

# **PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN IZIN PERUNTUKAN PENGUNAAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DI KOTA DENPASAR**

Oleh

I Gede Bagus Jaya Winangun

I Gusti Ngurah Wairocana

I Ketut Sudiarta

Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Pelaksanaan dan Pengawasan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Untuk Perumahan di Kota Denpasar adalah untuk mengatur kegiatan pengkaplingan tanah yang terjadi di Kota Denpasar. Oleh karena itu tulisan ini akan menjelaskan apakah izin peruntukan penggunaan tanah untuk perumahan di Kota Denpasar telah dilaksanakan? dan apakah faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan dan pengawasan terhadap izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar? Metode penulisan menggunakan metode hukum empiris yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian dari pelaksanaan dan pengawasan izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar adalah sudah dilaksanakan, akan tetapi masih banyak pengapling yang melanggar izin peruntukan penggunaan tanah dan hal tersebut dipengaruhi oleh faktor pendukung dan penghambat. Jadi dalam pengaturan izin peruntukan penggunaan tanah dilakukan dengan menerapkan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

**Kata Kunci** : Pengawasan, Izin, Peruntukan Penggunaan Tanah, dan Kota Denpasar.

## **ABSTRACT**

*The implementation and monitoring land use allocation permit is to regulate activities that occurred in the city of Denpasar. Therefore this article will explain wheter the permit allotment of land for residential use in Denpasar have been implemented and whether the supporting factors and obstacles in the implementation and monitoring of land use designation permit in Denpasar. The method which is used is emperical legal research. Te result of the research is the implementation and the monitoring of land use allocation permits and it is influenced by supporting and inhibiting factors. In the settlement of the land use allocation permit done by applying the local regulation of Denpasar City Number 6 year 2005 cconcerning the retribution for the land use allocation permit.*

**Keywords** : *Monitoring, Permit, Land use allocation, Denpasar City.*

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pertumbuhan dan perkembangan manusia dari masa kemasa sangat pesat. Hal ini disebabkan oleh perkembangan zaman dan teknologi yang semakin maju yang menyebabkan kebutuhan pokok manusia semakin banyak. Salah satunya kebutuhan manusia akan tempat tinggal atau rumah, khususnya di kota – kota besar. Semakin banyaknya pendatang yang datang ke kota – kota besar menyebabkan kebutuhan akan rumah semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti : jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata – rata jumlah jiwa perkeluarga, dan menjadi masalah yang sering dihadapi kota – kota besar di Indonesia.<sup>1</sup> Hal ini berakibat pada banyaknya masyarakat yang datang merantau ke kota besar tidak memiliki rumah, selain disebabkan karena kurangnya lahan untuk pembangunan rumah juga disebabkan karena tidak terjangkau harga rumah dan tanah di kota – kota besar bagi masyarakat pendatang. Sehingga muncul terobosan untuk membangun kawasan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

Dalam melaksanakan pembangunan, suatu hal yang perlu mendapat perhatian yang serius adalah mengenai masalah pertanahan. Sebagaimana diketahui pada masa sekarang ini masalah pertanahan semakin bertambah rumit dan kompleks terutama di kota besar terutama di kota Denpasar khususnya kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin meningkat. Terkait hal tersebut perlu dilakukan pengaturan dan pengawasan yang cukup ketat dari pemerintah, agar masalah – masalah pelanggaran pemanfaatan Ruang Kota di Kota Denpasar tidak terjadi khususnya mengenai pengkaplingan tanah, maka Pemerintah Kota Denpasar mewajibkan bagi setiap orang atau badan hukum perdata yang akan melaksanakan kegiatan pengkaplingan tanah di kota Denpasar untuk mendapatkan izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

---

<sup>1</sup> A.P.Perlindungan, 2011, *Komentar Atas Undang –Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang – Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 19.

