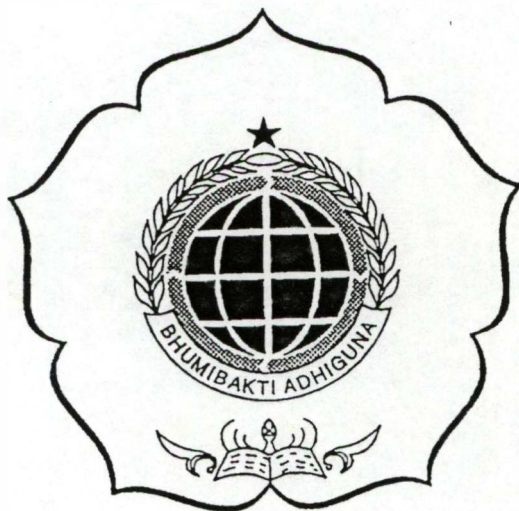


**REALISASI PENGGUNAAN DAN PENGUASAAN TANAH  
DARI PEMBERIAN IZIN LOKASI MENURUT RENCANA AWAL  
PERUNTUKANNYA DI KOTA DENPASAR PROPINSI BALI**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun Oleh :**

**NI KOMANG AYU DIAH WAHYUNI**

**NIM : 9651065**

## INTISARI

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 jo. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 22 Tahun 1993 tentang Izin Lokasi merupakan Penyederhanaan Prosedur Pemberian Izin Lokasi. Dari berbagai penyederhaan dan kemudahan yang diberikan dalam peraturan ini, pada kenyataannya belum semua izin lokasi yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan keadaan tersebut penulis mencoba menuangkan realisasi penggunaan dan penguasaan tanah dari pemberian izin lokasi serta masalah-masalah yang dihadapi oleh penerima izin lokasi maupun pelaksana pemberian izin lokasi.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode survey dan metode analisis data sekunder dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Populasi yang diteliti terhitung mulai bulan Januari 2000 adalah seluruh izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar dari tahun 1994 - 1999.

Adapun sampel penelitian diambil berdasarkan sampel proporsi sebanyak 30 sampel dari 167 populasi. Kemudian data yang terkumpul dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif dengan tabulasi.

Dari penelitian tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian izin lokasi di Kota Denpasar belum sesuai dengan peraturan yang berlaku, terutama dalam hal realisasi penggunaan dan penguasaan tanah karena belum tuntasnya tindak lanjut pelaksanaan PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1993. Disamping itu terdapat masalah-masalah yang dihadapi setelah izin lokasi, baik yang berasal dari pihak pelaksana maupun dari para penerima izin lokasi. Sejauh ini tidak ada penerapan sanksi terhadap pelanggaran atas ketentuan izin lokasi yang dilakukan oleh penerima izin lokasi yang disebabkan belum adanya peraturan yang menetapkan adanya sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh penerima izin lokasi.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Kegunaan Penelitian .....	8
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	9

### BAB III. METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian .....	16
B. Penentuan Daerah Penelitian.....	16
C. Populasi dan Sampel .....	17
D. Definisi Operasional.....	18
E. Pengumpulan data	
1. Jenis Data .....	19
2. Sumber Data .....	20
3. Teknik Pengumpulan Data.....	20
F. Teknik Analisa Data.....	21

### BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Administrasi, Lokasi dan Luas .....	23
B. Fisik Lingkungan dan Kependudukan .....	24
1. Tanah dan Kemampuan.....	24
2. Penduduk dan Mata pencaharian.....	26
a. Penduduk .....	26
b. Mata Pencaharian .....	27
c. Status Tanah .....	28
d. Perkembangan Harga Tanah.....	29

### BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tindak Lanjut Pemberian Izin Lokasi .....	31
--	----

a. Kegiatan Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah .....	39
b. Permohonan Hak dan Pensektipikatan Tanah.....	42
c. Kegiatan Pembangunan .....	43
3. Masalah-Masalah yang Dihadapi Setelah Pemberian Izin Lokasi di Kota Denpasar .....	46

## BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	51
B. Saran .....	52

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai salah satu unsur pembangunan, luasnya tidak pernah bertambah dan tidak dapat diperbaharui ( *Unrenewable* ). Disamping itu tanah mempunyai fungsi yang strategis bagi pembangunan. Kegiatan pembangunan dapat menimbulkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, pembangunan berarti akan menyebabkan penggunaan tanah yang lebih baik untuk meningkatkan kualitas kehidupan manusia. Tanah sebagai faktor produksi yang merupakan media bagi kehidupan, aktifitas manusia dan makhluk hidup lainnya secara berkelanjutan, dalam penggunaannya harus tetap memegang asas lestari, optimal, serasi dan seimbang. Begitu juga dengan penguasaannya harus diatur agar tidak menimbulkan perma-salahan yang sebenarnya tidak perlu terjadi.

Menurut GBHN TAP MPR-RI Nomor II/MPR/1993 bab IV butir 15

**Tanah dan lahan yang mempunyai nilai ekonomis dan fungsi sosial, pemanfaatannya perlu diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi bagi sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat melalui berbagai penggunaan ...**

Sehubungan dengan pernyataan di atas maka setiap kebijaksanaan yang berhubungan dengan pertanahan harus dapat menciptakan suasana dan kondisi

Syarat utama pemanfaatan tanah untuk pembangunan harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat sebagaimana digariskan di dalam UUD 1945 pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA ) pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan UUD 1945 pasal 33 ayat (1) dan beberapa hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUPA bahwa bumi, air termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Hak menguasai dari negara tersebut memberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penguasaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Oleh karena itu apapun yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan atas tanah oleh perorangan ataupun badan hukum harus memenuhi aturan-aturan yang dibentuk oleh pemerintah selaku penyelenggara tugas tugas negara.

Tanah memang tidak sendirinya dapat memberikan kesejahteraan dan



Di dalam melaksanakan pembangunan diperlukan adanya pedoman untuk meletakkan jenis kegiatan pembangunan berbagai sektor, dan pembangunan oleh masyarakat, untuk mengembangkannya perlu dibuat suatu perencanaan mengenai peruntukkan, penggunaan tanah secara terkoordinasi yang diselaraskan dengan kebijaksanaan pembangunan yang ada, sistem pemerintahan, peraturan perundangan dan kondisi wilayah atau daerah sehingga dapat memenuhi semua kebutuhan pembangunan sesuai dengan dimensi waktu .

Dalam pelaksanaan pembangunan selama ini, banyak terjadi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukkannya, sehingga selain merugikan negara juga sangat merugikan masyarakat .Sehubungan dengan itu, untuk mengantisipasi agar tidak terjadi penggunaan tanah yang tidak terkendali dan dalam rangka menarik para investor untuk ikut membangun ( menanamkan modalnya), maka pemerintah mengeluarkan suatu paket Kebijakan Deregulasi dan debirokratisasi tanggal 23 Oktober 1993, yang dikenal dengan istilah Paket Oktober 1993.

Deregulasi yang dimaksud di atas menyangkut enam bidang yaitu: a)bidang impor, b).bidang tarif dan tata niaga, c).bidang perijinan, d). bidang penanaman modal, e).bidang farmasi, f). bidang amdal.

Dari enam bidang tersebut, Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengambil peran aktif mengenai perijinan di bidang



Dalam Negeri. Hal ini diatur dalam 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 juncto Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Desember 1993 Nomor 22 tahun 1993 tentang peraturan pelaksanaannya sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden Nomor 97 tahun 1993 tentang tata cara penanaman modal yang diperbaharui dengan Keputusan Presiden Nomor 115 tahun 1998 dan diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999.

Pemberian izin lokasi yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 pada dasarnya merupakan penyederhanaan dalam hal perijinan, sebab proses pengurusan izin lokasi sebelumnya yang didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1992 dirasakan sangat panjang dan rumit karena harus melalui berbagai tahapan dan berbagai instansi.

