

**PEROLEHAN TANAH UNTUK KEGIATAN PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN OLEH PT. PESONA DEWATA  
(Studi Di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar)**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



**OLEH :**

**I DEWA GDE PUTRA ASMANA**  
**NIM. 08172394/ P**

**PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2012**

## ***ABSTRACT***

Land Acquisition is any activity to gain ground by providing compensation to the release or surrender of land, buildings, plants, and objects relating to the land. Land acquisition based on the Public Interest and other than Public Interest (Private). Other than land acquisition for the Public Interest is preceded by the issuance of Permit Locations and continued with the activities of the Land Acquisition. PT. Pesona Dewata is one of the developers who carry out residential development. The purpose of this study to determine the stage of land acquisition, the constraints faced by PT. Pesona Dewata and the solution as well as socio-economic impact felt by the community.

The method used is descriptive qualitative method. Research sites in the Pering Village District Blahbatuh. Types and Sources of Data used were the primary data and secondary data collection techniques of data through interviews Purposive and Snowball, the study documents and field observations. The data obtained and classified according to subjects and then analyzed in a descriptive qualitative.

The results showed that *first*, the stage of land acquisition consists of granting Aspect Mastery and Control of Land, Permit Location, Land Acquisition, Application for Rights and Housing Development. In general, the acquisition of the land in accordance with applicable rules, but there are deviations in terms of Permit Location. *Second*, the constraints faced by PT. Pesona Dewata and the solution include: (a) Limitations of the company's capital, the solution with deliberation to reach a consensus in determining the price (b) Parcels of land that enclave complicate the construction of housing, the solution with a persuasive approach and offers a deal (c) Not find an agreement in joint pricing, the solution with a personal consultation with landowners (d) There are areas of land will be released but it is far from the location that has begun to build housing, the solution is to use the land as a soil substitute and if possible will be released again. *Third*, the economic impacts felt by landowners in general profitable despite livelihood still fixed but the economy is more stable, while for the surrounding community not particularly feel any significant economic changes. For the social impact perceived by community, housing development of Taman Nuansa Tjampuhan not result in changes in community structure of social life that has formed from the first.

(*Key Word : Housing Development, Permit Locations, Land Acquisition*)

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN DRAF SKRIPSI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Batasan Penelitian .....	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	7
E. Keaslian Data ( <i>Novelty</i> ) .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	11
1. Definisi Perumahan .....	11
2. Ketentuan tentang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah....	12
3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah .....	20
4. Ijin Lokasi .....	22
5. Perolehan Hak Atas Tanah .....	30
a. Pengertian Perolehan Tanah .....	30
b. Tahapan Perolehan Tanah .....	37

	B. Kerangka Pemikiran .....	39
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	A. Jenis Pendekatan Penelitian .....	43
	B. Lokasi Penelitian .....	44
	C. Jenis dan Sumber Data .....	44
	D. Teknik Pengumpulan Data .....	45
	E. Analisis Data .....	47
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b>	
	A. Gambaran Umum Kabupaten Gianyar .....	49
	B. Gambaran Umum Kecamatan Blahbatuh .....	50
	C. Gambaran Umum Desa Pering .....	52
	1. Letak Geografis .....	52
	2. Wilayah Administratif .....	52
	3. Kependudukan .....	53
	4. Penggunaan Tanah .....	54
<b>BAB V</b>	<b>TAHAPAN PEROLEHAN TANAH DAN KENDALA YANG DIHADAPI OLEH PT. PESONA DEWATA</b>	
	A. Pemberian Aspek Penguasaan dan Pengendalian Pertanahan .....	56
	B. Pemberian Izin Lokasi Bagi PT. Pesona Dewata .....	62
	C. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Pesona Dewata .....	69
	1. Publikasi dan Penyuluhan .....	71
	2. Pengukuran Keliling dan Rincikan serta Inventarisasi....	73
	3. Musyawarah .....	75
	4. Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak .....	78
	5. Pengukuran Ulang .....	79
	D. Permohonan dan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk PT. Pesona Dewata .....	81
	E. Pembangunan Perumahan Taman Nuansa Tjampuhan .....	84
	F. Kendala Yang Dihadapi Oleh PT. Pesona Dewata .....	93

**BAB VI DAMPAK PEROLEHAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT. PESONA  
DEWATA TERHADAP MASYARAKAT**

A. Persepsi Masyarakat Terhadap Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan .....	96
1. Persepsi Tentang Pembangunan Perumahan Taman Nuansa Tjampuhan .....	97
2. Partisipasi Masyarakat Dalam Kegiatan Penyuluhan Dan Musyawarah .....	97
3. Pelibatan Masyarakat Dalam Penentuan Batas Dan Inventarisasi .....	99
4. Pembayaran Ganti Kerugian .....	100
B. Dampak Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Terhadap Masyarakat .....	101
1. Segi Ekonomi .....	102
2. Segi Sosial .....	107

