

KEWENANGAN PEMERINTAH KABUPATEN BULELENG DALAM MENGENDALIKAN PEMBANGUNAN VILLA

Oleh:

Ngurah Angga Narendra

I Made Arya Utama

I Ketut Suardita

Program Kekhususan Hukum Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Pesatnya perkembangan pariwisata berbanding lurus dengan pembangunan akomodasi sebagai penunjang kegiatan kepariwisataan. Villa merupakan alternatif penginapan yang lebih dipilih wisatawan terutama wisatawan asing daripada hotel sebagai tempat peristirahatan. Namun satu tahun terakhir, di Buleleng banyak bermunculan villa tanpa izin. Hal ini jelas mengganggu tata ruang dan tata kota di Kabupaten Buleleng. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Dimana akan membahas mengenai pengaturan lokasi di Kabupaten Buleleng yang menjadi tempat untuk mendirikan villa dan syarat-syarat yang ditentukan Pemerintah Kabupaten Buleleng dan masyarakat dalam menetapkan izin mendirikan villa. Pengaturan mengenai lokasi pembangunan villa terdapat pada Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033, dimana dijelaskan bahwa lokasi pembangunan villa harus berada pada kawasan peruntukan pariwisata. Syarat akomodasi pariwisata secara umum (hotel dan pondok wisata) dari pemerintah lebih menitikberatkan pada persyaratan teknis mendirikan villa yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 11 Tahun 2007, sedangkan persyaratan dari masyarakat lokal lebih menitikberatkan pada syarat yang mampu memberikan keuntungan bagi masyarakat, tertuang dalam peraturan desa. Tidak ada syarat khusus untuk mendirikan villa
Kata Kunci: Pengendalian, Pembangunan, Villa.

ABSTRACT

The rapid development of tourism is directly proportional to the construction of accommodation as supporting tourism activities. Villa is a preferred alternative lodging tourists, especially foreign tourists than the hotel as a resting place. But the past year, in Buleleng many emerging villa without permission. It is clearly disturbing spatial and town in Buleleng. This research uses normative legal research. Where will discuss the location setting in Buleleng as the place to build villas and conditions specified Buleleng regency government and society in setting permit villa. Settings on the construction site of a villa located on Buleleng District Regulation No. 9 Year 2013 About the Spatial Plan Buleleng Year 2013-2033, which explained that the construction site of the villa must be at the allotment area of tourism. General terms of tourism accommodation (hotel and cottage) from the government is focused on establishing the technical requirements set out in the villa in Buleleng District Regulation No. 11 of 2007, while the requirements of the local community is more focused on the conditions

that can provide benefits for the community, set out in village regulations. There is no specific requirement to establish villa

Keywords: Control, Development, Villa.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Villa merupakan alternatif penginapan yang lebih dipilih wisatawan terutama wisatawan asing daripada hotel sebagai tempat peristirahatan, karena villa memberikan pelayanan yang lebih personal dan villa juga memberikan keamanan dan tingkat kenyamanan lebih pada wisatawan dari beberapa ancaman kriminal maupun teror. Namun satu tahun terakhir, di Buleleng banyak bermunculan villa tanpa izin. Hal ini jelas mengganggu tata ruang dan tata kota di Kabupaten Buleleng. Tidak adanya peraturan yang secara khusus mengatur tentang perizinan villa di Kabupaten Buleleng menyebabkan sulitnya melakukan kontrol terhadap pembangunan villa. Se jauh ini, pengaturan tentang perizinan villa hanya berpatokan pada Perda RTRW Kabupaten Buleleng serta Perda Kabupaten Buleleng Tentang Retribusi Izin Usaha Hotel Melati dan Pondok Wisata di Kabupaten Buleleng.

1.2 Tujuan Penelitian

Tulisan ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui pengaturan tentang lokasi di Kabupaten Buleleng yang dapat menjadi tempat untuk mendirikan villa dan syarat-syarat yang ditetapkan Pemerintah Daerah maupun masyarakat lokal dalam penetapan izin mendirikan villa di Kabupaten Buleleng.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif, karena penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.¹ Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

¹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 34.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Pengaturan Mengenai Lokasi yang Dapat Menjadi Tempat Untuk Mendirikan Villa di Kabupaten Buleleng.

Pembangunan pariwisata secara berkelanjutan harus didukung oleh faktor ekologis, sosial dalam masyarakat dan memberi pengaruh pada pertumbuhan ekonomi masyarakat.² Oleh sebab itu dibutuhkan suatu pengaturan mengenai lokasi untuk mendirikan villa di Kabupaten Buleleng untuk mengendalikan pembangunan. Pengaturan mengenai lokasi tersebut terdapat pada Pasal 39 Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033 yang selanjutnya disebut dengan Perda RTRW Kabupaten Buleleng. Lokasi yang dapat digunakan dalam membangun villa yakni harus berada pada kawasan peruntukan pariwisata, yang di klasifikasikan sebagai berikut:

- a. Kawasan Pariwisata, yang terdiri dari Kawasan Pariwisata Kalibukbuk, Kawasan Pariwisata Batu Ampar dan Kawasan Pariwisata Air Sanih.
- b. Kawasan Daya Tarik Wisata Khusus (KDTWK), yang terdiri dari Desa Pancasari dan Desa Wanagiri di Kecamatan Sukasada, Desa Munduk, Desa Gesing, dan Desa Gobleg di Kecamatan Banjar dan Desa Umejero di Kecamatan Busungbiu.
- c. Daya Tarik Wisata (DTW), terdiri dari Wisata alam, Wisata budaya/sejarah dan Wisata buatan.