Satu hal prinsip, bahwa izin lokasi merupakan suatu izin yang harus dimiliki oleh calon penanam modal sebelum melaksanakan kegiatan pembangunan. Keharusan untuk memiliki izin lokasi sebelum melakukan kegiatan pembangunan, bertujuan mengarahkan calon investor untuk membangun di lokasi tanah yang sesuai dengan RTRW sehingga pembangunan yang dilaksanakan itu, nantinya selain dapat memberikan kesejahteraan masyarakat sekitarnya juga dapat menekan sampai serendah-rendahnya masalah persediaan, peruntukan dan

Pembangunan di Propinsi Bali pada umumnya dan Kota Denpasar pada khususnya mengalami perkembangan yang cukup pesat. Masyarakat Bali yang sebagian besar beragama Hindu dalam melaksanakan pembangunan menganut sistem keseimbangan pembangunan dengan lingkungannya yang disebut Tri Hita Karana, agar dapat dicapai kesejahteraan dan kedamaian dalam menikmati hasil pembangunan.

Tri Hita Karana yang mengajarkan pola hubungan yang seimbang diantara ketiga sumber kesejahteraan dan kedamaian ini, diharapkan manusia selalu berusaha untuk menjaga keharmonisan hubungan diantara ketiga unsur yaitu :

1. Hubungan yang harmonis antara manusia dengan Tuhan
2. Hubungan yang harmonis antara manusia dengan alam
3. Hubungan yang harmonis antara manusia dengan manusia

( I Made Suasthawa Dharma Yudha dan I Wayan Konti Santika, 1991 :8 )

Tri Hita Karana dijabarkan dalam penyusunan konsep tata ruang dan pengembangan kawasan-kawasan yang ada. Hal ini berarti harus ada keserasian pembangunan agar tidak terjadi konflik dan permasalahan, maka perlu suatu pengendalian sebagai strategi konsepsional, terutama terhadap lokasi yang dimohon dan telah diberikan perijinannya. Dengan hal ini diharapkan tidak terjadi penggunaan dan penguasaan tanah yang tidak terkendali.

Dalam kenyataannya belum semua izin lokasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan yang berlaku.

.....pemberian izin lokasi ternyata tidak selalu disertai dengan kegiatan pembangunan, baik karena terbatasnya ketersediaan dana pembangunan maupun karena alasan-alasan lain seperti kurangnya profesionalisme atau kurang bonafide para pemohon izin lokasi, bahkan ada kemungkinan adanya maksud untuk melakukan spekulasi dan manipulasi bahkan ada issue komersialisasi pemberian izin lokasi sehingga terjadinya kolusi dan jual beli izin lokasi. (Soni Harsono,1997:6)

Adanya krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia mulai pertengahan tahun 1997 juga turut mengakibatkan banyaknya penanam modal yang telah memperoleh izin lokasi di Kota Denpasar yang menunda investasinya

Dari pernyataan di atas akan timbul permasalahan yang menyangkut dua aspek yaitu pertama mengenai **penggunaan tanah** dan kedua mengenai **penguasaan tanah**

Bertitik tolak pada hal di atas dan erat hubungannya dengan masalah pertanahan maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :  
**REALISASI PENGGUNAAN DAN PENGUASAAN TANAH DARI  
PEMBERIAN IZIN LOKASI MENURUT RENCANA AWAL  
PERUNTUKANNYA DI KOTA DENPASAR PROPINSI BALI**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemikiran di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah realisasi penggunaan atas tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi yang dilaksanakan menurut rencana awal peruntukannya
2. Bagaimanakah status penguasaan tanah yang telah diberikan izin lokasi

### **C. Pembatasan Masalah**

Agar tidak terjadi kekeliruan serta untuk mempermudah pemahaman selanjutnya, maka akan diberi pembatasan yang berkaitan dengan penelitian sebagai berikut :

1. Izin lokasi yang menjadi objek penelitian adalah izin lokasi yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar kurun waktu tahun 1994 sampai tahun 1999.
2. Penggunaan tanah yang dimaksud adalah penggunaan tanah perkotaan yaitu penggunaan tanah non pertanian serta penguasaannya.
3. Masalah yang dihadapi oleh penerima izin lokasi adalah masalah yang timbul setelah izin lokasi dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar beserta realisasi penggunaan dan penguasaan tanahnya.

