

BAB V

PENUTUP

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Kepemilikan hak atas tanah, khusus bagi orang asing berlaku larangan sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hal ini merupakan upaya agar tanah yang ada di Indonesia, yang dikuasai oleh negara atau milik orang - perorang dalam masyarakat tidak habis dibeli oleh orang asing yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia. Akibat hukum kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA), Orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat memiliki tanah meskipun telah memiliki bangunan di atasnya. Hal ini karena dianutnya Asas Pemisahan Horizontal dalam hukum tanah nasional yang memungkinkan pemilikan terpisah atas tanah dan bangunan. Meskipun demikian, jangka waktu Hak Pakai yang terlampau lama hingga mencapai 80 tahun dapat berbenturan dengan prinsip Hak Bangsa. Berdasarkan PP 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah atau Hunian Bagi Warga Negara Asing yang membahas bahwa Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun (SARUSUN) dianggap belum memenuhi atas teori keadilan yang berlaku di negara Indonesia. Hal tersebut dikarenakan masih banyak Warga Negara Indonesia yang belum memiliki rumah atau hunian yang layak untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.
- b. Perjanjian pinjam nama (nominee) dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian pinjam nama (nominee) bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1). Cara menghindarinya adalah dengan melakukan nominee sehingga Warga

Negara Asing tersebut bisa memiliki tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung. Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama (nominee) dalam hal kepemilikan hak atas tanah di Indonesia yaitu antara lain:

- 1) Akibat hukum terhadap perjanjian Perjanjian pinjam nama (nominee) melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal (Melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)) sehingga akibat hukum perjanjian batal demi hukum.
- 2) Akibat hukum terhadap Notaris yang membuat akta perjanjian pinjam nama (nominee) Notaris bertanggung gugat terhadap kerugian yang timbul akibat dari dibuatnya perjanjian nominee.

V.2 Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

- a. Bagi pembuat Undang-undang (The Making Institutions) atau Pemerintah, sebaiknya merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing. Bagi Pemerintah dan Kement erian Agraria dan Tata Ruang untuk membentuk instansi yang secara khusus mengurus dan mengawasi rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia serta melakukan pengawasan yang lebih efektif terkait implementasi Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Bagi Notaris/PPAT selaku pelaksana Undang-undang (Rule Sanctioning), agar memegang teguh dan melaksanakan sumpah/janji jabatan yang diucapkan sebelum memulai tugas dan jabatannya sebagai bentuk tanggung jawab kepada Negara Republik Indonesia sehingga lebih mengedepankan unsur kehati-hatian dan menerapkan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris seharusnya memberikan informasi melalui penyuluhan hukum kepada para penghadap baik kepada Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing

(WNA) yang akan menuangkan kehendak ke dalam suatu akta sehingga tercipta perlindungan hukum serta kepastian hukum melalui produk hukum akta notaris. Selain itu Bagi masyarakat secara umum (Role Occupant), sebaiknya lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam jual beli tanah yang melibatkan Warga Negara Asing (WNA).



