

**PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEHUBUNGAN  
DENGAN PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR NOMOR 6 TAHUN 2005  
TENTANG RETRIBUSI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH**

Oleh

Dewa Gede Prawira Buwana  
I Gusti Nyoman Agung  
I Nyoman Darmada

**Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana**

**ABSTRAK**

Saat ini hampir disetiap ruas jalan di kota Denpasar terpampang iklan “dijual tanah kavling” atau “dijual tanah kavling siap bangun”. Istilah kavling semakin populer di masyarakat dan banyak masyarakat yang membutuhkan bidang tanah untuk tempat tinggalnya membeli bidang tanah yang telah di kavling-kavling oleh pemegang hak atas tanah atau oleh pemodal. Tanah kavling memberikan pengertian bahwa suatu bidang tanah dapat dibeli sebagian atau dengan ukuran sesuai dengan kehendak dari pembeli dengan suatu alas hak tertentu. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap individu pemegang hak milik atas tanah berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanahnya, salah satunya melepaskan haknya kepada calon penerima hak yang baru oleh undang-undang dibenarkan dengan dialihkan kepemilikannya baik dengan cara jual beli habis ataupun dengan pemecahan tanah. Pemerintah Kota Denpasar dalam rangka melakukan pemerataan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berwawasan lingkungan, yang termasuk di dalamnya adalah menata dan mengatur tentang peruntukan dan pemanfaatan tanah telah menerbitkan Keputusan Walikota Denpasar Nomor 396 Tahun 2000 Tanggal 31 Juli Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Pengkavlingan Tanah di Kota Denpasar dan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 yang ditetapkan tanggal 22 Desember tahun 2005, tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Dengan diterbitkannya kedua peraturan tersebut diharapkan dapat dilakukan pengaturan, penataan dan pengawasan terhadap pengkavlingan yang terjadi di Kota Denpasar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris. Metode hukum empiris adalah penelitian terhadap suatu masalah yang terjadi dari aspek kenyataan atau prakteknya.

**Kata Kunci: Sertifikat, Kavling, Izin, Akibat Hukum.**

**ABSTRACT**

*In this time almost on every joint streets in Denpasar city shown advertisement: “sold the plot of land”, or “sold the plot of land ready to build”. Terminology plot of land is popular progressively in society, and many society require the land area for their residences and buy the land area which have in plot the land by right owner of land or by investors. The plot of land gives definition that a land area can by some or size measure as according to buyer with a certain rights reasons. Generally a land area can be divided or fragmented to coherent rights which designate that the land is represent the land by destining live house in*

*settlement area. According to Regulation of Government number 24 year 1977, certificate is a rightful authority document which used as an evidence tool to right of land, right of management, property right of house and right of insurance which had booked on each their certificate. Every individual who have the right of land which representing law subject is entitled to do deed of law of their land, like to waive their right to the new right receiver candidate, and it's legal. Seeing much the plot of land area in Denpasar City, Denpasar city governmental in order to arranged development of settlement and housing with environment vision, which including in arrange about allotment and exploiting of land have published Decision of Denpasar Mayor Number 396 year 2000 31 July 2000 about execution plot of land in Denpasar city and Regulation of Denpasar city number 6 year 2005 specified on 22 December year 2005, about Retribution Permit Allotment Usage of Land. This regulation basically also arrange about licensing which must fulfill by individual and also law department conducting plot of land in Denpasar city. The method which used in this research is empiric method. Empiric method is a research about a problem which happened from its reality or practice.*

**Key Words : Certificate, Plot of Land, License, Law Consequence.**

## **I LATAR BELAKANG**

Di Bali pada umumnya dan di kota Denpasar pada khususnya masalah pertanahan merupakan masalah yang krusial dan kritis. Semakin bertambahnya jumlah penduduk yang diikuti pula dengan semakin tingginya tuntutan untuk memiliki hunian properti, menggerakkan pihak pengembang (badan hukum) atau orang perorangan yang memiliki modal menyediakan sarana papan (perumahan).

Apabila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Nomor 24 Tahun 1997), Pasal 48 ayat (1) yang menyebutkan: Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.<sup>1</sup>

Di Kota Denpasar pelaksanaan pemecahan dan pemisahan bidang tanah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005, tertanggal 27 juli 2006 tentang Retribusi Peruntukan Penggunaan Tanah (selanjutnya disingkat dengan Perda Nomor 6 Tahun 2005). Dalam perda ini jelas didalamnya mengatur mengenai pelaksanaan pengkavlingan, namun dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>1</sup> Parlindungan A.P.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandar Maju, Bandung, h. 148.