**BAB VII PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	111
B. Saran .....	113

DAFTAR PUSTAKA .....	xiv
----------------------	-----

**LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan suatu rangkaian usaha pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh bidang kehidupan masyarakat, bangsa, dan Negara dalam rangka mewujudkan tujuan yang hendak dicapai pembangunan nasional secara menyeluruh.<sup>1</sup> Dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, memuat tujuan nasional yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Untuk mencapai tujuan nasional tersebut, diperlukan pembangunan yang berkelanjutan di berbagai bidang kehidupan. Bersamaan dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, dan sejalan dengan meningkatnya pembangunan, akan menyebabkan semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas, seperti : jalan, jembatan, transportasi, pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, komunikasi,

---

<sup>1</sup> Budi Supriyatno, *Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional (Suatu Strategi Dan Pemikiran)* (Cet. I; Indonesia: Board of Science Development Strategies, 1996), h. 26.

keselamatan umum, perumahan atau pemukiman dan sebagainya. Untuk memenuhi kebutuhan berbagai fasilitas dimaksud, maka diperlukan pemanfaatan berbagai sumber daya alam yang tersedia. Dimana salah satunya adalah sumber daya tanah.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar sebagai tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa bagi bangsa Indonesia, tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Salah satu modal dasar pembangunan adalah tanah, dimana tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan dapat menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang, baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta, selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk meletakkan pembangunan. Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak

semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis.<sup>2</sup> Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana serta adil guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan bagi masyarakat banyak.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu kegiatan pembangunan yang diusahakan oleh pemerintah dan pihak-pihak swasta dalam meningkatkan kesejahteraan penduduk. Keberhasilan pembangunan perumahan sangat bergantung pada ketersediaan tanah. Meningkatnya jumlah penduduk berbanding lurus dengan meningkatnya kebutuhan penduduk akan tempat tinggal atau perumahan. Disisi lain, peningkatan pembangunan perumahan berbanding terbalik dengan tanah yang terbatas ketersediannya.

Agar pembangunan perumahan tidak terhambat, dan tidak mengabaikan kepentingan perorangan, maka diperlukan upaya musyawarah antara masing-masing pihak dalam pembebasan tanah guna menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan, dimana pembangunan perumahan hanya dapat dilaksanakan jika tanah telah tersedia.

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Cet.V; Jakarta: Kompas, 2007), h. 7.



Pembangunan perumahan dewasa ini banyak dilaksanakan oleh pihak swasta, hal ini dikarenakan pemerintah tidak mampu untuk mengatasi kebutuhan akan perumahan yang terus meningkat dikarenakan ketiadaan anggaran, sehingga dibuka kesempatan kepada pihak swasta untuk melaksanakan pembangunan perumahan yang berskala besar.

Perolehan tanah merupakan langkah yang dapat dilakukan oleh pihak swasta yang memerlukan bidang tanah untuk menunjang pembangunan. Perolehan tanah dilaksanakan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bilamana sudah tercapai suatu konsensus tentang harga tanah, maka tanah dapat diperoleh dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak untuk melepaskan tanahnya.

Peningkatan jumlah penduduk juga terjadi di Kabupaten Gianyar, sehingga kebutuhan akan adanya perumahan secara tidak langsung juga meningkat. Hampir sebagian besar pembangunan perumahan di Kabupaten Gianyar dilaksanakan oleh pihak swasta, salah satunya PT. Pesona Dewata.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti mengambil lokasi penelitian di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar. Di daerah ini sedang diadakan pembangunan perumahan (Taman Nuansa Tjampuhan) yang dilakukan oleh PT. PESONA DEWATA sebagai developer/perusahaan pengembang. Alasan developer memilih Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh karena letaknya sangat strategis dan lebih prospektif dalam mengembangkan masa depan kawasan tersebut, dimana kawasan tersebut merupakan kawasan

efektif pariwisata dan pembangunan perumahan ini berfungsi sebagai penunjang pariwisata.

Perolehan tanah untuk pembangunan perumahan ini dimulai dengan penerbitan Surat Keputusan Bupati Gianyar Nomor 298 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Pembangunan Perumahan. Tanah yang digunakan seluas 41,5 Ha yang terletak di Banjar Tojan Desa Pering, Kecamatan Blahbatuh. Penggunaan tanah kawasan yang dibebaskan pada awalnya terdiri atas penggunaan tanah untuk sawah 30 Ha, kebun campuran 10 Ha dan lain-lain seluas 1,5 Ha.

