

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KOTA SEMARANG**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi
syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan UNDIP

Oleh :

RAHAYU FERY ANITASARI, SH

NIM : B4B 006 200

**MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan dari bernegara sebagaimana yang diatur dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan kehidupan sosial.

Oleh karena itulah pembangunan yang dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir batin menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Memasuki era globalisasi diperlukan sarana dan prasarana untuk menunjang terlaksananya pembangunan tersebut, salah satunya adalah tanah. Tanah memegang peranan yang penting sebagai lahan untuk merealisasikan pembangunan dalam hal ini adalah pembangunan fisik.

Seperti diketahui, tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.¹

¹ Achmad Chulaemi, Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan, (Semarang : Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992), hal 9

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang dasar (UUD) 1945 dan Pasal 28 UUD 1945, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Pengertian perumahan dan permukiman sendiri menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut :

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”.

“Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan penyiapan generasi muda. Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungan yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan.

Sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk Indonesia, meningkat pula kebutuhan akan perumahan. Jumlah penduduk di perkotaan di Indonesia pada tahun 1985 hanya 32 % dari penduduk Indonesia. Di tahun 2005 meningkat menjadi 48 %, dan 60 % menetap di Jawa. Untuk mencukupi meningkatnya kebutuhan rumah, selalu menggunakan tanah pertanian dan tanah produktif. Dalam lima tahun terakhir, secara nasional rata-rata alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan mencapai 8.000 hektar (ha) pertahun, dengan kecenderungan meningkat setiap tahunnya.²

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan. Terlebih di daerah perkotaan terkait ketersediaan lahan yang terbatas. Bahkan di beberapa kota, kondisi tersebut sangat kritis.

Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota (sub-urban) sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan guna lahan perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan digunakanlah tanah pertanian untuk pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan baik yang diusahakan oleh pihak swasta maupun oleh perseorangan untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah tinggal. Hal ini biasanya terjadi di kota-kota besar misalnya Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan dan Semarang.

² Atyanto Dharoko, Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar Fakultas Teknik UGM Yogyakarta tanggal 10 Maret 2008

Faktor-faktor yang mendorong terjadinya sub-urbanisasi di wilayah pinggiran Kota Semarang antara lain :

- a. Harga lahan perkotaan yang semakin mahal dan meningkatnya penjualan lahan di Kawasan Pinggiran Kota Semarang
- b. Pembangunan Kota berbasis pada perluasan jaringan transportasi
- c. Peningkatan permintaan perumahan bagi masyarakat golongan menengah ke atas

Beberapa kawasan di daerah pinggiran Semarang yang memiliki karakteristik khusus untuk daerah perumahan, dapat dicirikan sebagai berikut :³

1. Di Kota Semarang pengembang perumahan terbanyak adalah Kecamatan Banyumanik dengan total luasan ijin lokasi yang dimohon oleh 21 pengembang mencapai luas 284,67 ha. Disusul perumahan di Kecamatan Tembalang oleh 13 pengembang dengan total luas ijin lokasi 788,48 ha, kemudian pengembangan perumahan di Ngaliyan oleh 12 pengembang dengan total luas ijin lokasi 338, 26 ha.
2. Daerah Tugu dan daerah Genuk, daerah ini persebaran perumahan cukup pesat karena ditunjang aksesibilitas yang baik, mengingat fungsi utama daerah ini adalah sebagai lahan industri.
3. Perkembangan Kecamatan Mranggen yang cepat setelah adanya Perumahan Pucanggading dan Kecamatan Boja dengan adanya pembangunan Kota Baru Bukit Semarang Baru di Kecamatan Mijen.

³ Data diambil dari WWW.penataanruang.pu.go.id , tanggal 22 Maret 2008

Dari data di atas, rata-rata pembangunan perumahan tersebut dilakukan oleh swasta, hal ini dikarenakan pemerintah tidak mampu untuk mengatasi kebutuhan akan perumahan yang terus meningkat dikarenakan ketiadaan dana, sehingga dibuka kesempatan kepada pengusaha-pengusaha swasta untuk melaksanakan pembangunan perumahan yang berskala besar.

Dengan semakin berkembangnya pembangunan perumahan di wilayah Kota Semarang, maka akan semakin luas kebutuhan akan lahan sebagai sarana bagi pembangunan perumahan yang bersangkutan. Sementara tanah yang berstatus tanah Negara di Kota Semarang sudah langka, yang ada adalah tanah-tanah yang sudah dikuasai oleh rakyat dengan suatu hak dan tanah-tanah pertanian. Akibatnya sebagian pengembang melakukan pembebasan tanah-tanah pertanian tersebut untuk lahan pembangunan perumahan dengan melalui proses alih fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian.

Tanah yang telah dikuasai oleh pengembang perumahan sebagian baru sampai tahap dimatangkan saja tanpa dilakukan pembangunan secara fisik. Keterlambatan ini disebabkan beberapa faktor diantaranya karena ada keterbatasan modal. Sehingga pengembang hanya dapat membangun lahannya untuk kawasan permukiman sebagian kecil saja dari tanah yang telah dibebaskannya. Kondisi ini menyebabkan banyak lahan tidur, yang pada akhirnya penduduk tidak dapat mendirikan bangunan di lahan tersebut karena telah dikuasai oleh para pengembang.

Pada masa lalu, pihak swasta dapat memanfaatkan lembaga pembebasan tanah menurut tata cara yang diatur oleh Permendagri Nomor 15

Tahun 1975 berdasarkan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976, maka untuk kepentingan bisnis berdasarkan Pasal 2 Ayat (3) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengambilalihan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak swasta dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan serta tanaman dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain atas dasar musyawarah. Salah satu pihak swasta yang dimaksud disini adalah perusahaan pengembang perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik mengambil judul “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Semarang”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG di Kota Semarang ?
2. Apakah kebijakan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan tersebut telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang ?

3. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG di kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini oleh penulis bertujuan untuk menjawab permasalahan di atas yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan dari alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan alih fungsi tersebut dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara :

1. Akademis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, yaitu hukum agraria, khususnya di bidang pertanahan mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di kota Semarang.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak sehingga dapat mengurangi hambatan atau kendala yang timbul dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di kota Semarang.
- b. Dapat digunakan sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, khususnya mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di kota Semarang.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan uraian yang teratur dan sistematis, maka materi penulisan akan disistematikan sebagai berikut :

BAB I : Merupakan bab pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang penulisan, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II : Merupakan tinjauan pustaka, sebagai landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : I. Tinjauan Umum Tentang Tanah terdiri atas : Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian, dan Tanah Mempunyai Fungsi Sosial, Hak Atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, II. Ketentuan Tentang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah terdiri atas ,: Penataan Ruang, Tata Guna Tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang,

III. Pengertian Alih Fungsi, IV. Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, V. Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan terdiri atas : Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan, Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan, dan Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan, VI. Tinjauan Ijin Pengerangan (Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian).

BAB III : Metode Penelitian, membahas mengenai teknik penelitian dan pengumpulan data dalam melakukan penulisan ini, yaitu tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan metode penentuan sampel, metode pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV : Merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Isi dari Bab IV adalah mengenai Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Semarang, Hambatan-hambatan yang muncul sehubungan pelaksanaan alih fungsi tersebut.

BAB V : Merupakan bab penutup, dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari hasil studi studi pustaka dan survey lapangan serta pembahasan singkat mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Semarang. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah

A.1. Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian

Istilah tanah memiliki arti yang sangat luas, untuk itu diperlukan batasan-batasannya. Menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, batasan resmi mengenai tanah adalah sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) di atas, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴

Istilah “menguasai” bukan berarti memiliki, namun mempunyai arti sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia, dimana Negara diberikan wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. Pemerintah sebagai wakil negara dapat mengatur

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005), hal. 18

peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk di dalamnya juga mengenai tanah.⁵

Pengertian tanah selain dijumpai di dalam UUPA dapat dilihat juga dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), yang dimaksud dengan tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tidak diberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan tanah pertanian. Berhubung dengan itu dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/ 1/ 12 tentang Pengertian Tanah Pertanian , diberikan penjelasan sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan “tanah pertanian” ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian”.⁶

⁵ Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960), (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 54

⁶ Boedi Harsono, Op.Cit, hal 372

Tanah pertanian biasanya digunakan untuk usaha bidang pertanian dalam arti mencakup persawahan, hutan, perikanan, perkebunan, tegalan, padang, pengembalaan dan semua jenis penggunaan lain yang lazim dikatakan sebagai usaha pertanian.

Pengertian tanah pertanian di atas, dapat dijadikan sebagai tolok ukur suatu tanah yang bersangkutan dapat dikategorikan sebagai tanah pertanian atau tanah non pertanian yang masing-masing kategori tanah tersebut memiliki peruntukan yang berbeda-beda.

A.2. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Kecenderungan untuk memandang tanah lebih pada nilai ekonomisnya semata, yakni tanah sebagai barang dagangan yang tentunya lebih mudah dikuasai oleh mereka yang mempunyai kelebihan modal dan mengakibatkan ketimpangan distribusi penguasaan tanah karena perbedaan akses, jelas tidak sesuai dengan jiwa UUPA. Tanah itu merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 UUPA). Dengan demikian selain memiliki nilai fisik, tanah juga mempunyai nilai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan, perolehan dan pemanfaatannya harus sedemikian rupa sehingga dirasakan adil bagi semua pihak.⁷

Tanah merupakan unsur penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 42

Pasal 33 Ayat (3) UUD'45 menyebutkan bahwa :

“Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 Ayat (3) merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Hak menguasai dari Negara memberikan wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Ditegaskan pula di dalam Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial dari tanah , yaitu :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi tanah”.

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Namun demikian tidak berarti kepentingan perseorangan dikalahkan dengan kepentingan masyarakat. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling seimbang, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

A.3 Hak-hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional terdiri atas :

1. Hak Primer (tetap) yaitu semua hak yang langsung diperoleh dari Negara yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
2. Hak Sekunder (sementara) yaitu semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan atas adanya perikatan (perjanjian) yang meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak

Gadai, Hak Guna Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).

Persamaan kedua kategori hak tersebut terletak pada hak pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapatkan keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekundernya pada pihak lain.

B. Ketentuan Tentang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah

B.1. Penataan Ruang

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, dimana kegiatannya meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Penjelasannya bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. Keterpaduan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sector, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
- b. Keresasian, keselarasan dan keseimbangan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

- c. Keberlanjutan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
- d. Keberdayaan dan keberhasilgunaan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
- e. Keterbukaan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
- f. Kebersamaan dan kemitraan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.
- g. Perlindungan kepentingan umum, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
- h. Kepastian hukum dan keadilan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum / ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum
- i. Akuntabilitas, adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a. mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negative terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Mengenai rencana tata ruang yang penyusunannya dilakukan pemerintah pada hakekatnya dapat pula digambarkan sebagai penjabaran

dari instrument kebijakan Tata Guna Tanah, yang harus merupakan pelaksanaan rencana tata ruang. Rencana Tata Guna Tanah harus diserasikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, sehingga penggunaan tanah sesuai dengan tujuan penataan ruang.

Rencana Umum Tata Ruang secara hirarki terdiri atas : Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten / Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten memuat :

- a. tujuan, kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
- b. rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan system jaringan prasarana wilayah kabupaten;
- c. rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
- d. penetapan kawasan strategis kabupaten;
- e. arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan;
- f. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan tambahan, yaitu :

- a. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau;
- c. rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan mempunyai jangka waktu selama 20 tahun yang ditinjau kembali dalam 5 tahun.

B.2. Tata Guna Tanah

Manusia hidup bermasyarakat dan di dalam masyarakat tersebut dilakukan berbagai macam usaha dan kegiatan, yang pada dasarnya tidak terlepas dari masalah pertanahan, misalnya kegiatan bertani, kegiatan berindustri, kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman. Demi kelancaran kegiatan dan usaha-usaha serta untuk mencegah masalah-masalah yang kemudian timbul, Pemerintah mengadakan penataan pendayagunaan tanah atau lazim disebut penatagunaan tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah disebutkan dalam Pasal 1 mengenai pengertian penatagunaan tanah, yaitu :

“Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil”.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Penatagunaan tanah beraskan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan , keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Maksud dari keterpaduan adalah bahwa penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmonisasikan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Berdayaguna dan berhasilguna mempunyai maksud bahwa penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang.

Serasi, selaras dan seimbang mempunyai maksud bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya sehingga meminimalkan benturan kepentingan antar penggunaan atau pemanfaatan tanah. Maksud dari keberlanjutan adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memperhatikan kepentingan antar generasi.

Keterbukaan mempunyai maksud bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat, sedangkan yang dimaksud dengan persamaan, keadilan dan perlindungan hukum adalah bahwa dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan

diskriminasi antar pemilik tanah sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

Pengaturan tentang tata guna tanah di dalam UUPA terdapat dalam Pasal 14 yang menyebutkan bahwa :

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2) dan (3), Pasal 9 Ayat (1) dan (2) serta Pasal 10 Ayat (1) dan (2), Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
 - a. Untuk keperluan Negara
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar KeTuhanan Yang Maha Esa
 - c. Untuk pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada Ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya sesuai dengan keadaan daerahnya masing-masing
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud pada Ayat (2) Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah tingkat I dari Presiden, Daerah tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati / Walikota / Kepala Daerah yang bersangkutan.

Tata guna tanah (land use) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata = pengaturan). Dalam tata guna tanah dibicarakan bukan saja mengenai penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan.⁸

⁸ Johara T. Jayadinata, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah, (Bandung : ITB, 1999), hal. 28

Tujuan dari penatagunaan tanah adalah :

- a. mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;

Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar, tanah Negara, tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pedoman, standar dan kriteria teknis pelaksanaan kegiatan penatagunaan tanah diatur lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten / Kota.

B.3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, dimana dalam penataan ruang Kota Semarang mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

- i. terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup serta kebijaksanaan pembangunan nasional dan daerah.
- ii. terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya di kawasan perkotaan, kawasan pedesaan.
- iii. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.

Struktur tata ruang Kota Semarang dibentuk oleh pusat-pusat pelayanan, jaringan dan wilayah yang dilayani. Batas wilayah dari Bagian Wilayah Kota (BWK) adalah merupakan wilayah yang dilayani oleh pusat-pusat. Hirarki pusat permukiman ditetapkan sesuai dengan jangkauan pelayanan dari fungsi-fungsi yang ada di dalamnya :

1. Pusat permukiman perkotaan skala regional dan nasional yaitu kawasan pusat kota dengan fungsi perdagangan, jasa, perkantoran, transportasi, pendidikan dan olah raga.

2. Pusat permukiman perkotaan skala kota, meliputi :
 - a. Pusat permukiman perkotaan BWK IV di Terboyo dengan fungsi industri dan transportasi.
 - b. Pusat permukiman perkotaan BWK V di Pedurungan dengan fungsi perdagangan dan jasa.
 - c. Pusat permukiman perkotaan BWK VII di Banyumanik dengan fungsi transportasi, perdagangan dan jasa serta militer.
 - d. Pusat permukiman perkotaan BWK IX di Mijen dengan fungsi industri, perdagangan dan jasa

C. Pengertian Alih Fungsi

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah pertanian secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.⁹

Alih fungsi tanah pertanian merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dari pembangunan. Upaya yang mungkin dilakukan adalah

⁹ Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 13

dengan memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

Dalam rangka dilakukannya alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian para pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonannya melalui mekanisme perijinan. Mekanisme tersebut terbagi dalam dua jalur yaitu dapat melalui ijin lokasi atau ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Perbedaan dari dua mekanisme tersebut adalah terletak pada luasnya tanah yang dimohon, apabila luas tanah pertanian yang dimohonkan perubahan penggunaannya ke tanah non pertanian kurang dari 10.000 m³ maka ijin yang diperlukan adalah ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, sedangkan apabila lebih dari 10.000 m³ maka ijin yang diperlukan adalah ijin lokasi. Lebih lanjut akan dibahas dalam sub bab di bawah ini.

D. Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan Pasal 1 Ayat (1), pengertian mengenai perusahaan pembangunan perumahan adalah :

“Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman”.

Klasifikasi perusahaan pembangunan perumahan berdasarkan pemilikan dan sasaran pembangunan perumahan, yaitu :

1. Perusahaan Pembangunan Perumahan Milik Negara

Merupakan perusahaan pembangunan perumahan yang identik dengan perum perumnas, selain bertujuan menjaring keuntungan namun juga menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat penghasilan menengah ke bawah.

2. Perusahaan Pembangunan Perumahan Milik Swasta

Perusahaan pembangunan perumahan milik swasta bertujuan mendapat keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah ke atas maupun ke bawah. Perusahaan pengembang milik swasta ini tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI).

Usaha real estate pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk segala hal yang dilakukan di atasnya.

Kewajiban Perusahaan Pembangunan Perumahan setelah dilakukan pembelian / pembebasan tanah adalah :

- a. Mematangkan tanah, dan membangun rumah sesuai dengan rencana proyek yang disetujui oleh Pemerintah.
- b. Menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan.

- c. Menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan fasilitas sosial serta utilitas umum kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.

E. Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan

E.1. Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perusahaan

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, disebutkan bahwa pembangunan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan tidak termasuk kepentingan umum, maka pelaksanaan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan perusahaan pengembang perumahan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, menyebutkan perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan ijin lokasi dapat dilakukan melalui :

- a. Permohonan Tanah Negara

Diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan

Pengelolaannya. Cara ini dilakukan bila tanah yang bersangkutan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara dan belum ada haknya atau tanah yang sudah ada haknya namun haknya sudah berakhir, haknya dilepaskan atau tanah bekas hak barat yang tidak dikonversikan.

b. Permohonan Tanah Hak

Cara ini dilakukan bila tanah yang bersangkutan merupakan tanah hak, yang dapat dilakukan melalui :

1. Pemindahan Hak Atas Tanah

Diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Cara ini dilakukan bila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan bagi perusahaan dalam rangka menjalankan usahanya.

Cara pemindahan hak atas tanah tersebut dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membuat aktanya.

Di dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa :

“ Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang Warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali “.

Sehingga suatu Badan Hukum tidak dapat melakukan jual beli untuk tanah-tanah yang berstatus Hak Milik namun harus melalui pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan permohonan hak baru sesuai dengan peruntukannya atau melalui penurunan hak atas tanah diikuti dengan jual beli di hadapan PPAT.

2. Penyerahan atau Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Diikuti

Dengan Pemberian Hak

Diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 34 huruf c untuk HGU, Pasal 40 huruf c untuk HGB dan Pasal 27 huruf a nomor 2 untuk Hak Milik. Cara ini dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh

perusahaan dalam menjalankan usahanya, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanah tersebut dilakukan melalui pelepasan hak dengan mengubah hak atas tanah tanah tersebut menjadi HGB. Tatacara pelepasan dan penyerahan hak tersebut diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Di dalam Pasal 12 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 disebutkan bahwa penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan pelepasan hak yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Apabila diperlukan, sebelum dilaksanakan pelepasan hak dapat diadakan perjanjian kesediaan melepaskan hak terlebih dulu, yang berisi kesepakatan bahwa dengan menerima ganti rugi pemegang hak bersedia :

- a. menyerahkan tanah hak miliknya jatuh kepada Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a UUPA.
- b. melepaskan HGU, HGB atau Hak Pakainya sebelum tanah tersebut menjadi tanah Negara untuk kemudian diberikan kepada perusahaan dengan alas hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan perusahaan tersebut menjalankan usahanya.

Pasal 13 Ayat 5 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 disebutkan dalam waktu 7 hari setelah dibuat pernyataan pelepasan hak, Kepala Kantor Pertanahan mencatat hapusnya hak pada buku tanah dan sertipikat, setelah itu perusahaan wajib mengajukan permohonan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan usahanya tersebut. Pelepasan hak dilakukan setelah diserahkan sertipikat kepada Kantor Pertanahan, dan jika belum bersertipikat setelah diadakan inventarisasi dan pengumuman dan penyerahan surat-surat asli bukti kepemilikan tanah.

3. Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomer 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya. Pencabutan hak adalah lembaga sarana untuk memperoleh tanah secara paksa. Pencabutan ini dengan alasan untuk kepentingan umum, yang berwenang mencabut adalah Presiden setelah mendengar pertimbangan instansi-instansi daerah, Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan.

Pencabutan hak dilakukan, jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, sedang musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil, padahal tidak

dapat digunakan tanah lain. Pencabutan hak diadakan semata-mata bagi kepentingan umum dan dilakukan dengan Surat Keputusan Presiden, demikian juga bentuk dan jumlah ganti kerugiannya.

Permohonan dan pemberian hak sebagaimana dimaksud di atas dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal jo Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

E.2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan

Sebagai pemegang hak atas tanah, suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 30, 36, 45 UUPA dapat memiliki tanah HGU, HGB, Hak Pakai Atas Tanah dan Hak Sewa.

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan pembangunan perumahan antara lain dibedakan :

1. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya dari pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka dapat diberikan :
 - a. Hak Pengelolaan
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Pakai
2. Untuk perusahaan pembangunan perumahan yang modalnya swasta maka dapat diberikan :
 - a. Hak Guna Bangunan
 - b. Hak Pakai

Jadi Perusahaan Pembangunan Perumahan hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa :

- a) Hak Guna Bangunan (HGB)

Pasal 35 UUPA, disebutkan bahwa :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ciri-ciri HGB adalah :

1. HGB tergolong hak yang kuat dan karena itu merupakan hak yang harus didaftar;
2. HGB dapat beralih atau dapat diwariskan;
3. HGB batas waktunya terbatas;

4. HGB dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
5. HGB dapat dialihkan pada pihak lain;
6. HGB dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Sesuai dengan Pasal 36 Ayat (1), maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warganegara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut di atas, maka sesuai dengan Pasal 36 Ayat (2) ditentukan bahwa :

“Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam Ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Disebutkan pula di dalam Pasal 20 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah bahwa apabila telah melampaui jangka waktu di atas haknya tetap tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum.

HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangan di atas berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan HGB hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak, dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan mengenai kewajiban pemegang HGB; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah
- g. pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang HGB, dan dalam waktu 1 tahun tidak mengakhiri penguasaan HGB

b) Hak Pakai (HP)

Berdasarkan Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa :

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”.

Pemberian Hak Pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Pakai adalah :

- (1) Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian.
- (2) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh Si Pemilik tanah.
- (3) Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya diperlukan untuk keperluan tertentu.
- (4) Hak Pakai dapat diberikan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (5) Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain sepanjang dapat ijin Pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dimungkinkan dalam Perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik.
- (6) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Sesuai dengan Pasal 42 UUPA dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara serta Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan-badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- (4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- (5) Orang-orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- (6) