

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN HAK PAKAI KEPADA WARGA NEGARA ASING DI PROVINSI BALI

Skripsi
Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanian

JURUSAN PERPETAAN



Oleh :

I MADE SUMADRA
NIM. 9981549

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Dalam situasi dunia yang semakin mengglobal yang ditandai dengan batas negara yang tidak lagi signifikan, mobilitas penduduk dunia akan semakin meningkat. Situasi yang demikian akan menimbulkan semakin banyak jumlah Warga Negara Asing (WNA) yang masuk ke Indonesia, khususnya di Provinsi Bali yang menjadi tujuan wisata utama di Indonesia. Berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, WNA dimungkinkan untuk memperoleh Hak Pakai (HP) atas tanah. HP tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya sehingga tercipta iklim investasi yang sehat. Namun, fakta menunjukkan bahwa kebijakan itu tidak dapat dilaksanakan secara efektif.

Isu sentral penelitian yang akan mengkaji implementasi kebijakan pemberian HP kepada WNA ini dirumuskan dalam tiga permasalahan. *Pertama*, apakah peraturan-peraturan pelaksanaan mengenai pemberian HP kepada WNA telah memadai untuk diimplementasikan di Provinsi Bali. *Kedua*, bagaimana kesiapan aparat pertanahan dalam melaksanakan kebijakan pemberian HP kepada WNA di Provinsi Bali. *Ketiga*, bagaimana perilaku WNA dalam memperoleh hak atas tanah di Provinsi Bali.

Penelitian ini bersifat deskriptif. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara terhadap responden dan informan yang telah ditentukan dan studi dokumen terhadap berbagai dokumen yang relevan dengan penelitian ini. Sampel dalam penelitian ini ditentukan secara *purposive sampling*. Sampel dimaksud adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Selanjutnya data yang diperoleh dari penelitian tersebut dianalisis secara kualitatif. Seluruh peraturan mengenai pemberian HP kepada WNA mulai dari peraturan dasar hingga peraturan yang rendah diinventarisir dan dicermati serta disesuaikan dengan pendapat responden dan informan. Data mengenai kesiapan aparat dianalisis dengan berpedoman pada prosedur pelaksanaan pemberian HP kepada WNA dan upaya-upaya yang dilakukan oleh aparat pertanahan serta menginventarisir keberatan-keberatan yang diajukan oleh masyarakat. Data mengenai perilaku WNA dalam memperoleh hak atas tanah dianalisis dengan berpedoman pada beberapa peraturan, diantaranya: Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996.

Hasil penelitian menunjukkan. *Pertama*, ketersediaan peraturan mengenai pemberian HP kepada WNA secara kuantitas telah memadai, karena telah tersedia mulai dari peraturan dasar hingga peraturan yang paling rendah. Namun, secara kualitas belum memadai, khususnya ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 masih menyimpan beberapa pertanyaan, diantaranya adalah mengenai kriteria tentang "keberadaan" dan "memberi manfaat bagi pembangunan nasional" serta instansi yang berwenang memberikan keterangan telah dipenuhinya persyaratan itu; instansi yang berwenang melakukan pengawasan terhadap pemilikan rumah yang dibatasi pada satu buah tempat tinggal; instansi yang berwenang mengawasi apabila WNA sudah tidak lagi memenuhi syarat dan tidak memenuhi pula kewajibannya mengalihkan haknya kepada pihak lain. *Kedua*, aparat pertanahan telah menunjukkan keterikatannya terhadap peraturan karena telah berusaha memproses permohonan HP yang diajukan oleh WNA, namun aparat pertanahan belum menunjukkan langkah-langkah dan upaya sosialisasi agar kebijakan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR RAGAAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Perumusan masalah	8
2. Kegunaan penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	26
C. Definisi Konsep dan Definisi Operasional	32
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Lokasi Penelitian.....	35
B. Populasi dan Sampel.....	35
C. Variabel.....	39
D. Jenis dan Sumber Data.....	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43

BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PROVINSI BALI.....	48
	A. Letak Wilayah.....	48
	B. Luas Wilayah.....	49
	C. Iklim.....	50
	D. Topografi.....	50
	E. Penggunaan Tanah.....	52
	F. Penduduk.....	53
	G. Unit Pelaksana Kebijakan Pertanahan.....	56
BAB V	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	58
	A. Tinjauan Kasus Prosedur Pelaksanaan Pemberian HP Kepada WNA Di Provinsi Bali.....	58
	B. Ketersediaan Peraturan Mengenai Pemberian HP Kepada WNA.....	64
	C. Kesiapan Aparat.....	69
	D. Perilaku WNA Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah.....	74
BAB VI	PENUTUP.....	81
	A. Kesimpulan.....	81
	B. Saran-Saran.....	82
	DAFTAR PUSTAKA.....	84
	RIWAYAT HIDUP.....	xiv

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Provinsi Bali mempunyai potensi pariwisata yang cukup besar. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali Tahun 2001, Provinsi Bali memiliki 400 tempat/sarana pariwisata yang terdiri dari kawasan pariwisata, obyek wisata, tempat rekreasi, tempat pertunjukan, dan usaha wisata tirta (BPS Provinsi Bali, 2001: 169). Demikian pula keindahan alam, gaya hidup, budaya, serta upacara ritualnya yang *eksotis* dan *fantastik* telah menimbulkan kekaguman dan keterpesonaan setiap orang yang melihatnya. Akibatnya, Provinsi Bali dikunjungi oleh wisatawan dari seluruh penjuru dunia.

Dalam situasi dunia yang semakin mengglobal, mobilitas penduduk akan semakin meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi demikian sangat memungkinkan diantara para wisatawan ada yang memilih menetap di Bali, sehingga akhirnya Provinsi Bali akan menjadi miniatur internasional. Menurut data BPS Provinsi Bali, pada tahun 2001 jumlah penduduk Provinsi Bali sudah mencapai 3.048.317 jiwa. Pada jumlah itu penduduk yang berstatus Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) sudah mencapai 971 jiwa (BPS Provinsi Bali, 2001: 50) dan diperkirakan akan semakin meningkat pada masa yang akan datang.

Pesatnya pembangunan penunjang pariwisata di Bali menunjukkan bahwa sektor pariwisata merupakan sektor andalan bagi Provinsi ini. M.J Prayogo mengemukakan bahwa pariwisata, baik dalam arti sempit yaitu dalam arti perjalanan dan kunjungan ke tempat-tempat tertentu sebagai motivasinya, maupun dalam arti luas yang mencakup segala macam motivasi itu mempunyai pengaruh pada segi-segi kehidupan masyarakat. Pengaruh itu ada yang bisa dinyatakan dalam angka (quantifiable) dan ada pula yang pada dasarnya sulit dinyatakan dalam angka (non-quantifiable) (Spillane, 1995: 13).

Salah satu pengaruh langsung yang dapat disaksikan khususnya di bidang pertanahan adalah kebutuhan tanah untuk pembangunan fisik yang semakin meningkat. Provinsi Bali yang mempunyai luas wilayah sebesar 5632,86 km² (BPS Provinsi Bali, 2001: 5) tentunya membutuhkan sarana pariwisata yang besar pula. Sarana itu meliputi pembangunan hotel, restoran, agen perjalanan, industri kerajinan, sarana transportasi, dan kegiatan lainnya yang semuanya membutuhkan tanah dalam luasan yang memadai.

Bagi bangsa Indonesia, pengaruh tersebut diharapkan dapat memberikan keuntungan, sehingga mampu mendukung tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tujuan ini merupakan pondasi yang telah dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Selanjutnya, tujuan tersebut di atas ditindaklanjuti dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA. Salah satu asas dalam UUPA adalah asas

disingkat WNI) yang diperkenankan untuk mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Hal ini berarti bahwa hubungan WNA dengan tanah dibatasi, yakni hanya diberi kemungkinan untuk mempunyai Hak Pakai (selanjutnya disingkat HP) atau Hak Sewa (Pasal 9 ayat (1)).

Asas kebangsaan di atas tidak berarti meniadakan peran WNA dalam pembangunan Nasional. Indonesia sebagai negara berkembang masih sangat membutuhkan investasi asing. Dalam dunia pariwisata misalnya, Spillane mengemukakan sebagai berikut:

Karena terbatasnya modal yang dimiliki itu, maka investasi dalam segala bentuk (transportasi, hotel, lapangan terbang, terminal dan jalan raya, fasilitas rekreasi, dan olah raga, rumah makan dan sebagainya) dilakukan oleh investor asing. Tentu saja itu tidak berarti bahwa kegiatan perekonomian harus jatuh ke tangan mereka. Bila keadaan modal dalam negeri sudah dapat menggantikannya, maka suatu keharusan dilakukan oleh modal dalam negeri (Spillane, 1985: 47)

Pernyataan itu mengingatkan betapa pentingnya investasi asing. Apalagi di masa yang akan datang, mobilitas WNA yang masuk ke Indonesia semakin tidak dapat dibendung. Dengan adanya kemajuan di berbagai bidang, seperti ilmu pengetahuan, telekomunikasi, jaringan transportasi, akan membuat arus informasi semakin mudah dan lancar mengalir antar individu dan/atau kelompok. Batas geografis dan negara tidak lagi signifikan (Chandra, 2001: 1).

Hal ini membutuhkan adanya perangkat peraturan perundang-undangan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi WNA yang berinvestasi di Indonesia.

kebutuhan hukum dalam praktek. Dalam hal kepastian hak atas tanah, saat ini telah ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, diantaranya adalah: Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan HP, dan PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Penerbitan kedua PP itu mengandung arti positif karena pengaturan tentang HP merupakan landasan untuk pemilikan rumah oleh WNA (Maria S.W. Sumardjono, 2000: 140). Disadari bahwa saat ini, WNA mempunyai peluang yang semakin terbuka untuk tinggal di Indonesia berhubung dengan tugas/pekerjaannya. Pada tingkat Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional, telah pula diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat PMNA/KBPN) No. 7 Tahun 1996 Jo. PMNA/KBPN No. 8 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing serta PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan di atas pada dasarnya merupakan salah satu kebijakan pemerintah dalam melaksanakan amanat UUPA yang memperkenankan WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk memperoleh tanah dengan status HP. Pemberian HP itu merupakan upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada WNA terutama dalam rangka menjamin tercapainya iklim investasi yang sehat. Sebagai sebuah kebijakan, maka yang terpenting adalah implementasinya.

bahwa pelaksanaan kebijakan jauh lebih penting daripada pembuatan kebijakan itu sendiri (Wahab, 1997: 59). Oleh karena itu, aparat pelaksana diharapkan dapat menerjemahkan kebijakan itu ke dalam tindakan yang nyata walaupun secara jujur dapat dikatakan bahwa kebijakan negara apapun sebenarnya mengandung risiko kegagalan.

Secara normatif UUPA dan peraturan tersebut di atas memang memberikan kemungkinan diperolehnya HP oleh WNA. Namun dalam prakteknya atau fakta di lapangan terdapat indikasi bahwa ketentuan tersebut belum dapat diimplementasikan secara efektif. Arie S. Hutagalung mengatakan bahwa dalam pelaksanaan kebijakan itu harus konsisten karena terkesan selama ini peraturan yang ada tidak dapat dilaksanakan di beberapa daerah. Secara tegas Arie S. Hutagalung dalam Suratnya No. 015/AS-A/IV/00 yang ditujukan kepada Deputi III Hak-Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional, menyatakan bahwa peraturan tersebut belum efektif dilaksanakan di Provinsi Bali dengan alasan yang tidak jelas. Selain itu dilayangkan pula Surat No. 022/AS-A/X/00 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali mengenai penolakan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas permohonan HP seorang WNA karena belum adanya Peraturan Daerah yang mengatur hal tersebut.

