

BAB III

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pada uraian materi pembahasan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa simpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa alternatif bagi WNA untuk dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia dalam menunjang kepentingan investasi adalah dengan diperkenankannya WNA tersebut untuk memiliki satu rumah tempat tinggal yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, Pemerintah mengakomodasi kepentingan WNA dengan memberikan alternatif bagi WNA untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. WNA yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) sepanjang rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau tanah Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dan dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan diperkenankannya WNA untuk dapat mempunyai rumah tempat tinggal di atas tanah Hak Pakai, maka hal tersebut merupakan alternatif bagi WNA yang ingin memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia.

2. Bahwa perjanjian yang secara hukum sah melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh WNA di Indonesia adalah perjanjian pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik berupa Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, perjanjian yang secara hukum sah mendasari pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA di Indonesia adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis dalam bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian yang dimaksud adalah berupa Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik adalah salah satu bentuk perjanjian yang mendasari pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA yang sesuai dengan instruksi Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

3. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh WNA berupa Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik secara garis besar telah sesuai dengan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Namun, terdapat satu ketentuan dalam Pasal 1 angka 8 Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Nomor 58/2006 yang dianggap bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1320, Pasal 1335, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan dalam Pasal 54 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut dapat berakibat Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Nomor 58/2006 tersebut batal demi hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan oleh penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka akan diuraikan pula beberapa saran sehubungan dengan kesimpulan yang telah diberikan. Adapun saran-saran yang akan diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa perlu diperhatikan bagi orang asing atau WNA yang diperkenankan memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia adalah orang asing atau WNA yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan berkontribusi dalam memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.
2. Perlunya dilakukan evaluasi terhadap pengaturan jangka waktu Hak Pakai di Indonesia yang dinilai terlalu singkat. Diharapkan pengaturan mengenai jangka waktu Hak Pakai bagi WNA untuk dapat memiliki rumah tinggal atau properti di Indonesia dapat dipermudah untuk jangka waktu yang lebih lama, namun dalam pemberian jangka waktu Hak Pakai yang lebih lama tersebut perlu dilakukan evaluasi secara bertahap dan pengawasan yang intensif dalam penguasaan tanah dan pemilikan bangunan oleh WNA. Hal tersebut diperlukan agar dalam pemberian kemudahan jangka waktu Hak Pakai yang diberikan oleh WNA di Indonesia tidak menimbulkan spekulasi dalam masyarakat.
3. Bahwa perlu dipertimbangkan kembali rumusan mengenai kemudahan dan/atau pelayanan kepada penanam modal asing untuk memperoleh hak atas tanah yang diberikan dengan jangka waktu dapat diperpanjang di muka sekaligus yang termuat dalam Pasal 22 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Rumusan tersebut dianggap bertentangan dengan prinsip kedaulatan rakyat di bidang ekonomi sebagaimana dimaksud oleh Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945.
4. Bahwa perlu penegasan intansi di bidang pertanahan mana yang berwenang dalam melakukan pengawasan terhadap pemilikan rumah tempat tinggal oleh WNA di Indonesia. Pengawasan tersebut mencakup pengawasan dalam hal kualifikasi, persyaratan, dan pembatasan bagi WNA yang memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. Tanpa pengawasan yang ketat, maka peraturan yang diberlakukan bagi WNA yang memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia tidak akan berjalan dengan efektif.