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

#### ***1. Tujuan Penelitian***

Untuk mengetahui :

1. Realisasi penggunaan atas tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi yang dilaksanakan menurut rencana awal peruntukannya.
2. Status penguasaan tanah yang telah diberikan izin lokasinya.
3. Masalah yang dihadapi oleh penerima izin lokasi yang berhubungan dengan

## ***2. Kegunaan Penelitian***

1. Untuk memberikan gambaran tentang realisasi penggunaan atas tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi di Kota Denpasar.
2. Untuk memberikan gambaran tentang status penguasaan atas tanah yang berasal dari pemberian izin lokasi di Kota Denpasar.
3. Untuk mengidentifikasi masalah yang dihadapi oleh penerima izin lokasi beserta realisasi penggunaan tanah dan status tanahnya .

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data pada bab V, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerima izin lokasi belum seluruhnya menindaklanjuti surat keputusan izin lokasi yang diterimanya. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh beberapa penerima izin lokasi belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan 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 jo Keputusan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 1993 tanggal 4 Desember 1993 sebagai peraturan pelaksanaannya. Sementara itu terdapat beberapa penerima izin lokasi telah menguasai tanah sebelum mengajukan permohonan izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
2. Masalah-masalah yang dihadapi setelah pemberian izin lokasi di Kota Denpasar secara garis besar dapat dibagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu :
  - a) Masalah yang berasal dari penerima izin lokasi
    - 1) Masalah dalam pembebasan tanah
    - 2) Masalah dalam kegiatan pembangunan
    - 3) Tidak melakukan pelaporan perolehan tanahnya secara berkala kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar dengan tembusan kepada



- b) Masalah yang berasal dari pelaksana pemberian izin lokasi (Kantor Pertanahan Kota Denpasar), antara lain monitoring lapang mengenai realisasi perolehan tanah oleh penerima izin lokasi belum dilaksanakan secara efektif baik oleh Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah maupun oleh Kepala Seksi Penatagunaan Tanah.
3. Selama ini tidak ada penerapan sanksi yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap pelanggaran yang dilakukan penerima izin lokasi dalam menindaklanjuti surat keputusan izin lokasi yang diterimanya.

## **B. Saran**

Berdasarkan fakta yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian izin di Kota Denpasar, maka penyusun mengajukan saran-saran sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi selanjutnya, para pelaksana hendaknya benar-benar berpedoman/mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku dan bagi penerima izin lokasi hendaknya dapat memahami dan mentaati ketentuan dalam diaktum Surat Keputusan Izin Lokasi yang diterimanya.
2. Koordinasi antar instansi dan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemberian izin lokasi perlu ditingkatkan bahkan bila perlu dioptimalkan untuk mencegah terjadinya masalah-masalah pertanahan yang berasal dari pemberian izin lokasi.
3. Perlu adanya penerapan sanksi yang tegas kepada penerima izin lokasi yang



## DAFTAR PUSTAKA

- Alex S. Nitisumito, Drs., Ec., dan M. Umar Burhan, MS., (1991), *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Harsono, Boedi, (1995), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan
- Nawawi, Hadari, (1998), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Efendi, (1987), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES
- Talkurputra, Nad Darga (1994), *Manajemen Pertanahan*, Jakarta, Makalah Deputi Bidang Pengaturan penguasaan dan Penatagunaan Tanah, BPN, dalam rangka Pelatihan Manajemen Perkotaan tanggal 10 smpai dengan 22 Oktober
- Arikunto, Suharsini, (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta
- Durin, Hasan Basri, (1998), *Reformasi Pertanahan Menuju Sistem Pertanahan Nasional yang Terpadu, Efektif dan Efisien*, Makalah Seminar Nasional Keluarga Mahasiswa Teknik Geodesi Fakultas Teknik UGM, Jakarta
- Harsono, Soni, (1994), *Pengembangan Kebijakan Pertanahan*, Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Harsono, Soni, 1997, Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Ambarajaya, I Made, (1996), *Studi Tentang Penguasaan Tanah Kawasan Pariwisata di Propinsi Daerah Tingkat I Bali*, STPN, Yogyakarta