Perolehan tanah untuk pembangunan perumahan ini mendapat perhatian besar dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang terkena pembebasan dan masyarakat sekitar lokasi perolehan tanah. Selain karena tanah yang dibebaskan sebagian besar merupakan areal persawahan yang erat hubungannya dengan mata pencaharian petani, juga karena efek yang dapat ditimbulkan pasca perolehan tanah terutama dalam hal asas manfaat dan ganti rugi tanah.

Masyarakat sebagai pihak yang merasakan perubahan dari pelaksanaan perolehan tanah, memberikan persepsi yang berbeda sesuai dengan fungsi dan kegunaannya. Khususnya kepada masyarakat yang memiliki tanah di wilayah tersebut, yang terkena dampak langsung atas kegiatan perolehan tanah. Beragam kontroversi atas persepsi perolehan tanah tersebut menarik untuk dikaji lebih mendalam. Dampak dari perolehan tanah atas pembangunan perumahan tersebut secara sosial dan ekonomi bersifat kompleks. Sebagian

masyarakat merasa diuntungkan secara ekonomi dengan hasil penjualan tanahnya yang meningkat setelah kegiatan perolehan tanah dilakukan. Di sisi lain, masyarakat yang berprofesi sebagai petani terancam kehilangan sebagian lahan mata pencahariannya, untuk dampak sosial dapat dilihat dari kehidupan masyarakat di sekitar lokasi pembangunan perumahan yang terkena dampak langsung dari pembangunan perumahan tersebut.

Pelaksanaan perolehan tanah, utamanya langkah-langkah/tata cara yang ditempuh dalam pelaksanaan pembebasan tanah dan dampak sosial serta ekonomi yang ditimbulkan menjadi alasan bagi penulis untuk membahas perolehan tanah sebagai objek penelitian dengan judul **PEROLEHAN TANAH UNTUK KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PT. PESONA DEWATA (Studi Di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar).**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana tahapan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Pesona Dewata di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Pesona Dewata dalam pelaksanaan perolehan tanah dan bagaimana upaya mengatasi kendala-kendala tersebut ?

3. Apa dampak yang dirasakan oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan masyarakat sekitar ?

### **C. Batasan Penelitian**

Batasan permasalahan yang ditentukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tahapan perolehan tanah yang dimaksud adalah tahapan perolehan tanah dari tahun 2007 sampai tahun 2011, mulai dari terbitnya ijin lokasi sampai dengan pemberian hak atas tanah.
2. Kendala-kendala yang dimaksud adalah kendala dalam penerbitan ijin lokasi dan kendala dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan.
3. Dampak yang dimaksud adalah dampak positif maupun negatif yang dirasakan oleh masyarakat atas pelaksanaan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar dari segi ekonomi dan sosial.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui tahapan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Pesona Dewata di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perolehan tanah serta upaya mengatasi kendala-kendala tersebut.

3. Untuk mengetahui dampak yang dirasakan oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan masyarakat sekitar.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Dapat memberikan masukan dan informasi tentang tahapan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Pesona Dewata di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kabupaten Gianyar.
2. Dapat memberikan masukan dan informasi tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perolehan tanah serta upaya mengatasi kendala-kendala tersebut.
3. Dapat memberikan sumbangan masukan dan informasi tentang dampak yang dirasakan oleh masyarakat yang terkena pembebasan tanah dan masyarakat sekitar.

#### **E. Keaslian Data (*Novelty*)**

Novelty ini dimaksudkan untuk mengetahui perbedaan penelitian yang akan dilaksanakan dengan penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil 4 buah skripsi sebelumnya tentang pengadaan tanah, yaitu :

1. Penelitian Wahyu Perkasa Oktavio (2008) berjudul Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kawasan Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur dengan metode penelitian deskriptif komparatif, STPN. Terdapat hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah sebab ada 7 (tujuh) orang yang tidak setuju dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan namun diadakan

musyawarah kembali hingga akhir tahun anggaran dan menggeser proyek pembangunan jalan yang melewati tanah para pemegang hak atas tanah yang keberatan.