Demikian pula hasil penelitian Sanusi, menunjukkan bahwa di Kota Batam terdapat sekitar 1.692 orang tenaga kerja WNA. Pada jumlah itu, hanya 43 orang yang membeli apartemen dan sejumlah 29 orang belum mendaftarkan kepemilikannya pada Kantor Pertanahan. Dikatakannya bahwa WNA pada

mekanisme pemberian, perpanjangan, maupun pembaharuan hak juga tidak disukai. Sanusi juga menyebutkan bahwa secara materiil di Kota Batam terdapat banyak WNA yang memiliki rumah, namun secara yuridis sulit dibuktikan. Hal ini disebabkan adanya praktek penyeludupan hukum melalui pernikahan di bawah tangan dengan seorang WNI. Adapun kepemilikan rumah tempat tinggal dicatat atas nama istrinya yang berstatus WNI (Sanusi, 2002: 7-11).

Menurut Maria S.W. Sumardjono, praktek penyeludupan hukum dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak terselubung melalui sewa dan dapat pula dalam bentuk pemilikan hak atas tanah yang menggunakan kedok atas nama WNI (Sumardjono, 2001: 142-143). Pada pemilikan tanah yang menggunakan nama orang lain, biasanya ditindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian yang semata-mata untuk melindungi pemilik tanah (Punia, 2001).

Kondisi di atas menunjukkan belum efektifnya pelaksanaan kebijakan pemberian HP kepada WNA serta lemahnya penegakan hukum. Hal itu apabila dibiarkan akan menjadi embrio bagi permasalahan pertanahan di masa yang akan datang serta memperburuk citra investasi Indonesia.

Untuk mengatasi hal itu, diperlukan adanya penegakan hukum yang baik. Penegakan hukum menurut Koesnadi Hardjasomantri harus dimulai dari pemenuhan peraturannya (Hardjasoemantri, 1992: 28). Selanjutnya, Sri Sundari Rangkuti menyatakan bahwa penegakan hukum berkaitan erat dengan kemampuan aparaturnya dan kepatuhan masyarakat terhadap peraturan yang berlaku (Rangkuti, 1996: 2).

Sementara itu, Solichin Abdul Wahab mengemukakan bahwa suatu kebijakan dapat disebut berhasil atau tidak, setidaknya dapat dilihat dari 3 sudut pandang, yakni: pemrakarsa kebijakan/pembuat kebijakan (the center atau pusat); pejabat pelaksana di lapangan (periphery); dan aktor-aktor perorangan kepada siapa program itu ditujukan, yakni kelompok sasaran (target group) (Wahab, 2002: 63).

Berdasarkan hal itu, maka menjadi penting untuk dilakukan penelitian tentang pelaksanaan kebijakan pemberian HP kepada WNA, khususnya di Provinsi Bali. Menurut pengetahuan penulis, sampai saat ini belum pernah ada yang menelitinya. Penelitian yang dilakukan oleh Sanusi, sebagaimana diuraikan di atas, mempunyai obyek penelitian yang berbeda, yakni hanya mengenai kepemilikan apartemen oleh WNA di Kota Batam. Pada penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah implementasi kebijakan pemberian HP kepada WNA.

Untuk mengetahui implementasi kebijakan pemberian HP kepada WNA, penelitian ini mengambil tiga pokok bahasan, yakni ketersediaan peraturan mengenai (tentang dan berkaitan) pemberian HP kepada WNA, kesiapan aparat dalam melaksanakan kebijakan itu serta perilaku masyarakat khususnya WNA sebagai kelompok sasaran dalam memperoleh hak atas tanah. Hal ini menjadi sangat penting mengingat ketersediaan peraturan yang memadai dan didukung oleh aparat yang handal dan berwibawa serta adanya kepatuhan masyarakat terhadap kebijakan itu merupakan syarat bagi penegakan hukum yang baik.

Penulis memandang bahwa ketiga hal tersebut bersifat kumulatif. Artinya

aparatus yang handal dan berwibawa serta kepatuhan masyarakat, maka kebijakan itu tidak dapat dilaksanakan. Demikian pula sebaliknya. Oleh karena itulah penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN HP KEPADA WNA DI PROVINSI BALI”.

1. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian di atas dan mengingat lokasi penelitian ini berlangsung di Provinsi Bali, penulis merumuskan permasalahan dalam tiga pertanyaan penelitian berikut ini.

