

## **PENULISAN HUKUM**

**HAK PAKAI OLEH ORANG ASING DI ATAS TANAH HAK MILIK UNTUK  
RUMAH TEMPAT TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 7 TAHUN 1996 JO NOMOR 8 TAHUN 1996 DI KECAMATAN KUTA  
SELATAN KABUPATEN BADUNG  
PROVINSI BALI**



Disusun Oleh :

**MAHISA AYU DYA**

NPM : 02 05 07859  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan dan  
Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

## **PENULISAN HUKUM**

**HAK PAKAI OLEH ORANG ASING DI ATAS TANAH HAK MILIK UNTUK  
RUMAH TEMPAT TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 7 TAHUN 1996 JO NOMOR 8 TAHUN 1996 DI KECAMATAN KUTA  
SELATAN KABUPATEN BADUNG  
PROVINSI BALI**



Disusun Oleh :

**MAHISA AYU DYA**

NPM : 02 05 07859  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan dan  
Lingkungan Hidup

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

## PENULISAN HUKUM

**HAK PAKAI OLEH ORANG ASING DI ATAS TANAH HAK MILIK UNTUK RUMAH  
TEMPAT TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI NEGARA  
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO. 7 TAHUN 1996 JO  
NOMOR 8 TAHUN 1996 DI KECAMATAN KUTA SELATAN KABUPATEN BADUNG  
PROVINSI BALI**

Diajukan oleh :

**Mahisa Ayu Dya**

**N P M : 02 05 07859**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Pembangunan  
dan Lingkungan Hidup**

Telah disetujui

Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 28 Maret 2008

Dosen Pembimbing I,



**Sumyar, SH. M. Hum.**

Dosen Pembimbing II,



**Maria Hutapea, SH. M. Hum**

## HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum / Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan tim penguji ujian  
Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Sabtu  
Tanggal : 12 April 2008  
Tempat : Ruang dosen lantai 2 kampus I Atma Jaya Yogyakarta

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Sumyar, SH.M.Hum  
Sekretaris : Maria Hutapea, SH.M.Hum  
Anggota : D. Krismantoro, SH.M.Hum

Tanda Tangan  
  
  


Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



  
(B. Hestu Cipto Handoyo, SH.M.Hum)

Halaman Persembahan :

Penulisan Hukum ini saya persembahkan kepada :

- ✚ Allah SWT yang telah memberikan segala nikmat dan karunia-NYA dan menjadi tujuan hidupku serta Rosullulah SAW yang telah memberikan teladan yang tiada habis-habisnya.
- ✚ Mama, mba chichi dan papa Ben tercinta yang selalu memberikan dukungan, doa dan menjadi inspirasi bagiku.
- ✚ Teman-teman yang selalu ada dan membantuku, anin slim, echi oneng, jojo mini, mia gaban, tante reni, endrie, kiky, riko rivano, chisel crew, teman-teman PK3 seperjuanganku dan semua teman-teman lainnya yang selalu mendukung dan memberikan semangat utukku yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.
- ✚ Bayu Rizky Ananda yang selalu memberikan semangat dan waktunya utukku.
- ✚ Seseorang yang akan menjadi imam dan pendamping hidupku.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan, taufik, rahmat dan hidayah-Nya hingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum dengan judul **HAK PAKAI OLEH ORANG ASING DI ATAS TANAH HAK MILIK UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 7 TAHUN 1996 JO NOMOR 8 TAHUN 1996 DI KECAMATAN KUTA SELATAN KABUPATEN BADUNG PROVINSI BALI.**

Penulis tidak mungkin dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini tanpa adanya kerjasama, bimbingan dan pengertian dari beberapa pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Dibyo Prabowo, MSc. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak B. Hestu Cipto Handoyo, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Bapak Sumyar, SH.M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membimbing dan memberikan petunjuk serta bantuan kepada penulis
4. Ibu Maria Hutapea, SH.M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan motivasi, pengarahan serta petunjuk kepada penulis
5. Bapak D. Krismantoro, SH.M.Hum selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji penulis dalam sidang akademik
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik, memberikan bekal serta ilmu yang sangat bermanfaat untuk masa depan penulis

7. Bapak I Made Daging selaku Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang telah berkenan memberikan data-data yang dibutuhkan penulis
8. Bapak Nana Resmana selaku Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Imigrasi Klas I Khusus Ngurah Rai yang telah berkenan memberikan data-data yang dibutuhkan penulis
9. Bapak Eddy Nyoman Winarta, SH, MKn. beserta staff yang telah memberikan data-data yang dibutuhkan penulis
10. Ibu Ni Nyoman Sudjarni, SH, MKn. beserta staff yang telah memberikan data-data yang dibutuhkan penulis
11. Ibu Eunika Wahyu Prasetyanti, SH, MKn. beserta staff yang telah memberikan data-data yang dibutuhkan penulis
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini masih banyak kekurangan oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulisan Hukum ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca dan yang membutuhkan.

Yogyakarta, 28 Maret 2008

Penulis

## ABSTRACT

The title of legal writing is the right of use of foreigner on an Indonesian's ownership right of land to own a house after the implementation of law No. 5/1960 of Basic Agrarian Law (UUPA Indonesian version) in conjunction with Government Regulation Number 41/1996 and Ministerial Regulation Number 7/1996 in South Kuta District, Badung Regency, Bali Province. The legal case was how foreigner gained the right of use on an Indonesian's ownership right of land to own a house after the implementation of law No. 5/1960 of Basic Agrarian Law (UUPA Indonesian version) in conjunction Governmental Regulation Number 41/1996 and Ministerial Regulation Number 7/1996 in Bali Province. The purpose of this research was to know how a foreigner gained the right of use on the land of property right for living house after the enforcement of UUPA junction Governmental Regulation Number 41/1996 and PMNA/KBPN Number 7/1996 in Bali Province. The data was analyzed qualitatively which was conducted by comprehending and arranging any data which has been collected systematically in order to gained a description on the condition understudied. The conclusion was drawn by using inductive reasoning method i.e. the process of consideration initiated from specific knowledge into the general knowledge. Based on the research in South Kuta District, Badung Regency, Bali Province it could be concluded that almost all respondents gained right of use on an Indonesian's ownership right of land to own a house has been appropriate with law No. 5/1960 of Basic Agrarian Law (UUPA Indonesia version) in conjunction Governmental Regulation Number 41/1996 and Ministerial Regulation Number 7/1996. However along with the proceeding of time there are respondents which do not fulfil any conditions as the subject of right of use on the land of property right.

Key words: right of use, foreigner, ownership, license to stay, living house



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Keaslian Penulisan.....	10
E. Batasan Konsep.....	11
F. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Sumber Data.....	12
3. Cara Pengumpulan Data.....	14
4. Lokasi.....	15
5. Populasi Dan Sample.....	15
6. Responden Dan Narasumber.....	16
7. Metode Analisis.....	16

## BAB II PEMBAHASAN

### A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian .....	17
2. Subyek .....	18
3. Pembebanan.....	18
4. Pendaftaran Hak Milik.....	19
5. Hapusnya.....	20

### B. Tinjauan Tentang Hak Pakai

1. Pengertian.....	20
2. Subyek .....	21
3. Terjadinya.....	21
4. Jangka Waktu.....	22
5. Pendaftaran .....	23
6. Hapusnya.....	24

### C. Tinjauan Tentang Keimigrasian Indonesia

1. Pengertian.....	25
2. Trifungsi Imigrasi.....	27
3. Ruang Lingkup Fungsi Keimigrasian.....	29

### D. Tinjauan Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Orang Asing Di Indonesia

1. Orang Asing Sebagai Subyek Hak Pakai.....	31
2. Cara Pemilikan Rumah Tempat Tinggal .....	34
3. Jangka Waktu .....	35
4. Berakhirnya .....	36

### E. Hasil Penelitian

1. Monografi Lokasi Penelitian.....	37
-------------------------------------	----

2. Identitas Responden.....	38
a. Orang Asing Sebagai Pemegang Hak Pakai	
1) Usia.....	38
2) Kewarganegaraan.....	39
3) Pendidikan .....	40
4) Mata Pencaharian.....	40
5) Luas Tanah.....	41
b. Warga Negara Indonesia Sebagai Pemegang Hak Milik	
1) Usia.....	42
2) Pendidikan.....	43
3) Mata Pencaharian.....	44
4) Luas Tanah.....	44
3. Cara Orang Asing Memperoleh Hak Pakai Di Atas Tanah Hak Milik Untuk Rumah Tempat Tinggal Setelah Berlakunya PMNA/KBPN Nomor 7 Tahun 1996 Jo Nomor 8 Tahun 1996 Di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....	45
<b>BAB III PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran-saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Jenis penggunaan tanah dan luas tiap jenis penggunaan tanah

Tabel 2 : Usia

Tabel 3 : Kewarganegaraan

Tabel 4 : Pendidikan

Tabel 5 : Mata Pencaharian

Tabel 6 : Luas Tanah

Tabel 7 : Usia

Tabel 8 : Pendidikan

Tabel 9 : Mata pencaharian

Tabel 10 : Luas tanah

Tabel 11 : Harga Tanah

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Ijin Penelitian dari BAPEDA Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lampiran 2 : Surat Ijin Penelitian dari Pemerintah Provinsi Bali Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Daerah
- Lampiran 3 : Surat Ijin Penelitian dari Pemerintah Daerah Kabupaten Badung Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat
- Lampiran 4 : Surat Ijin Penelitian dari Departemen Hukum dan HAM RI Kantor Wilayah Bali
- Lampiran 5 : Surat Ijin Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung
- Lampiran 6 : Surat Ijin Penelitian dari Kantor Imigrasi Klas I Khusus Ngurah Rai
- Lampiran 7 : Petunjuk Pelaksanaan Direktur Jenderal Imigrasi No. F-309.IZ.01.10 Tahun 1995 tentang Tatacara Pemberian, Perpanjangan, Penolakan dan Gugurnya Izin Keimigrasian
- Lampiran 8 : Peta Kecamatan Kuta Selatan
- Lampiran 9 : Kartu Izin Tinggal Sementara
- Lampiran 10 : Surat Perjalanan (paspor)

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Maret 2008

Yang menyatakan,

Mahisa Ayu Dya