2. Penelitian Astri Dewi Saraswati (2009) berjudul Persepsi Masyarakat Terhadap Pelaksanaan Musyawarah dan Pemberian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah Dalam Rangka Pengembangan Infrastruktur Pariwisata (Studi di Pantai Sigandu Kecamatan Batang Kabupaten Batang) dengan metode penelitian kualitatif, STPN. Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah tidak ikut duduk dalam kepanitiaan sehingga tidak ada kesejajaran kepanitiaan, pelaksanaan musyawarah tersebut waktunya sangat lama, posisi tawar masyarakat yang lemah dalam musyawarah dipengaruhi oleh faktor pendidikan yang relatif rendah.
3. Penelitian Nova Maroya (2009) berjudul Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan di Kecamatan Sentolo Kabupaten Kulon Progo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan metode penelitian deskriptif komparatif, STPN. Hambatan yang terjadi pada pengadaan tanah tersebut yaitu adalah adanya keterlambatan dalam pelaksanaan inventarisasi data dan adanya keberatan dari 10 (sepuluh) orang pemegang hak atas tanah dalam besarnya ganti kerugian. Upaya untuk mengatasi hambatan tersebut dengan cara meningkatkan kerjasama instansi yang saling terkait dan mengajak para pemegang hak atas tanah untuk bermusyawarah berkali-kali untuk mencapai mufakat.

4. Penelitian Waliana Matewakkang (2011) berjudul Persepsi Masyarakat dan Implikasi terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Alternatif ke Pusat Kota di Kabupaten Goa, STPN. Dalam penelitian tersebut terdapat keberatan dari pihak masyarakat akan tetapi bisa diselesaikan dengan cara persuasive. Adanya ketidaksesuaian dengan Peraturan yaitu mengenai penetapan lokasi yang tidak menggunakan Surat Keputusan Penetapan Lokasi dan proses pemberian ganti ruginya yang sangat lama.

Dari penelitian diatas hampir keseluruhan pengadaan tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dengan penetapan lokasi dari pemerintah. Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan beberapa penelitian diatas terletak pada pelaksana pengadaan tanah, dimana dalam penelitian sebelumnya dilaksanakan oleh pemerintah sedangkan dalam penelitian ini dilaksanakan oleh pihak swasta dengan mengajukan permohonan izin lokasi.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Oleh PT. Pesona Dewata dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab I Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Tahapan Perolehan Tanah yang dilaksanakan oleh PT. Pesona Dewata secara umum sesuai dengan aturan yang berlaku yang dimulai dengan permohonan Aspek Penguasaan dan Pengendalian Pertanahan, Permohonan Izin Lokasi, dan setelah Izin Lokasi terbit, dilanjutkan dengan Pembebasan Tanah, Permohonan Hak serta Pembangunan Perumahan. Izin Lokasi di wilayah tersebut diberikan karena merupakan kawasan pariwisata lebih dan saluran irigasi yang tidak bisa dibudidayakan (Pekaseh Subak Gunung Sari). Akan tetapi terdapat kejanggalan dalam masa berlakunya Izin Lokasi, jangka waktu perolehan tanah yang tidak sesuai dengan yang ditetapkan oleh Izin Lokasi dan perpanjangan Izin Lokasi yang telah diberikan yang tidak sesuai dengan PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1999 yang digunakan sebagai aturan dasar oleh Pemerintah Daerah Kab. Gianyar untuk Pemberian Izin Lokasi karena belum adanya Peraturan Daerah yang mengatur tentang Izin Lokasi.



2. Kendala yang ditemui dan solusi yang dilaksanakan oleh PT. Pesona Dewata dalam Perolehan Tanah untuk pembangunan perumahan secara umum antara lain sebagai berikut:
- a. Harga tanah yang semakin meningkat yang diakibatkan pembebasan tanah yang dilaksanakan secara bertahap dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal ini diatasi dengan melaksanakan pendekatan secara musyawarah dengan masyarakat untuk menentukan harga yang sewajarnya.
  - b. Terdapat bidang-bidang tanah yang *enclave* yang menyulitkan pembangunan perumahan karena posisi atau letak bidang tanah tersebut. Kendala ini belum dapat teratasi, akan tetapi langkah yang dilaksanakan adalah dengan mengadakan kesepakatan dengan pemilik tanah dimana apabila dialihkan tanah tersebut utamanya dialihkan kepada PT. Pesona Dewata.
  - c. Tidak ditemui kata sepakat dalam penentuan ganti rugi secara bersama-sama sehingga disiasati oleh PT. Pesona Dewata dengan musyawarah secara perseorangan dengan pemilik tanah tentang ganti rugi yang diinginkan.
  - d. Bidang tanah yang dibebaskan terletak jauh dari lokasi pembangunan perumahan sehingga menyulitkan pembangunan. Hal ini diatasi dengan menjadikan tanah tersebut sebagai tanah pengganti dalam ganti kerugian bagi masyarakat.

3. Dampak yang dirasakan oleh masyarakat pemilik tanah setelah tanahnya dibebaskan dari segi Ekonomi menguntungkan. Sebagian besar pemilik tanah menggunakan hasil ganti rugi untuk melunasi hutang dan membeli bidang tanah yang baru. Secara umum hasil ganti rugi dimanfaatkan secara baik oleh pemilik tanah, sehingga perekonomian tetap berjalan. Masyarakat di sekitar perumahan kurang merasakan adanya peningkatan perekonomian dikarenakan lokasi di sekitar perumahan sebagian besar merupakan lahan pertanian serta pembeli rumah dalam perumahan jarang melakukan aktivitas di perumahan tersebut. Sedangkan dari segi sosial, pembangunan perumahan tidak menimbulkan perubahan tata kehidupan masyarakat yang telah terbentuk. Penduduk baru serta PT. Pesona Dewata mengikuti segala aturan yang berlaku di wilayah tersebut sehingga kehidupan sosial berjalan dengan harmonis.

## **B. Saran**

Berkaitan dengan kesimpulan diatas maka saran yang mungkin diperlukan agar dapat dijadikan bahan pertimbangan adalah sebagai berikut :

1. Hendaknya berbagai instansi yang berkaitan dengan Pemberian Izin Lokasi dan Perolehan tanah oleh pihak swasta berkoordinasi dan melaksanakan pengawasan yang intensif dan bekerja sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu diperlukan adanya suatu peraturan yang khusus mengatur tentang tata cara pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh pihak swasta untuk membentuk keseragaman dan menghindari adanya perbuatan yang dapat merugikan masyarakat.

2. Dalam melaksanakan pembebasan tanah, seharusnya PT. Pesona Dewata melaksanakannya sesuai dengan Izin Lokasi yang telah diberikan. Baik jangka waktu maupun luasan yang telah ditetapkan untuk menghindari terjadinya permasalahan serta sebelum membebaskan tanah harus direncanakan dengan matang agar tidak terjadi permasalahan, seperti terbatasnya modal dan jangka waktu pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana. Penghormatan hak-hak masyarakat harus tetap dijaga dan tidak dilanggar.
3. Pemerintah Daerah dan instansi terkait dalam memberikan Izin Lokasi harus lebih cermat dan berhati-hati untuk menghindari terjadinya dampak negatif baik yang sifatnya sekarang seperti masyarakat kehilangan mata pencaharian, maupun yang akan datang seperti masyarakat asli di suatu lokasi tidak mempunyai tanah lagi karena terjadinya alih fungsi lahan yang pada akhirnya dikuasai oleh pihak yang bukan masyarakat asli sehingga masyarakat asli tergeser dari daerah asalnya. Untuk itu Pemerintah Daerah dan instansi terkait wajib mempunyai pertimbangan lebih dalam memberikan Izin Lokasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar, 2012, *Gianyar Dalam Angka Tahun 2011*.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Gianyar, 2012, *Kecamatan Blahbatuh Dalam Angka Tahun 2011*.
- Harsono, Boedi, "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya", dalam Oloan Sitorus dkk., 1995, *Penyerahan Atau Pelepasan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, C.V. Dasa Media Utama, Jakarta.
- Jayadinata, Johara T., 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*, Cetakan Ketiga, ITB, Bandung.
- Moleong, Lexy J., 2008, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan Dua Puluh Lima, PT. Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.
- Muchsin, H. dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Nugroho, Aristiono, 2011, *Metode Penelitian Kualitatif*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P., 1997, *Komentor Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Cetakan Pertama, C.V Mandar Maju, Bandung.
- Perbekel Desa Pering, 2010, *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Tahun 2010-2015*.
- Salindeho, John, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarjita, 2004, *Pemberian Izin Lokasi Dalam Kerangka Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan (Keppres Nomor 34 Tahun 2003)*, dalam Widya Bhumi, Nomor 16 Tahun 5, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Sugiarto, I., ” Kebijakan Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”, dalam Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Perdana, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Sumardjono, Maria, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cetakan Kelima, Kompas, Jakarta.

Supriyatno, Budi, 1996, *Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional (Suatu Strategi Dan Pemikiran)*, Cetakan Pertama, Board of Science Development Strategeis, Indonesia.

Wisnuntoyo, dan Partono Markum, 2007, *Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penetapan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah
- Peraturan Daerah Tk. II Gianyar Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kawasan Jalur Hijau
- Peraturan Bupati Gianyar Nomor 58 Tahun 2010 Tentang Standar Operasional Dan Prosedur Penyelenggaraan Perizinan Dan Non Perizinan
- Keputusan Bupati Gianyar Nomor 227 Tahun 2002 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pariwisata Lebih