

PENGATURAN HUKUM TERHADAP PENATAAN RUANG DI KOTA DENPASAR DALAM MENGIMPLEMENTASIKAN FUNGSI SOSIAL TANAH DARI PERSPEKTIF AGRARIA

Oleh: Desak Putri Tri Rahayu
I Ketut Tjukup

Program Kekhususan Hk. Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Udayana

Abstrak

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Pemenuhan kebutuhan akan tanah merupakan salah satu langkah dalam mencapai kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan bagian dari tanggungjawab pemerintah. Dengan demikian peruntukan fungsi tanah haruslah didasari oleh nilai-nilai fungsi tanah dalam hukum agraria Indonesia, salah satunya yaitu fungsi sosial tanah. Terlebih lagi untuk wilayah perkotaan yang laju pertumbuhannya sangat cepat, seperti Kota Denpasar, yang perlu peraturan peruntukan tanah. Berdasarkan latar belakang inilah penulis mengangkat judul **“Pengaturan Hukum Terhadap Penataan Ruang Di Kota Denpasar Dalam Mengimplementasikan Fungsi Sosial Tanah Dari Perspektif Agraria”** sebagai hal yang menarik untuk dibahas. Metode dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang kemudian didapat kesimpulan bahwa pemerintah Kota Denpasar melalui Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang RTRW, telah mengatur penataan ruang demi mewujudkan peruntukan tanah yang mengimplementasikan fungsi sosial tanah dalam perspektif agraria.

Kata kunci: tanah, fungsi sosial, pengaturan hukum, pemerintah Kota Denpasar

Abstrack

The whole area of Indonesia is the unity of the motherland of all Indonesian people, united as a nation of Indonesia. Meet the need for land is one step in achieving social welfare for all the people of Indonesia, which is part of the government's responsibility. Thus the allotment of soil functions must be based on the values of soil functions in the Indonesian agrarian law, one of which is the social function of land. Moreover, for urban areas are growing very fast rate, such as the city of Denpasar, which needs to rule the land allotment. Based on this background author lifted the title "Setting Appropriation Law Against Land in Denpasar In Implementing the Social Function from the Perspective Agrarian" as it is interesting to discuss. The method in this research is normative law then concluded that the government of Denpasar via Local Regulation of Denpasar City No. 27 of 2011 on Spatial, has set the arrangement of space in order to realize the allotment of land to implement the social function of land in agrarian perspective.

Keywords: land, social functioning, rule of law, the government of Denpasar

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Setiap orang sebagai bagian dari bangsa Indonesia membutuhkan tanah karena tidak ada aktivitas atau kegiatan orang yang tidak membutuhkan tanah.¹ Sebagai salah satu kota dengan laju pertumbuhan penduduk yang pesat serta arah pembangunan yang semakin modern berorientasi ekonomi, Denpasar mengalami polemik akan ketersediaan tanah yang semakin menipis. Agar dapat mengimplementasikan fungsi sosial tanah dalam persepektif agraria, yaitu salah satunya prinsip bahwa tanah yang menjadi hak milik seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi pemilik hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, diperlukan pengaturan tanah yang tepat agar hak milik tersebut tidak menyebabkan alih fungsi lahan, seperti salah satunya adalah alih fungsi lahan pertanian. Selain itu, untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (planning) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara: Rencana Umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana dari tiap-tiap daerah.²

Lalu bagaimanakah pemerintah Kota Denpasar mengatur penataan ruang dalam mengimplementasikan fungsi sosial tanah tersebut? Beranjak dari permasalahan tersebut maka penulis membahas tentang pengaturan hukum terhadap penataan ruang di Kota Denpasar dalam mengimplementasikan fungsi sosial tanah dari perspektif agraria.

1.2. Tujuan Penulisan

Untuk mengetahui bagaimana pemerintah Kota Denpasar mengatur penataan ruang di Kota Denpasar dalam mengimplementasikan fungsi sosial tanah yang merupakan suatu upaya jaminan pelaksanaan pembangunan yang merata demi kepentingan umum, seperti salah satunya adalah penataan lahan sawah sebagai ketahanan pangan.

II. Isi Makalah

2.1. Metode

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka dinamakan penelitian hukum normatif.³ Bahan pustaka yang digunakan penelitian ini yaitu buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan terkait.

¹ Anshari Siregar, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, hal.2

² Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, 2014, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah Edisi Pertama*, cetakan ke-7, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 23

³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan ke-17, PT Rajagrafindo Persada, Depok, hal. 12.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Pengaturan Penataan Ruang di Kota Denpasar Melalui Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011

Beralihnya fungsi lahan pertanahan atau yang disebut alih fungsi adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya awal/semula menjadi fungsi lain.⁴ Apabila alih fungsi lahan dibiarkan terus-menerus terjadi, maka akan menyebabkan tumpang tindih penggunaan lahan yang berdampak pada tidak terwujudnya fungsi sosial dari tanah sebagaimana diamanatkan oleh UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan LN RI Nomor 4725), selanjutnya disebut UUPA. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana disebut dalam pasal 6 UUPA. Artinya hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.⁵ Fungsi sosial atas tanah mewajibkan pemilik hak atas tanah untuk menggunakan tanah sesuai dengan artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Dari tahun ke tahun Kota Denpasar terus mengalami peningkatan pertumbuhan penduduk. Hal ini berdampak pada peningkatan kebutuhan lahan untuk perumahan dan pemukiman, sebagai kebutuhan atas pemenuhan hak perseorangan. Sementara disisi lain, lahan di Kota Denpasar juga diperlukan untuk areal persawahan sebagai ketahanan pangan. Berdasarkan penggunaan lahannya, hampir sebagian besar lahan di Kota Denpasar tahun 2015 merupakan lahan bukan pertanian (76,61 persen), yang terdiri atas rumah dan bangunan, hutan negara, rawa-rawa (tidak ditanami) dan lahan bukan pertanian lainnya (jalan, sungai, danau, lahan tandus, dll).⁶

