

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Perbuatan hukum jual beli terhadap bangunan vila status *leasehold* di Bali yang dikemas dalam bentuk Akta Pemindahan Hak Sewa tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW. Akta Pemindahan Hak Sewa yang sesungguhnya adalah jual beli vila jelas merupakan upaya penyelundupan hukum (*wetsountduiking*), hal ini berpotensi timbulnya sengketa baik secara perdata dan/atau pidana. Bahkan tidak menutup kemungkinan Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut turut bertanggung gugat. Pengaturan hukum pertanahan di Singapura hanya terbagi menjadi *Freehold* (hak milik) dan *Leasehold* (hak sewa). Di Indonesia mengenai hak sewa dibedakan menjadi **hak sewa untuk bangunan** atau biasanya dikenal dengan hak sewa atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 44 UUPA dan **hak sewa atas bangunan** sebagaimana diatur pada PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan properti bagi WNA di Indonesia telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir PP No. 18 Tahun 2021 dimana WNA dapat memiliki properti di Indonesia dalam wujud rumah tapak (*landed house*) atau rumah susun (kondominium/apartemen), hanya saja pilihan ini sering tidak diambil oleh mereka karena berbagai batasan di dalamnya antara lain syarat administrasi terkait keimigrasian dan ijin tinggal

serta batasan luas tanah, minimal harga, jumlah bidang dan peruntukannya termasuk hak atas tanah yang diberikan kepada WNA terbatas pada Hak Pakai baik yang berada di atas Hak Milik atau di atas Hak Pengelolaan.

2. Perlindungan hukum bagi penerima hak pemindahan sewa tanah dan bangunan vila dengan status *leasehold* secara garis besar penyelesaian sengketa diantara para pihak dapat ditempuh melalui upaya litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan yaitu gugatan biasa dan gugatan sederhana meskipun terhadap gugatan sederhana ini sulit ditempuh mengingat domisili warga negara asing, sedangkan non litigasi sebagai langkah alternatif diantaranya negosiasi, mediasi dan arbitrase.

2. Saran

1. Negara harus hadir tidak hanya dalam wujud peraturan tetapi benar-benar hadir melalui program pengabdian masyarakat misalnya Kantor Pertanahan yang berkolaborasi dengan fakultas hukum setempat sebagaimana telah dilakukan Kejaksaan Tinggi di setiap daerah dengan mendirikan Rumah Restroative Justice yang bertujuan memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat yang berhadapan dengan hukum. Khususnya bagi rakyat kecil yang selalu merasa tidak mendapatkan keadilan ketika berhadapan dengan hukum. Bagi Notaris melalui edukasi dengan memberikan informasi yang benar akan mampu menghindarkan para pihak bahkan pemilik tanah terhindar dari masalah hukum dikemudian

hari, sehingga tidak semata-mata hanya demi receh dan berlindung di balik Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 3 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan. Dengan kerja nyata di atas, maka sebuah perjanjian akan memberikan perlindungan hukum secara internal kepada para pihak dan peraturan perundangan yang mengatur mengenai perbuatan hukum tersebut adalah perlindungan eksternalnya, mengingat pengaturan hukum pertanahan dan properti di Indonesia masih carut marut dan tumpang tindih, hal ini akan berpengaruh pada iklim investasi. Rendahnya pengetahuan hukum sebagian WNI di Bali sering dimanfaatkan oleh para turis asing untuk berinvestasi menurut cara dan budaya mereka.

2. Khusus di Bali dapat dibentuk Pengadilan khusus penyelesaian sengketa tanah yang merupakan satu atap dengan Pengadilan Negeri sebagaimana Pengadilan Perikanan yang hanya berada di beberapa wilayah Pengadilan Negeri di Indonesia.