(selanjutnya disingkat UUPA) dan PP Nomor 24 Tahun 1997, tidak ada menyebut istilah kavling dalam hubungannya melakukan perbuatan hukum dalam pendaftaran tanah.

Banyaknya pelaku pengkavlingan bidang tanah menimbulkan masalah tersendiri, yang dalam beberapa kasus banyak masyarakat yang membeli tanah kavlingan, dengan itikad baik tidak dapat menerima sertifikat tanda bukti haknya, dan kurang pemahannya masyarakat tentang perbuatan hukum mengkavling tanah di kota Denpasar pada khususnya, dan banyaknya pembeli tanah kavling yang tidak dapat membangun diatas tanah yang dibelinya karena tidak mendapatkan ijin untuk mendirikan bangunan dari instansi yang berwenang. Kondisi seperti inilah yang kemudian menyebabkan banyak merugikan masyarakat pelaku dan pembeli tanah kavling khususnya di kota Denpasar.

Melihat banyaknya permasalahan yang timbul akibat adanya pengkavlingan serta semakin banyaknya pelaku bisnis pengkavlingan tanah di kota Denpasar, maka penelitian ini dirasakan perlu untuk dilakukan, dalam hal ini tentunya berkaitan erat dengan permohonan pemecahan dan akibat hukum dari pengkavlingan tanah yang belum memperoleh izin dari walikota denpasar.

## **II ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer dan sekunder. Metode pendekatan hukum empiris, yakni pendekatan terhadap suatu masalah tidak saja berusaha meneliti dari aspek norma atau peraturan perundang-undangan akan tetapi juga dari aspek kenyataan atau prakteknya.<sup>2</sup>

### **2.2 Hasil dan Pembahasan**

Disahkan dan diberlakukannya Perda Nomor 6 tahun 2005, maka orientasi pemerintah daerah yang terfokus pada penataan lahan dalam hubungannya dengan pengkavlingan bidang tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yaitu tentang ijin peruntukan penggunaan tanah yang dapat diberikan kepada pengkavling.

---

<sup>2</sup> Hilman Adikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h.62-63.

Dalam Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia disebutkan bahwa kavling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembukuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.<sup>3</sup> Sedangkan Didalam Pasal 1 Ayat (7) Perda Nomor 6 Tahun 2005 mendefinisikan “Pengkavlingan adalah pemecahan tanah menjadi bidang tanah yang telah dipersiapkan, yang dilakukan dikawasan permukiman, kawasan Rencana Tata Hijau Kota dengan Koefisien Dasar Bangunan 30%, kawasan prasarana perdagangan dan jasa yang dimaksud untuk pembangunan lahan/pemukiman, pertokoan, perdagangan dan jasa”

Dengan kata lain yang dimaksud dengan pengkavlingan sebagaimana disebutkan dalam Perda Nomor 6 tahun 2005 adalah perbuatan hukum pemecahan bidang tanah. Pendaftaran terhadap pemecahan bidang tanah dapat diajukan apabila berkas atau persyaratan-persyaratan yang disyaratkan oleh BPN telah lengkap. Termasuk telah dikeluarkannya izin peruntukan penggunaan tanah yang dikeluarkan oleh Walikota melalui Dinas Perijina Kota Denpasar. Sebagaimana informasi yang diberikan oleh Kepala Sub Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Bapak I Ketut Arjana menjelaskan prosedur pemecahan bidang tanah dapat dilakukan dengan cara :

1. Mengajukan permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar dengan disertai dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang ditempatkan dalam 3 (tiga) jenis map (blangko) yaitu : Satu map pemisahan (berwarna hijau muda) untuk permohonan pemecahan, Satu map Permohonan Pengukuran (berwarna coklat) dan satu map Tematik (berwarna biru) yang berisikan kelengkapan permohonan pemecahan.
2. Pendaftaran pemecahan dilakukan pada loket pendaftaran (loket 2) yang telah disediakan untuk itu di Kantor Badan Pertanahan. Setelah loket menerima permohonan pendaftaran pemecahan maka berkas tersebut akan diperiksa dan diteliti terlebih dahulu oleh petugas pemeriksa setelah berkas permohonan telah dirasakan cukup serta memenuhi syarat berkas tersebut akan dicetakan surat perintah setor (SPS) yang berisikan sejumlah biaya yang harus dibayar sebagai biaya pendaftaran berkas. Setelah pemohon melunasi biaya tersebut pada bendahara, petugas akan mencatat pendaftaran berkas didaftar isian 301 (tanda terima berkas), daftar isian 305

---

<sup>3</sup> Binoto Nadapdap, 2007, *Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia*, Jala, Jakarta, h. 87.

(uang pemasukan) dan 306 (penerbitan kwitansi tanda terima pembayaran, hal ini berarti bahwa permohonan pendaftaran pemecahan resmi diterima oleh kantor badan pertanahan.

Berkas permohonan pemecahan akan diterbitkannya jadwal pengukuran ke lapangan dengan memberikan surat tugas kepada petugas ukur untuk melakukan pengukuran di lokasi pemecahan setelah seluruh proses pengukuran dilakukan dan diperoleh hasil pengukuran maka hasil pengukuran tersebut dibuatkan draf surat ukur. Dan dimohonkan persetujuan kepada Kepala Seksi Pengukuran. Apabila draft surat ukur tersebut telah disetujui maka hasil pengukuran di input ke dalam data base pengukuran dan diterbitkan dalam bentuk surat ukur yang ditandatangani oleh kepala seksi pengukuran. Selanjutnya berkas pemecahan dicatitkan dalam buku tanah yang telah ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang selanjutnya dilakukan pencetakan dan penandatanganan sertifikat tanda bukti hak yang baru oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah sesuai dengan pasal 22 PP nomor 24 tahun 1997. Dengan ditandatanganinya sertifikat tersebut berkas permohonan dilanjutkan dengan pengisian daftar isian (DI) 208 maka selesailah seluruh proses pendaftaran pemecahan bidang tanah, maka pemohon atau kuasanya dapat mengambil sertifikat tanda bukti hak yang telah dipecah-pecah sesuai dengan jumlah pecahan yang dimohonkan.

Akibat hukum dari pengkavlingan tanah yang belum memperoleh ijin pengkavlingan dari Dinas Perijinan Kota Denpasar adalah dapat dihentikan pelaksanaan pengkavlingan yang tidak mempunyai ijin pengkavlingan tanah. Selain itu pula tidak dapat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan IMB) oleh Dinas Perijinan Kota Denpasar. Dengan tidak dikeluarkannya IMB, berarti pembeli tanah tidak dapat membangun di atas tanah yang telah dibelinya, dan apabila tetap dipaksakan maka berakibat pada pembongkaran atas perintah Dinas Perijinan yang dilakukan oleh Satpol PP. Serta akibat hukum pelanggaran terhadap ketentuan Perda Nomor 6 Tahun 2005 dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi atau sanksi pidana.

### **III SIMPULAN**

Permohonan pemecahan bidang tanah ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar disertai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Kemudian pelaksanaan pemecahan bidang tanah dilakukan dengan cara pendaftaran pada loket pendaftaran (loket 2) yang telah disediakan untuk itu, berkas tersebut akan diperiksa dan jika telah lengkap maka dicetakan surat perintah setor (SPS) yang berisikan sejumlah biaya yang

harus dibayar. Setelah berkas diterima maka akan dilanjutkan dengan proses penerbitan sertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan kota Denpasar hingga diterbitkannya sertifikat sesuai dengan permohonan yang diajukan.

Jika pemecahan tidak memiliki izin kavling dan apabila tetap dipaksakan maka akan berakibat pada pembongkaran atas perintah Dinas Perijinan yang dilakukan oleh Satpol PP. Serta akibat hukum pelanggaran terhadap ketentuan Perda Nomor 6 Tahun 2005 dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi atau sanksi pidana.

## **DAFTAR PUSTAKA:**

### **Buku:**

Binoto Nadapdap, 2007, *Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia*, Jala, Jakarta.

Hilman Adikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Parlindungan A.P.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

### **Undang-Undang:**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Walikota Denpasar Nomor 396 Tahun 2000 Tanggal 31 Juli Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Pengkavlingan Tanah di Kota Denpasar.

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 yang ditetapkan tanggal 22 Desember tahun 2005, tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.