## **1.2. Tujuan**

Berdasarkan latar belakang diatas penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami apakah pelaksanaan dan pengawasan pengkaplingan tanah di Kota Denpasar telah dilaksanakan, selain itu juga agar mengetahui apa faktor penghambat dan faktor pendukung dalam pelaksanaan dan pengawasan izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Dalam penelitian hukum empiris, hukum dikonsepsikan sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan nyata.<sup>2</sup> Karena penelitian ini adalah penelitian hukum empiris maka sumber datanya adalah berupa data skunder yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.<sup>3</sup> Analisis terhadap bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yakni pemaparan kembali dengan kalimat yang sistematis secara induktif dan atau deduktif untuk dapat memberikan gambaran secara jelas jawaban atas permasalahan yang ada, pada akhirnya dinyatakan dalam bentuk deskriptif.<sup>4</sup>

### **2.2. Hasil dan Pembahasan**

#### **2.2.1. Pengaturan dan Pelaksanaan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Untuk Perumahan di Kota Denpasar**

Dalam pelaksanaan izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar, perorangan/badan hukum yang melakukan pengkaplingan sudah melaksanakan aturan – aturan yang ada untuk memperoleh izin pengkaplingan. Hanya saja masih adanya perorangan/badan hukum yang melakukan pelanggaran terhadap izin peruntukan penggunaan tanah itu sendiri. Pelanggaran ijin itu misalnya pengaplingan yang dilakukan di kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) atau Jalur Hijau. Seperti dalam kasus yang

---

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2009, *Pedoman Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Udayana*, DenpasarBali, Hal.67.

<sup>3</sup> Amiruddin, dan H.Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.118.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, Hal 51.

terjadi di Banjar PohManis, Desa Penatih Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, terdapat pelanggaran ijin peruntukan penggunaan tanah dimana akan melakukan pengkaplingan tanah untuk perumahan di kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota. Bahwa dalam Perda Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah telah disebutkan dalam Pasal 3 disebutkan pengkaplingan hanya boleh dilaksanakan pada kawasan RTHK KDB 30%. Selain kasus ini, contoh kasus pelanggaran ijin peruntukan penggunaan tanah juga terjadi di kawasan Jalan Sedap Malam Denpasar, di daerah ini juga terdapat kasus yang serupa. Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) yang KDB nol persen di kavling untuk perumahan.

Terkait dengan pelaksanaan pengkaplingan tanah ini, pihak yang berwenang untuk mengawasi pengkaplingan sudah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yaitu : “Walikota mendelegasikan kewenangan kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Bangunan untuk melaksanakan pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pengkaplingan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)”. Dimana Dinas Tata Kota dan Bangunan itu sudah diganti menjadi Dinas Tata Ruang dan Perumahan (DTRP) Kota Denpasar berdasarkan pada Pasal (6) huruf (d) Perda Kota Denpasar No. 7 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Denpasar.

### **2.2.2. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam pelaksanaan dan pengawasan izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar**

Faktor Pendukung dalam pelaksanaan dan pengawasan terhadap izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar :

- a. Faktor Hukum : peraturan hukum yang dikaji berkaitan dengan ijin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar yaitu Perda Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.
- b. Faktor Sarana dan Fasilitas : pada Dinas Perijinan Fasilitas yang ada masih baru dan dalam pelayanan ijin pada masyarakat belum pernah terjadi masalah,
- c. Faktor Masyarakat : masyarakat masih peduli pada lingkungan sekitar dan masyarakat sadar akan adanya pelanggaran peraturan pemerintah.

Faktor Penghambat dalam pelaksanaan dan pengawasan terhadap izin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar :

- a. Faktor Penegak Hukum : Jumlah personil dalam pelayanan izin masih kurang di Instansi terkait.
- b. Faktor Sarana dan Fasilitas : Fasilitas yang ada tidak memadai dalam melakukan pengawasan terhadap kegiatan pengkaplingan tanah di Kota Denpasar.
- c. Faktor Masyarakat dan Kebudayaan : Banyak yang melakukan kegiatan pengkaplingan tanah di Daerah yang dilarang dalam Perda, namun faktor ekonomi menjadi alasan utamanya.

### **III. KESIMPULAN**

Pelaksanaan ijin peruntukan penggunaan tanah sudah dilaksanakan, akan tetapi masih ada pengkapling yang melanggar izin peruntukan penggunaan tanah. Selain itu masyarakat melakukan kegiatan pengkaplingan sebagian besar membangun terlebih dahulu daripada mencari izin.

Dalam pelaksanaan dan pengawasan ijin peruntukan penggunaan tanah di Kota Denpasar, adapun faktor pendukungnya adalah faktor hukum, faktor sarana dan fasilitas, dan faktor masyarakat. Sedangkan faktor penghambat dipengaruhi faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat dan kebudayaan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Amiruddin, dan H.Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2009, *Pedoman Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Denpasar Bali.

Perlindungan A.P, 2011, *Komentor Atas Undang –Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang – Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.

Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

### **PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN**

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.