

Kajian Mekanisme Pemecahan Tanah Kavling Untuk Pengembangan Perumahan Di Kawasan BSD City

1)Herlin Sukmarini, 2)Ririn Riandi

1,2, Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Krisnadwipayana
herlin_s@yahoo.com

ABSTRAK

Lahan merupakan sumberdaya alam yang tidak bertambah dan memiliki kecenderungan harga tanah yang terus meningkat karena permintaan yang tinggi sedangkan ketersediaan lahan terbatas. Saat ini ketersediaan lahan untuk rumah tinggal di kawasan perumahan strategis BSD City sangat sulit dijangkau karena harganya yang tinggi, terlebih oleh generasi milenial karena harga tanah yang semakin mahal dan ukuran kavling yang luas 250 m² diatas rata-rata kebutuhan rumah tinggal generasi milenial.

Setiap orang berhak atas hidup sejahtera lahir dan batin, tempat tinggal, dan lingkungan hidup yang baik dan sehat, menurut Pembukaan UUD 1945 dan Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945. Selain itu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan organisasi menetapkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Secara definisi Tanah kavling atau kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk dijadikan bangunan atau rumah, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Sertifikat tanahnya pun sudah dipecah-pecah sesuai bidang tanah. Situasi kondisi tersebut melatarbelakangi untuk dilakukan kajian bagaimana memanfaatkan lahan kavling yang tidak laku terjual/terlantar sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal melalui mekanisme pemecahan tanah kavling untuk pengembangan perumahan

Katakunci: lahan, tanah kavling, mekanisme, rumah tinggal, pengembangan perumahan

ABSTRACT

Land is a natural resource that does not increase and has a tendency for land prices to continue to increase due to high demand while land availability is limited. Currently, the availability of land for residences in the strategic housing area of BSD City is very difficult to reach because the prices are high, especially for the millennial generation because land prices are increasingly expensive and the plot size is 250 m² above the average residential needs of the millennial generation.

Everyone has the right to a prosperous life born and minded, a place to live, and a good and healthy living environment, according to the Preamble to the 1945 Constitution and Article 28 H paragraph 1 of the 1945 Constitution. In addition, Law Number 1 of 2011 concerning housing and organizations stipulates that everyone has the right to live a prosperous life both physically and mentally, to live, and to get a good and healthy living environment, which is a basic human need.

By definition, plots of land are parts of land that have been plotted in certain sizes to be used as buildings or houses. According to the BigIndonesia Dictionary (KBBI), plots of land or plots are parts of land that have been plotted in certain sizes for buildings or residences. The land certificates have also been broken down according to land parcels. This situation is the background for conducting a study on how to utilize unsold/abandoned plots of land as an effort to meet residential needs through a mechanism for splitting plots of land for housing development.

Keywords: : *land, plots of land, mechanisms, residential home, housing development*

PENDAHULUAN

Semakin strategis letak tanah maka semakin tinggi juga harga jualnya. Misalnya sebidang tanah yang berada di kawasan pusat kota dan bisnis serta mendukung seperti tersedianya fasilitas umum seperti kawasan perkantoran, transportasi umum, pusat pembelanjaan dan fasilitas penunjang lainnya.

Menurut teori sectoral yang dikemukakan oleh HPmmer Hoyt pada tahun 1939, berbagai unit kegiatan yang ada di perkotaan yang tidak mengikuti zona teratur secara konsentris, namun berbentuk berbagai sector yang memiliki sifat lebih bebas.

Meningkatnya permintaan properti seperti perumahan-perumahan juga menjadi faktor penyebab harga tanah terus naik dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan oleh perkembangan properti yang terus meningkat. Saat ini hampir semua jenis rumah diminati masyarakat, mulai dari rumah subsidi maupun rumah komersial terutama yang berlokasi di kawasan strategis BSD City.

Perkembangan permintaan hunian di kawasan perumahan di BSD adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Perumahan strategis di BSD City banyak rumah tinggal dengan kavling yang luasnya diatas 250 m² sudah dibangun namun tidak laku sekarang kondisinya sudah tidak layak huni meyebabkan lahan terlantar dan investor rugi.
 2. Generasi milenial tidak dapat menjangkau rumah tinggal pada Kawasan perumahan Strategis BSD City karena harga tidak terjangkau dan kavling yang luas.
 3. Banyak lahan terlantar, sedangkan kebutuhan untuk kavling rumah tinggal sangat tinggi.
- Penelitian ini dilakukan dengan latar belakang kecenderungan harga tanah yang terus meningkat

dikarenakan permintaan yang tinggi serta ketersediaan lahan yang terbatas. Khususnya lahan/tanah kavling pada kawasan perumahan strategis BSD City sangat susah untuk didapatkan. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji bagaimana memanfaatkan kavling luas di perumahan strategis yang tidak terjual sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal, khususnya bagi kaum milenial, dengan kajian mekanisme pemecahan tanah kavling untuk pengembangan perumahan di Kawasan BSD City.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dilakukan secara analisis deskriptif. Metode deskriptif dimaksudkan agar memperoleh gambaran dan data secara sistematis tentang berbagai hal yang berkaitan dengan tinjauan tentang prosedur Pemecahan sertifikat Tanah Kavling di Kawasan perumahan Strategis BSD City.