- a. Apakah peraturan-peraturan pelaksanaan mengenai pemberian HP kepada WNA telah memadai untuk diimplementasikan di Provinsi Bali?
- b. Bagaimana kesiapan aparat pertanahan dalam melaksanakan kebijakan pemberian HP kepada WNA di Provinsi Bali?
- c. Bagaimana perilaku WNA dalam memperoleh hak atas tanah di Provinsi Bali?

2. Kegunaan penelitian

Penelitian ini diharapkan:

- a. sebagai bahan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan kebijakan pemberian HP kepada WNA (segi praktis); dan
- b. sebagai sumbangan bagi kajian pertanahan, khususnya dalam hal pemberian hak atas tanah (segi teoretis).

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan:

- a. ketersediaan peraturan-peraturan pelaksanaan mengenai pemberian HP kepada WNA untuk diimplementasikan di Provinsi Bali;
- b. kesiapan aparat pelaksana dalam melaksanakan kebijakan pemberian HP kepada WNA di Provinsi Bali; dan
- c. perilaku WNA dalam memperoleh hak atas tanah di Provinsi Bali.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ketersediaan peraturan mengenai pemberian HP kepada WNA secara kuantitas sudah memadai, mengingat ketersediaannya saat ini mulai dari peraturan dasar hingga peraturan yang paling rendah. Sementara itu, secara kualitas, ketersediaan peraturan tersebut di atas belum memadai, khususnya ketentuan pada PP No. 41 Tahun 1996 karena masih menyimpan beberapa pertanyaan. Pertanyaan itu diantaranya mengenai kriteria tentang “keberadaan” dan “memberi manfaat bagi pembangunan nasional” serta instansi yang berwenang memberikan keterangan telah dipenuhinya persyaratan itu; instansi yang berwenang melakukan pengawasan terhadap pemilikan rumah yang dibatasi pada satu buah tempat tinggal; instansi yang berwenang mengawasi apabila WNA sudah tidak lagi memenuhi syarat dan tidak memenuhi pula kewajibannya mengalihkan haknya kepada pihak lain.
2. Aparat pertanahan belum memiliki kesiapan yang memadai untuk melaksanakan kebijakan pemberian HP kepada WNA. Walaupun aparat pertanahan sudah berupaya agar dapat memproses permohonan HP oleh WNA sebagai bukti keterikatannya terhadap peraturan, namun aparat pertanahan belum mampu mengambil langkah-langkah ataupun

3. WNA belum menunjukkan kepatuhannya terhadap kebijakan pemberian HP kepada WNA. WNA justru mencari solusi lain untuk memperoleh Hak Milik atas tanah. Praktek yang dilakukan adalah dengan meminjam nama seorang WNI yang selanjutnya dibuat perjanjian dihadapan Notaris yang semata-mata untuk mengamankan kepentingan WNA itu. Praktek demikian tidak dapat dibenarkan karena bertujuan untuk menyeludupkan hukum positif di Indonesia, khususnya ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA.
4. Berpijak pada uraian di atas, penulis berpendapat bahwa implementasi kebijakan pemberian HP kepada WNA termasuk implementasi yang tidak berhasil (*unsuccesfull implementation*). Hal ini mengingat telah ada upaya aparat pertanahan untuk dapat memproses permohonan HP oleh WNA. Namun, terdapat kondisi eksternal yang tidak menguntungkan sehingga kebijakan itu tidak berhasil. Kondisi eksternal dimaksud adalah maraknya praktek penyeludupan hukum dalam perolehan hak milik atas tanah oleh WNA dengan meminjam nama seorang WNI. Praktek demikian masih dapat eksis karena pandangan secara ekonomi sepintas tampak menguntungkan WNI walaupun sebenarnya pada akhirnya WNI sangat dirugikan.

B. Saran-Saran

1. Perlu diadakan penyempurnaan terhadap ketentuan PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Penyempurnaan dimaksud kiranya dapat memberikan ketegasan

- a. kriteria tentang “keberadaan” dan “memberi manfaat bagi pembangunan nasional” serta instansi yang berwenang memberikan keterangan telah dipenuhinya persyaratan itu;
 - b. instansi yang berwenang melakukan pengawasan terhadap pemilikan rumah yang dibatasi pada satu buah tempat tinggal;
 - c. instansi yang berwenang mengawasi apabila WNA sudah tidak lagi memenuhi syarat dan tidak memenuhi pula kewajibannya mengalihkan haknya kepada pihak lain.
2. Diperlukan adanya peningkatan kualitas SDM, khususnya mengenai kemampuan mengadakan sosialisasi kebijakan pemberian HP kepada WNA. Lembaga HP perlu disosialisasi secara khusus kepada masyarakat, khususnya kepada Kepala Desa/Lurah, Camat, PPAT/Notaris, serta unsur-unsur asing.
 3. Diperlukan adanya aturan hukum yang melarang secara tegas adanya praktek penyeludupan hukum dalam perolehan hak atas tanah oleh WNA. Demikian pula perlu ada sanksi yang tegas apabila terjadi pelanggaran serta lembaga yang berwenang memantau serta memberikan sanksi atas pelanggaran ketentuan itu. Lembaga yang berwenang melakukan pembinaan terhadap PPAT maupun terhadap Notaris perlu mengadakan kerjasama dan koordinasi untuk mencegah terjadinya perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris yang bertujuan untuk menyeludupkan hukum positif di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi III, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Bali, 2001, *Bali Dalam Angka*, BPS Provinsi Bali.
- _____, 2001, *Pusat Pelayanan Informasi, Data Media Massa, Ekonomi, Sosial Budaya*, BPS Provinsi Bali.
- _____, 2001, *Luas Lahan Menurut Penggunaannya Di Provinsi Bali*, BPS Provinsi Bali.
- Chandra, Greogrorius, 2001, *Pemasaran Global*, Andi, Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetiyarto, 1997, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan UUPA 1996*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gina Antara, Ida Bagus, 2002, *Perjanjian dan Pernyataan*, Ida Bagus Gina Antara, Notaris di Kabupaten Badung.
- Hardjasoemantri, Koesnadi, 1992, *Menjelang Sepuluh Tahun Undang-Undang Lingkungan Hidup*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2001, *Menyempurnakan Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional Memasuki Era Reformasi dan Globalisasi*, Makalah Seminar Nasional diselenggarakan oleh Bagian Hukum Administrasi Negara Bekerjasama dengan Pusat Studi Hukum Universitas Trisakti, Tanggal 10 Juli 2001, di Jakarta.
- _____, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Hutagalung, Ari Sukanti, 2001, *Menyempurnakan Hak-Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional*, Makalah Seminar Nasional diselenggarakan oleh Bagian Hukum Administrasi Negara Bekerjasama dengan Pusat Studi Hukum Universitas Trisakti, Tanggal 10 Juli 2001, di Jakarta.

- Nawawi, Hadari dan Mimi Martini, 1993, *Penelitian Terapan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Nawawi, Hadari, 1983, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Punia, I Nyoman, 2001, *41 Tahun Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)*, SKH. Bali Post, 27 September 2001, Denpasar.
- Sanusi, 2002, *Laporan Penelitian Pemilikan Satuan Rumah Susun/Apartemen Oleh Warga Negara Asing di Kota Batam*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Setiawan, Wawan, 2002, *Kekuatan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Guna Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Menegakkan Hukum dan Keadilan*, Makalah pada Seminar Nasional Pertanahan Yang Diselenggarakan Oleh Keluarga Besar Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi, 1987, *Metode Penelitian Survey*, Edisi Revisi, LP3ES, Jakarta.
- Sitorus, Oloan, 2002, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan Pertanahan Partisipatif Dalam Penataan Ruang Di Indonesia*, Disertasi.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, 1995, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, Dasamedia, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W, 1996, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- _____, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, SKH Kompas, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1983, *Penegakan Hukum*, BPHN, Departemen Kehakiman.
- Spillane, James J., 1985, *Ekonomi Pariwisata, Sejarah dan Prospeknya*, Kanisius, Yogyakarta.
- Sudarno, 2002, *Analisis Tata Guna Tanah*, Materi Kuliah
- Tim Redaksi Tata Nusa, 2002, *Kamus Istilah Menurut Perundang-Undangan*