

PENGATURAN HUKUM DAN DAMPAK PENGKAPLINGAN LIAR BAGI PEMBELI TANAH DI KOTA DENPASAR

oleh

Birgita Anggun Putrirosari

I Ketut Sujana

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

The title of this research is “ The Law Regulation and Effect of Illegal Kaveling Toward Buyers of The Land in Denpasar”. The purpose of the research is to know the law regulation about land kaveling and the effect of Illegal Kaveling Toward Buyers of The Land in Denpasar. The method used is empirical method. The increasing of the number of citizens in Denpasar causes the increasing of residence in the city area. This phenomena causes the more kaveling and converted of farm land for residence illegay from the authority department that is from Land Consolidation Department and National Land Agency. Illegal kaveling has agreat impact toward the nature, that is decreasing farm land and green zone. However, it causes several bad effects toward the buyer of illegal kaveling land is not suitable with the purpose of the land usage, there is no suitable social facilities and public facilities with the government regulation, and furthermore, it is difficult to get the government help in relation with the development of social and public facilities quality.

Keywords : Illegal kaveling, Impact, land buyer

Abstrak

Penulisan karya ilmiah ini berjudul “Pengaturan Hukum dan Dampak Pengkaplingan Liar Bagi Pembeli Tanah di Kota Denpasar”. Tujuan dari penulisan karya ilmiah ini adalah untuk mengetahui aturan hukum mengenai pengkaplingan tanah dan dampak pengkaplingan liar bagi pembeli tanah di Kota Denpasar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode empiris. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di Kota Denpasar mengakibatkan semakin bertambahnya permukiman di setiap penjuru kota. Fenomena tersebut menimbulkan banyak lahan pertanian di kapling dan dialihfungsikan untuk permukiman oleh para pengkapling liar tanpa ijin yang resmi dari pihak yang berwenang yaitu Dinas Tata Kota dan Badan Pertanahan Nasional. Pengkaplingan liar memiliki dampak yang besar bagi lingkungan yaitu semakin menipisnya lahan pertanian dan jalur hijau. Sedangkan bagi para pembeli tanah, dampak yang ditimbulkan antara lain pembeli tidak dapat membangun apabila tanah kapling tersebut tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan tanah, tidak tersedia fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan aturan pemerintah, dan pada jangka waktu ke depan sulit mendapatkan bantuan dari pemerintah terkait dengan peningkatan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kata Kunci : Pengkaplingan Liar, Dampak, Pembeli Tanah

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring majunya perkembangan jaman , seiring itu pula perkembangan terjadi di

berbagai bidang kehidupan manusia, termasuk penambahan jumlah penduduk. Denpasar sebagai salah satu daerah tujuan urbanisasi, pusat perekonomian, investasi dan bisnis di Pulau Bali, semakin lama semakin dipadati oleh permukiman penduduk.¹ Hal ini menimbulkan besarnya keinginan para pemilik modal yang nakal untuk mengkapling tanah tanpa ijin yang resmi dari pihak yang terkait.

Pengkaplingan liar tersebut mengakibatkan penyalahgunaan tata ruang, karena banyak jalur hijau yang dialihfungsikan sebagai tempat pemukiman. Semakin meningkatnya pengkaplingan liar oleh para perorangan bukan badan usaha yang jelas, muncul akibat tidak adanya aturan dan aparat yang tegas untuk menindak para pengkapling liar. Apabila dibiarkan Denpasar akan mengalami krisis jalur hijau dan lahan pertanian. Pengkaplingan liar juga menimbulkan kerugian bagi para pembeli tanah yang tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya merupakan tanah hasil pengkaplingan liar.

1.2 Tujuan

Tujuan umum penulisan ini adalah untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum. Sedangkan tujuan khusus penulisan ini adalah untuk mengetahui apa saja aturan yang dipakai dalam pengkaplingan tanah dan dampak pengkaplingan liar bagi pembeli tanah.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian hukum dengan aspek empiris yang menggunakan pendekatan *socio legal research*, yaitu terjadi pendekatan yang saling berinteraksi antara ilmu hukum dan ilmu sosial.² Sifat penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bermaksud mendeskripsikan dan menggambarkan pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Denpasar terkait dengan pengkaplingan yang dilakukan oleh para pengkapling liar. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik studi dokumen untuk mengumpulkan data sekunder dan teknik wawancara mendalam untuk mengumpulkan data primer.

¹ Erman Rajagukguk, dkk, 1995, *Hukum Investasi*, UI Press, Jakarta, h.11.

² Ni Ketut Supasti Dharmawan, 2011, *Makalah Metode Penelitian Hukum*, Denpasar, h.16.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Penerapan Ketentuan Hukum yang Mengatur Mengenai Pengkaplingan.

