

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dari permasalahan yang dibahas pada bab sebelum ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, disamping itu ada juga peraturan lainnya yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan tersebut menekankan bahwa warga negara asing hanya bisa menggunakan hak pakai dan hak sewa atas properti berupa rumah/hunian di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, alternatif untuk memiliki rumah tinggal/hunian oleh WNA adalah dengan cara penguasaan (hak atas) tanahnya baik atas Tanah Negara melalui perjanjian dengan pemegang hak atas tanah perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT oleh kedua belah pihak yaitu antara Pemberi

Hak Pakai sebagai Pihak Pertama dan Penerima Hak Pakai
sebagai Pihak Kedua.

2. Peranan Notaris dalam Pemilikan Rumah Tinggal Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia terutama di daerah Jakarta Utara rata-rata tidak memenuhi ketentuan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Notaris dan PPAT lebih berperan sebagai seorang yang memperlancar dan mempermudah orang asing untuk memiliki tanah dan rumah tinggal di Indonesia melalui praktik perjanjian *nominee* yang merupakan suatu yang tidak diizinkan, dengan kata lain merupakan suatu penyelundupan hukum. Alasannya, praktik perjanjian *nominee* tidak memenuhi salah satu unsur dalam syarat-syarat suatu perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada pasal 1320.
3. Untuk pemilikan rumah hunian atau rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau rusun, WNA harus memiliki atau pemegang izin tinggal di Indonesia. Dalam hal WNA membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan dibuatkan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara orang Asing dan pemegang Hak Milik. Perjanjian wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan. Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun dengan syarat merupakan pembelian baru atau unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang atau

pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimaksud diberikan dengan batasan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen Agraria Nomor 29 Tahun 2016. Selain batasan harga minimal, untuk rumah tempat tinggal juga dibatasi dengan ketentuan, 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia melalui kuasanya harus mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah menjadi hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika WNA sudah melakukan pembayaran dan prosedur lainnya, kepala kantor pertanahan akan mendaftarkan perubahan hak milik atau hak guna bangunan tempat tinggal WNA menjadi hak pakai.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan untuk permasalahan yang dibahas adalah:

1. Bagi warga negara asing yang memiliki properti di Indonesia, kiranya selalu mengikuti peraturan yang berlaku di Indonesia.
2. Dalam menegakkan peraturan yang ada, sebaiknya pemerintah bertindak tegas mengenai warga negara asing yang melakukan penyelundupan hukum di Indonesia. Selain itu, peran notaris juga dibutuhkan untuk tidak menerima dalam pembuatan akta perjanjian nominee dan Sebagai langkah penyelamatan Bangsa Indonesia,

diharapkan agar pemerintah Republik Indonesia segera mencabut atau merubah Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, sebagaimana alasan yang telah diurai pada bagian pembahasan diatas.

