturan hukum Indonesia dapat digunakan

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hal. 137.

⁷ Penelitian hukum di Amerika Serikat menggunakan keputusan pengadilan (*judicial decisions*) sebagai bahan utama dalam penelitian. Doktrin yang digunakan oleh hakim dalam keputusan yang mereka buat lebih diutamakan daripada prinsip yang secara abstrak diartikulasikan atau dikodifikasikan dalam Undang-Undang. Lihat **Moris L. Cohen**, *Legal Research in a Nut Shell*, West Publishing Co., St. Paul, Minn, 1992, hal. 3.

dalam menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan perjanjian jual beli atau pemindahan hak sewa dari tanah bangunan vila dengan status *leasehold* khususnya di Bali termasuk perlindungan hukumnya.

7.2 Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat dogmatis atau yang mempunyai otoritas dimana telah sebelumnya dibuat dan disahkan sebagai hukum normatif. Bahan hukum primer tersebut terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim serta yurisprudensi. Bahan hukum primer yang dijadikan acuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun .014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi hukum yang tidak termasuk sebagai kategori dokumen atau surat resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah. Publikasi tersebut meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum. Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder meliputi: buku-buku di bidang hukum, makalah-makalah, artikel-artikel, jurnal hukum dan tesis.

7.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini langkah pertama yang dilakukan adalah mengumpulkan bahan hukum baik primer maupun sekunder yang berkaitan dengan metode dan tipe penelitian yang dilakukan guna menjawab isu hukum. Pengumpulan bahan hukum oleh peneliti dengan membaca buku dan perundang-undangan yang telah dimiliki peneliti atau serta beberapa jurnal-jurnal hukum yang ada di

internet yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian. Selain itu juga penulis melakukan pengumpulan bahan hukum dari beberapa Notaris di Bali yang telah berpengalaman dalam pembuatan akta-akta khususnya terkait dengan pemindahan atau jual beli tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold*.

7.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam melakukan analisa bahan hukum yang diperoleh, penulis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu dengan menjabarkan bahan hukum yang sudah diperoleh, kemudian bahan hukum tersebut di analisa dan dicari penyelesaiannya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat ini dan dianalogikan dengan beberapa alternatif penyelesaian hukum yang tepat untuk selanjutnya ditarik beberapa kesimpulan dari seluruh aktifitas yang telah dilakukan.

8. Sistematika Penulisan

Tesis ini berjudul : “**KEABSAHAN AKTA PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH DAN BANGUNAN VILA DENGAN STATUS *LEASEHOLD* DI BALI**” akan di bahas dalam 4 (empat) bab. Diawali dengan pendahuluan sebagai titik awal penulisan, kemudian pada akhirnya ditutup dengan suatu kesimpulan dan saran yang diperlukan untuk dikemukakan.

Sistematika ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara singkat dari isi tesis ini. Adapun sistematika dari tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I, merupakan bab pendahuluan yang berisikan uraian-uraian mengenai latar belakang serta beberapa rumusan masalah yang akan dibahas lebih lanjut dalam bab-bab berikutnya. Rumusan masalah ini memang seyogyanya dicantumkan di dalam bab Pendahuluan, karena merupakan bahan pemandu baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca, sehingga dapat diketahui akan diarahkan kemana penulisan karya ilmiah ini.

Bab II, akan lebih menitikberatkan pada pembahasan dan analisa atas rumusan masalah yang pertama yaitu terkait keabsahan perbuatan hukum jual beli vila dengan status *leasehold* yang di dalam praktek dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa yang dituangkan secara notariil sebagaimana juga menjadi lampiran dalam tesis ini. Sebelum menguraikan tentang hal tersebut di atas, penulis juga akan menjelaskan dalam sub bab terkait pengaturan mengenai *leasehold* yang telah di atur di negara lain, seperti Singapura sebagai bagian dari studi komparatif atau perbandingan hukum serta padanannya menurut hukum di Indonesia khususnya terkait dengan Hukum Agraria seperti hak sewa untuk bangunan, hak sewa atas bangunan serta hak pakai.

Bab III, merupakan bab yang akan memberikan pembahasan terkait rumusan masalah yang kedua dan menguraikan khususnya terkait dengan perlindungan hukum bagi beberapa pihak yang sangat berpotensi dirugikan terkait dengan perbuatan hukum jual beli vila dengan status *leasehold* yang pada prakteknya dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa yang dituangkan secara notariil. Selanjutnya dalam sub bab berikutnya, penulis juga akan menguraikan beberapa pilihan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang dirugikan

sehubungan dengan transaksi yang dilakukan melalui akta pemindahan hak sewa tanah bangunan vila dengan status *leasehold* tersebut.

Bab IV, merupakan bab terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan, dimaksudkan sebagai suatu pandangan secara keseluruhan atas materi yang telah dijadikan kajian dalam penulisan ini. Sementara saran-saran yang penulis sampaikan merupakan buah pikiran yang timbul setelah menganalisa dan mengkaji bahan hukum yang diperoleh. Melalui saran ini pula, diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah khususnya terkait dengan pengaturan masalah-masalah hukum terkait dengan properti yang bersinggungan secara langsung dengan warga negara asing, agar tidak ada lagi perbuatan-perbuatan yang berpotensi sebagai upaya penyelundupan hukum dan justru akan menimbulkan begitu banyak kerugian.