Menjawab permasalahan tersebut, Pemerintah Kota Denpasar telah mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2011 Nomor 27), selanjutnya disebut Perda RTRW, agar tidak sampai terjadi tumpang

⁴ Kadek Sarna dkk, 2016, *Penegakan Hukum Serta Perlindungan Lahan Pertanian Di Denpasar Ditinjau Dari Aspek Agraria Dalam Upaya Untuk Menjaga Dan Mendukung Keberlanjutan (Sustainability) Lingkungan*”, Laporan Penelitian, DIPA PNBP Universitas Udayana, Denpasar, hal. 14.

⁵ Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, *op.cit* hal. 17

⁶ Gede Suarta dkk, 2015, *Luas Lahan Menurut Penggunaan di Kota Denpasar Tahun 2015*, hal. 24, https://denpasarkota.bps.go.id/web2015/website/pdf_publicasi/Luas-Lahan-Menurut-Penggunaan-Kota-Denpasar-2015.pdf, diakses tanggal 26 Desember 2016.

tindih pemanfaatan lahan, yaitu melalui Penataan ruang di Kota Denpasar yang diatur dalam kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang. Berdasarkan pasal 42 Perda RTRW, lahan pertanian merupakan salah satu bagian dari RTH Publik yang dikembangkan seluas kurang lebih 2.480 (dua ribu empat ratus delapan puluh) hektar atau 20 % (dua puluh perseratus) dari luas wilayah kota bersama bagian RTH Publik lainnya. Sementara RTH Privat juga diperuntukan untuk areal persawahan milik pribadi yang dikembangkan seluas kurang lebih 2.220 (dua ribu dua ratus dua puluh) hektar atau 16 % (enam belas perseratus) dari luas wilayah berupa: areal persawahan, kebun campuran serta taman pekarangan rumah dan perkantoran. Untuk kawasan perumahan dan pemukiman yang semakin banyak dibutuhkan, berdasarkan pasal 44 Perda RTRW telah diatur pemetaannya yaitu dikembangkan seluas kurang lebih 5.900 (lima ribu sembilan ratus) hektar atau 46,24% (empat puluh enam koma empat satu perseratus) dari luas wilayah kota.

Pemerintah Kota Denpasar juga telah mengeluarkan beberapa kebijakan yang diperuntukan sebagai subsidi atau insentif kepada para pemilik lahan pertanian yang produktif agar tidak mengalih fungsikan peruntukan tanahnya, disamping upaya untuk menjaga produktifitas lahan pertanian yang ada. Adapun peraturan terkait adalah Keputusan Walikota Denpasar Nomor 188.45/303/HK/2010 tentang Pemberian Kompensasi Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Bagi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) Dengan Koefisien Daerah Terbangun (KDB) 0% (Nol Perseratus) Dan Daerah Civic Centre Serta Bagi Tanah Produktif Yang Diperuntukan Untuk Pertanian Di Kota Denpasar dan juga Keputusan Walikota Denpasar Nomor: 188.45/724/HK/2016 Tentang Pemberian Kompensasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTHK) Pertanian (Sawah Ekowisata dan Sawah Murni) Di Kota Denpasar.⁷ Apabila dalam pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum maupun swasta ataupun perorangan tidak menurut atau berdasarkan perencanaan, persediaan dan peruntukan, serta penggunaan tanah telah memiliki kekuatan hukum yang tepat dan pasti, maka akan terjadi suatu konflik kepentingan

⁷ Kadek Sarna dkk, *op.cit hal. 29*

dalam masyarakat.⁸ Maka dari itu pengaturan lahan melalui Perda RTRW Kota Denpasar ini harus dijalankan dengan sungguh-sungguh sehingga segala jenis pembangunan didasarkan pada perencanaan, persediaan dan peruntukan yang telah diatur.

III. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengaturan penataan ruang di Kota Denpasar diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar, untuk menjaga dan mengimplementasikan fungsi sosial tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA. Dengan adanya Perda RTRW ini maka segala pembangunan yang dilakukan di Kota Denpasar dapat melindungi fungsi sosial tanah demi kesejahteraan seluruh warga Kota Denpasar. Namun penegakkan hukum bagi pelanggar Perda RTRW Kota Denpasar perlu digalakkan demi berjalannya aturan hukum yang telah ada dengan harmonis.

Daftar Bacaan

Buku

- Mulyadi, Kartini & Widjaja, Gunawan, 2014, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah Edisi Pertama*, cetakan ke-7, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Siregar, Anshari, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan ke-17, PT Rajagrafindo Persada, Depok.

Karya Yang Tidak Ditebitkan

- Sarna, Kadek dkk, 2016, *Penegakan Hukum Serta Perlindungan Lahan Pertanian Di Denpasar Ditinjau Dari Aspek Agraria Dalam Upaya Untuk Menjaga Dan Mendukung Keberlanjutan (Sustainability) Lingkungan*”, Laporan Penelitian, DIPA PNPB Universitas Udayana, Denpasar.

Internet

- Suarta, Gede dkk, 2015, *Luas Lahan Menurut Penggunaan di Kota Denpasar Tahun 2015*, https://denpasarkota.bps.go.id/web2015/website/pdf_publicasi/Luas-Lahan-Menurut-Penggunaan-Kota-Denpasar-2015.pdf, diakses tanggal 26 Desember 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2011 Nomor 27).
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

⁸ Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, *op.cit* hal. 44