Pengkaplingan liar muncul akibat kepentingan para perorangan yang memiliki modal dan ingin berinvestasi tanpa melalui prosedur peruntukan penggunaan tanah yang benar. Investasi tanah merupakan upaya menempatkan uang atau tanah dengan harapan memperoleh tambahan/ keuntungan tertentu atas tanah tersebut.³

Pengkaplingan diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 10 Tahun 2006 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Pengkaplingan adalah pemecahan tanah menjadi bidang tanah yang telah dipersiapkan yang dilakukan di kawasan pemukiman, kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 30 %, kawasan prasarana perdagangan dan jasa yang dimaksudkan untuk pembangunan perumahan, atau permukiman, pertokoan , perdagangan dan jasa. (Pasal 1 Perda Nomor 6 tahun 2005).

Syarat-syarat pengkaplingan antara lain :

1. Pengkaplingan tanah harus memiliki izin peruntukan penggunaan tanah untuk pengkaplingan dengan jumlah paling sedikit 10 (sepuluh) kapling atau lebih, dengan luas tanah 2500 M2 atau lebih, dan pengkaplingan yang dilaksanakan secara bertahap yang jumlahnya menjadi 10 (sepuluh) kapling atau lebih terhitung dari pengkaplingan yang pertama;
2. Pengkaplingan tanah hanya boleh dilaksanakan pada kawasan permukiman, kawasan *Land Consolidation* (LC), RTHK dengan KDB 30%, Kawasan Prasarana Perdagangan dan Jasa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
3. Pemohon ijin pengkaplingan tanah wajib menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang harus disediakan oleh pemohon ijin peruntukan penggunaan Tanah, ditentukan dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 10 Tahun 2006 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Rencana Tata Ruang telah diatur di dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun

³ Ahmad Kamaruddin, 1996, *Dasar-Dasar Manajemen Investasi*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 56.

2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029. Para subjek pengkapling tanah wajib mencari informasi mengenai tata ruang pada Dinas Tata Kota terkait dengan obyek tanah yang akan dikapling, kemudian mengajukan ijin perubahan penggunaan tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Pada kenyataannya pelaksanaan ketentuan mengenai Pengkaplingan tanah tersebut, tidak berjalan sebagaimana mestinya. Para pemilik modal perorangan, nekat melakukan pengkaplingan liar tanpa melalui prosedur yang benar, akibatnya banyak kerugian yang ditimbulkan terhadap lingkungan dan para pembeli tanah.

Menurut pendapat Bapak Gendro Lestari, Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, pengkaplingan liar adalah suatu bentuk pengkaplingan tanah yang mengabaikan aturan yang ada dan menimbulkan akibat bagi pemerintah dan pembeli tanah. Pengkaplingan liar semakin banyak terjadi di Kota Denpasar, karena banyaknya para pemilik modal yang mengkapling tanah tanpa mengikuti peraturan yang ada. (wawancara tanggal 3 Juni 2013).

2.2.2 Dampak Pengkaplingan Liar Bagi Pembeli Tanah

Semakin banyaknya masyarakat yang ingin membangun perumahan untuk tempat tinggal maupun usaha di Kota Denpasar mengakibatkan bisnis jual beli tanah kapling semakin banyak diminati. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah kapling liar, antara lain:

1. Pembeli tanah tidak mendapat Ijin Mendirikan Bangunan apabila tanah kapling yang dibeli tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan tanah;
2. Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tersedia tidak sesuai dengan aturan pemerintah;
3. Dalam jangka waktu ke depan sulit mendapat bantuan dari pemerintah terkait dengan peningkatan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum, misalnya pengerasan jalan, pelebaran jalan, tempat ibadah (wawancara tanggal 3 Juni 2013)

III. KESIMPULAN

1. Pengkaplingan tanah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 10 Tahun 2006 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Peraturan Daerah Kota Denpasar

Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029.

2. Dampak yang ditimbulkan bagi pembeli tanah kapling liar yaitu, tidak dapat izin untuk mendirikan bangunan apabila tanah tersebut tidak sesuai peruntukannya, tidak mendapatkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang benar, sulit mendapatkan bantuan dari pemerintah terkait dengan peningkatan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Kamaruddin, 1996, *Dasar-Dasar Manajemen Investasi*, Rineka Cipta, Jakarta.

Erman Rajagukguk, dkk, 1995, *Hukum Investasi*, UI Press, Jakarta.

Ni Ketut Supasti Dharmawan, 2011, *Makalah Metode Penelitian Hukum*, Denpasar.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 10 Tahun 2006 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029.