

PENGATURAN PENGKAPLINGAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KABUPATEN TABANAN

Oleh :

Adina Striratna

I Gde Putra Ariana

Bagian Hukum Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT:

The paper shall be entitled as Land Plot Regulatory Framework for Housing Means in Tabanan Regency. This writing uses normative legal research combined with statutory approach. This writing shall illustrate the absence of norms towards the regulation of land plot in Tabanan. Regent of Tabanan had enacted the Regency Decree No 673 of 2002 concerning Implementative Regulation of Land Plot in Tabanan. This writing aims to unveil the procedure of land plot and its supervising mechanism by the authorized government official pursuant to Regency Decree. Thus, such decree shall allow the permit of land usage in order to prevent the absence of norms in the means of land plot.

Keywords: Regulation, Permission, Land Plot.

ABSTRAK:

Makalah ini berjudul “Pengaturan Pengkaplingan Tanah Untuk Perumahan Di Kabupaten Tabanan”. Dengan menggunakan metode penulisan normatif dan pendekatan perundang-undangan makalah ini membahas tentang kekosongan norma pengaturan terhadap pengkaplingan tanah di daerah Tabanan. Bupati Tabanan mengeluarkan Keputusan Bupati Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah di Kabupaten Tabanan. Penulisan makalah ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengkaplingan tanah dengan adanya Keputusan Bupati Tabanan tersebut serta pejabat yang berwenang mengawasi. Keputusan Bupati Tabanan tersebut mengatur kegiatan pengkaplingan tanah khususnya di Kabupaten Tabanan untuk mendapatkan izin peruntukan penggunaan tanah di Kabupaten Tabanan harus diperjelas agar tidak ada kekaburan norma dalam perihal pengaplingan tanah.

Kata kunci : Pengaturan, Perizinan, Pengkaplingan Tanah.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan manusia di era globalisasi dewasa ini sangat pesat. Disebabkan oleh perkembangan zaman dan teknologi yang semakin maju menyebabkan kebutuhan pokok manusia meningkat. Kebutuhan pokok manusia salah satunya tempat tinggal atau rumah. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman erat kaitannya dengan kependudukan. Tuntutan pembangunan tidak dapat dihindari dengan pesatnya

perkembangan pemanfaatan ruang dikota besar seperti halnya di kabupaten Tabanan yang memerlukan pengawasan dan pengaturan dari pemerintah.¹.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota dalam Pasal 7 ayat (2) menyebutkan urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh pemerintahan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota salah satunya meliputi penataan ruang dan perumahan serta pertanahan.

Agar masalah pelanggaran pemanfaatan Ruang Kota di Kabupaten Tabanan tidak terjadi khususnya dalam pengkaplingan tanah, maka Pemerintah Kabupaten Tabanan mewajibkan bagi setiap orang atau badan hukum perdata yang akan melaksanakan kegiatan pengkaplingan tanah di kota Tabanan untuk mendapatkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Hal pertama yang harus dilakukan dalam membangun suatu kawasan perumahan baru yang dilaksanakan melalui pengkaplingan tanah adalah memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah agar pengkaplingan tanah tersebut sah secara hukum. Tindakan pemerintah dengan kewenangannya mengeluarkan penetapan atau keputusan dalam bentuk izin, khususnya Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dalam rangka pelaksanaan kegiatan pengkaplingan tanah di Kabupaten Tabanan yang dikeluarkan oleh Bupati Tabanan berupa Keputusan Bupati Tabanan Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah di Kabupaten Tabanan.

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui pengaturan pengkaplingan tanah untuk perumahan di kabupaten Tabanan dan pejabat yang berwenang mengawasi pelaksanaan pengkaplingan tanah untuk perumahan.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*the statue approach*). Terdapat beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah pendekatan undang-undang, pendekatan historis, pendekatan kasus, pendekatan komparatif dan pendekatan konseptual.

¹ A.P .Perlindungan, 2001 , Komentar Atas Undang – Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang – Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, hal. 91.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Pengaturan Pengkaplingan Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Tabanan

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota dalam Pasal 7 ayat (2) menyebutkan urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh pemerintahan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota salah satunya meliputi penataan ruang dan perumahan serta pertanahan.

Dengan adanya pelimpahan kewenangan tersebut di Kabupaten Tabanan pelaksanaan pengkaplingan tanah di atur berdasarkan Keputusan Bupati Tabanan Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah Di Kabupaten Tabanan.²

Penerbitan Keputusan Bupati Tabanan Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah Di Kabupaten Tabanan didasarkan atas kewenangan yang diberikan oleh Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 14 huruf a dan b yang meliputi : Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota dan tolak ukur dalam pengkaplingan tanah untuk perumahan di Kabupaten Tabanan

Adapun hal hal yang di tentukan dalam Keputusan Bupati Tabanan Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah Di Kabupaten Tabanan, pasal 2 menyebutkan “ Luas tanah keseluruhan yang akan dikapling maksimal 1(satu) hektar (10.000 M²),2) Luas tanah perkaplingan maksimal 500 M².

Perbedaan pengkaplingan tanah di Kabupaten Tabanan pengaturannya dapat berupa adanya perbedaan dari segi kawasan, seperti yang disebutkan dalam pasal 3 kawasan yang dimaksud adalah kawasan pedesaan dan kawasan perkotaan.

Dalam pengaturan pengkaplingan ini juga disebutkan dalam Pasal 5 bahwa fasilitas-fasilitas permukiman seperti pembukaan badan jalan, pengerasan/pengaspalan jalan, jaringan listrik, air dan sebagainya sepenuhnya beban dan tanggung jawab pengembang terhadap konsumennya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 6 juga disebutkan Perorangan/Badan Hukum yang melaksanakan pengkaplingan tanah diluar kawasan LC wajib menyediakan tanah untuk fasilitas umum dan fasilitas

² Haroeld F. Aldelfer, 1964, Local Government in Developing Countris, New York: Mc. Grian Hill Book Co. hal. 176

sosial seluas minimal 30% x luar tanah keseluruhan, untuk kepentingan warga yang berada pada lokasi dimaksud.

Orang/Badan Hukum yang melakukan kegiatan pengkaplingan harus memperoleh Persetujuan Prinsip Membangun dari Bupati dalam rangka pengkaplingan tanah, pemohon mengajukan permohonan kepada Bupati cq, kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan diatur dalam Pasal 8.

2.2.2 Pejabat Yang Berwenang Mengawasi Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah untuk Perumahan

Pengawasan berhubungan erat dengan suatu perencanaan, pelaksanaan tentang standar yang hendak dicapai. Pengawasan tanpa perencanaan tidak mungkin dapat dilaksanakan karena tidak ada pedoman untuk melakukan pengawasan tersebut.³ Pengawasan mutlak dilakukan dalam penyelenggaraan pemerintahan, mengingat tujuan pemberi otonomi kepala daerah bukan semata-mata untuk mewujudkan pembangunan, tetapi telah ditekankan kepada tujuan memberdayakan masyarakat.⁴ Dalam pelaksanaan pengkaplingan tanah di Kabupaten Tabanan setiap orang/Badan Hukum yang melaksanakan kegiatan pengkaplingan wajib mendapatkan segala jenis izin yang harus dipenuhi dalam kegiatan pengkaplingan tanah, serta peruntukan lahan untuk kepentingan perumahan dan pemukiman, sehingga perlu adanya kontrol dari aparat pemerintah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengawasan sebagai kontrol dari aparat perizinan, dapat dilaksanakam dengan pengawasan tidak langsung, yaitu berupa pemeriksaan yang dilakukan tanpa turun langsung ke lapangan, biasanya dapat berwujud tindakan dari aparat perizinan dengan antara lain menganalisa dan meneliti segala dokumen yang menyangkut tentang kegiatan pengkaplingan tanah. Pengawasan langsung, yang berupa pemeriksaan yang dilakukan dengan turun langsung ke lapangan untuk mengecek kegiatan pengkaplingan tersebut.

Dinas Perizinan juga melakukan pengawasan dengan cara menganalisa kegiatan pengkaplingan berdasarkan dokumen-dokumen yang telah diajukan, adapun pihak ,lain yang memiliki kewenangan untuk mengawasi kegiatan pengkaplingan tersebut adalah

³ Bagir Manan, 2000, Hubungan Pusat Daerah Dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah, Seminar Otonomi Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah, Hata Internasional Legal Counsellors, Jakarta, hal.9

⁴ Rosali Abdulah, 2000, Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif, Grafindo Persada, Jakarta, hal.16

SatPol PP yang melakukan pengawasan secara langsung pembangunan dalam kegiatan pengkaplingan tanah.

III. KESIMPULAN

Keseluruhan aturan dari Keputusan Bupati Nomor 673 Tahun 2002 tentang Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah Di Kabupaten Tabanan adanya celah yang dapat digunakan oleh pihak pengkapling agar tidak harus memenuhi keseluruhan izin yang harus dipenuhi dalam kegiatan pengkaplingan adalah dalam kegiatan pengkaplingan di lapangan para pihak pengkapling melaksanakan kegiatan pengkaplingan tersebut dengan cara membangun/memecah per 5 kapling dari 10 atau lebih kegiatan pengkaplingan yang telah direncanakan, agar tidak memerlukan Izin Prinsip Membangun dari Bupati.

Adapun pejabat pemerintah yang berwenang mengawasi pelaksanaan pengkaplingan tanah adalah Dinas Perizinan serta SatPol PP yang diatur dalam Pasal 148 UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan Satpol PP dibentuk untuk membantu kepala daerah dalam menegakkan Perda dan penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat yang berada dibawah kepala daerah dan Menteri Dalam Negeri . Prosedur yang harus dilalui dalam pengkaplingan tanah antara lain setelah disetujui oleh Kepala Dinas selanjutnya melalui Sekda, Wakil Bupati, Bupati untuk diperiksa lebih lanjut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

A.P .Perlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang – Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang – Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.

Haroeld F. Aldelfer, 1964, *Local Government in Developing Countris*, New York: Mc. Grian Hill Book Co.

Bagir Manan, 2000, *Hubungan Pusat Daerah Dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah, Seminar Otonomi Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah*, Hata Internasional Legal Counsellors, Jakarta.

Rosali Abdulah, 2000, *Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif*, Grafindo Persada, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANGAN

Keputusan Bupati Nomor 673 Tahun 2002 tentang *Pengaturan Pelaksanaan Pengkaplingan Tanah*