Proses analisis deskriptif dilakukan dengan tahapan proses sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Mereduksi data merupakan merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti.

2. Penyajian Data

Dalam penelitian Deskriptif, penyajian data yang paling sering digunakan adalah teks yang bersifat narasi yaitu berdasarkan alus peristiwa.

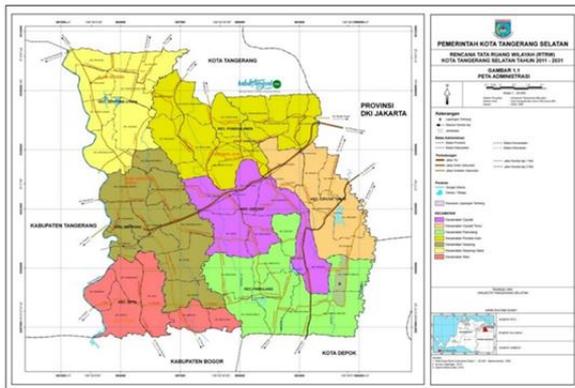
3. Verifikasi Data

Langkah ketiga dalam analisis deskriptif adalah verifikasi atau penarikan kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian Deskriptif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuandapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih belum jelas sehingga setelah diteliti menjadi jelas. (Miles dan Huberman, 1984:91).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deliniasi wilayah kajian terletak di BSD city sector 1.5, yaitu di Perumahan Griya Loka, Kelurahan Lengkong Gudang Timur, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten. Kelebihan/Keunggulan Perumahan Griya Loka BSD :

Lokasi strategis yaitu di Kota Tangerang Selatan. Harga terjangkau tak kalah dari pasaran perumahan Tangerang Selatan
Fasilitas beragam untuk menunjang hidup modern.
Lingkungan perumahan yang aman dan nyaman

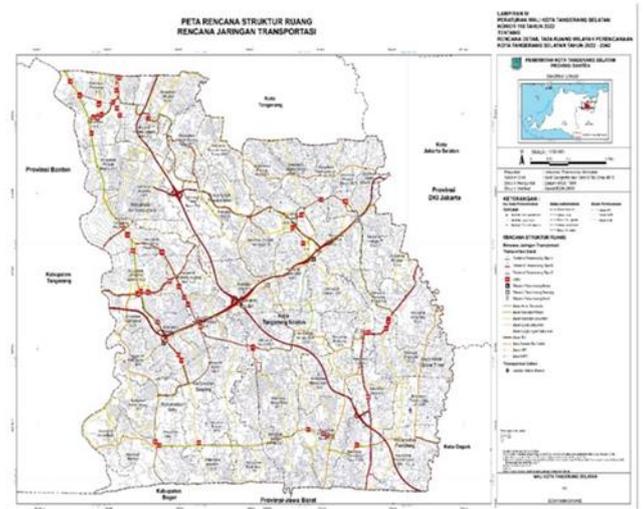


Gambar 1. Peta Administrasi Tangerang Selatan

BSD City merupakan salah satu pelopor kota mandiri yang terencana dengan baik di Jabodetabek dengan luas 6.000 hektare. Sesuai dengan definisi kota mandiri, di mana semua fasilitas tersedia di lokasi tersebut, mulai dari kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, hingga perumahan.

Pengembangan BSD City ada tiga tahap :
Tahap I seluas 1.300 hektare.
Tahap II akan dikembangkan seluas 2.400 hektare.
Tahap III akan dikembangkan seluas 2.300 hektare.

BSD City dihubungkan dengan lima pintu tol, yang mana dua di antaranya sudah dibuka sejak tahun 1999.



Gambar 2 Aksesibilitas Menuju BSD City

Pengertian Pemecahan Bidang Tanah

Definisi pemecahan bidang tanah jika satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Metode Pemecahan Tanah Kavling

Beberapa metode untuk mendapatkan sertifikat tanah kavling. Di antaranya adalah pemecahan yang dilakukan oleh developer atau perusahaan berdasarkan site plan yang telah disetujui oleh lembaga terkait. Hal ini mencakup area tertentu yang dimaksudkan untuk pembangunan perumahan, baik subsidi maupun non-subsidi, serta pemecahan atas nama pribadi apabila memiliki tanah yang tidak begitu luas.



Gambar 3. Diagram Alir Pemecahan Tanah Kavling



Gambar 4. Diagram Alir Pemecahan Tanah Kavling

Tabel Persandingan Hasil Analisis

Kriteria	Standard/Kebijakan	Existing	Analisis	Rekomendasi
Luas Tanah Kavling	Minimal 100 m2 (untuk 2 org dewasa dan 3 orang anak-anak)	273 m2	-Kavling bisa dipecah menjadi 3 bagian -Luas Pecahan Kavling 84-100 m2	-Dibangun rumah Sesuai kebutuhan Generasi milenial. -Rumah dengan konsep vertical
Persyaratan Lokasi	Kriteria Keamanan, bebas dari buangan limbah pabrik dan bebas dari area bandara	Bebas dari Kawasan larangan dan membahayakan	-Perumahan berdiri pada lahan yang diperuntukan untuk perumahan dan permukiman.	-Fungsi lahan dipertahankan sebagai Kawasan perumahan dan permukiman sesuai dengan pola ruang.

Kriteria	Standard/Kebijakan	Existing	Analisis	Rekomendasi
Persyaratan Lokasi	Kriteria Kesehatan	-Bebas Banjir -Bebas asap pabrik -Jaringan Drainase air kotor berfungsi dengan baik.	-Perumahan bebas dari berbagai pencemaran udara, air ataupun lainnya.	-Perawatan jaringan drainase harus rutin -Penggijauan harus selalu dilakukan.
Persyaratan Lokasi	Kriteria Kenyamanan	-One Gate System -Pagar Pembatas -Security 24 Jam -Sarana Olahraga tersedia	-Penghuni merasa aman -sarana dan prasarana tersedia	-Sarana dan prasarana olahraga perlu dirawat dan diperbaiki secara berkala.

Kriteria	Standard/Kebijakan	Existing	Analisis	Rekomendasi
Persyaratan Lokasi	Kriteria Keindahan	-Terdapat pohon disetiap rumah	-Lingkungan asri -Banyak pohon-pohon rindang -lingkungan bersih & terawat	-Pohon yang sudah besar dan menghalangi mobilitas warga dirapikan.
	Kriteria Keterjangkauan Jarak	-Pasar Modern 1km -Halte bus 500 meter -Stasiun KRL 2km	-Jarak menuju fasilitas umum tidak jauh dan terjangkau dengan jalan kaki	-Dibangun TOD

KESIMPULAN

- Prosedur pemecahan sertifikat tanah kavling yang dilakukan harus sesuai dengan prosedur dan mekanisme, sbb :
 - Identifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang (KKPR) di dalam RDTR tahun 2022 dan 2024
 - melakukan konsultasi dengan DPM/Perizinan Satu Atap serta dinas perumahan dan permukiman dalam rangka proses review master plan.
 - Mengurus proses pemecahan sertifikat ke kantor pertanahan.
 - Dipersiapkan surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan
 - Mengurus PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)
- Kemungkinan hambatan dalam proses pelaksanaannya dapat diantisipasi dengan sinergi antara masyarakat dan petugas kantor pertanahan apabila masing-masing unsur tersebut terhubung satu sama lain, sehingga kesalahan yang tidak diperhatikan dengan teliti akan menghambat atau menghentikan proses.



3. Pemanfaatan tanah kaving yang telah bersertifikat mengikuti dan sesuai dengan ketentuan zonasi dalam penataan ruang.

Rutherford, D.I, "Approaches To Tourism Planning", University Of Pretoria, Pretoria, 2006.

Sugiantoro, Endar Dan Sulartiningrum, Sri, "Pengantar Akomodasi Dan Restoran", Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1996

Warpani, S.P., Dan Warpani, I.P., 2007 Pariwisata Dalam Tata Ruang Wilayah. Penerbit Itb, Bandung

DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Sekretariat Negara. Jakarta

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Sekretariat Negara. Jakarta

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta.

Badan Standarisasi Nasional. 2004. SNI 03-1733-2004. Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Badan Standarisasi Nasional. Jakarta

Kementerian ATR BPN – Dirjen Tata Ruang, Pedoman Kesesuaian Kegiatan Pada Zona Pemanfaatan Ruang, Konsinyasi 12 Oktober 2021.

Kamarzuki, Abdul, Bahan Sosialisasi Kebijakan Penataan Ruang PP. No. 21 Tahun 2021. Kemeterian ATR BPN- Dirjen Tata Ruang, Jakarta : 2021.

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang – Pemprov. DKI Jakarta, Buku Saku RanPergub RDTR PZ, Jakarta : 2022.

PerGub No. 31 tahun 2022 Tentang Rencana Detil Tata Ruang & Peraturan Zonasi, Jakarta : 2022

Upaya Pencegahan Alih Fungsi Lahan. Dalam Buku Studi "Pembangunan & Pengendalian Alih Fungsi Lahan" Penyunting Muhajir. 1990. UI Pres

Sykes, Peter Robert Huhg, "Urban Regeneration", British Urban Regeneration Association, New York, 2000.