2.2.2 Syarat-Syarat yang Ditetapkan Pemerintah Daerah Maupun Masyarakat Lokal dalam Penetapan Izin Mendirikan Villa di Kabupaten Buleleng

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat ketetapan terdiri dari Syarat Formal dan Syarat Material.³ Persyaratan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng yang harus dipenuhi pemohon izin agar pemerintah mengeluarkan izin mendirikan akomodasi pariwisata dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 11 Tahun 2007 Tentang Retribusi Izin Usaha Hotel Melati dan Pondok Wisata di Kabupaten Buleleng, yaitu Persetujuan prinsip yang ditujukan kepada Bupati, izin lokasi, rencana gambar denah, arsitektur bangunan dan RAB pembangunan hotel dan/atau pondok wisata, kajian lingkungan baik UKL/UPL maupun AMDAL.

²Helmi, 2011, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, h. 59.

³Kuntjoro Purbopronoto, 1981, *Beberapa Catatan Hukum Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, h. 48.

Persyaratan yang ditetapkan masyarakat untuk dipenuhi oleh pengusaha diantaranya, akomodasi pariwisata yang dibangun tidak melanggar sempadan pura, sempadan pantai, sempadan danau, sempadan jalan serta tidak melanggar jalur hijau, akomodasi pariwisata tidak merusak lingkungan hidup dan sumber daya alam di sekitar tempat pembangunan, akomodasi pariwisata tidak menimbulkan kegaduhan dan mengganggu keamanan warga, akomodasi pariwisata memberikan kontribusi nyata dan pemasukan bagi daerah, akomodasi pariwisata mampu meningkatkan potensi desa itu sendiri, sehingga mampu menjadikan daerah lebih maju. Namun tidak semua desa memberikan syarat untuk mendirikan akomodasi. Desa yang sudah memiliki syarat untuk mendirikan villa dituangkan dalam peraturan desa.

Persyaratan-persyaratan yang disebutkan diatas adalah syarat-syarat untuk mendirikan akomodasi pariwisata secara umum. Dimana akomodasi di Kabupaten Buleleng saat ini hanya digolongkan berupa hotel melati dan pondok wisata. Tidak ada syarat khusus yang ditentukan untuk mendirikan villa. Padahal dapat dilihat jika villa memiliki fasilitas tersendiri dan berbeda jika dibandingkan dengan hotel melati maupun pondok wisata. Villa juga memiliki kepentingan dan tujuan yang berbeda dalam pelayanannya, villa lebih mengutamakan *privacy* dan kenyamanan wisatawan, sedangkan pondok wisata dan hotel melati hanya berupa penyediaan kamar.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan tentang lokasi di Kabupaten Buleleng yang dapat menjadi tempat untuk mendirikan villa terdapat pada Perda RTRW Kabupaten Buleleng. Bahwa lokasi yang dapat digunakan untuk melakukan pembangunan villa yakni harus berada pada kawasan peruntukan pariwisata, yang di klasifikasikan sebagai berikut: Kawasan Pariwisata, yang terdiri dari Kawasan Pariwisata Kalibukbuk, Kawasan Pariwisata Batu Ampar dan Kawasan Pariwisata Air Sanih. Kawasan Daya Tarik Wisata Khusus (KDTWK), yang terdiri dari Desa Pancasari dan Desa Wanagiri di Kecamatan Sukasada, Desa Munduk, Desa Gesing, dan Desa Gobleg di Kecamatan Banjar dan Desa Umejero di Kecamatan Busungbiu. Daya Tarik Wisata (DTW), terdiri dari Wisata alam, Wisata budaya/sejarah dan Wisata buatan.

2. Syarat-syarat yang ditentukan Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng dan masyarakat lokal, hanya berupa syarat umum untuk mendirikan suatu akomodasi pariwisata, syarat dari pemerintah lebih menitikberatkan pada persyaratan teknis mendirikan villa yang dituangkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng No. 11 Tahun 2007, sedangkan persyaratan dari masyarakat lokal lebih menitikberatkan pada syarat yang mampu memberikan keuntungan bagi masyarakat, namun peran masyarakat dalam memberikan syarat untuk mendirikan villa belum maksimal karena masih ada desa yang tidak menetapkan persyaratan. Persyaratan-persyaratan yang disebutkan diatas adalah syarat-syarat untuk mendirikan akomodasi pariwisata secara umum (hotel dan pondok wisata). Tidak ada syarat khusus yang ditentukan untuk mendirikan villa. Padahal villa, hotel dan pondok wisata memiliki kriteria, tujuan dan kepentingan yang berbeda baik dalam segi bangunan maupun pelayanannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Helmi, 2011, Hukum Perizinan Lingkungan Hidup, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta.

Kuntjoro Purbopronoto, 1981, Beberapa Catatan Hukum Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara, Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan:

Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 11 Tahun 2007 Tentang Retribusi Izin Usaha Hotel Melati dan Pondok Wisata di Kabupaten Buleleng (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2007 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 6).

Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013 – 2033 (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 6).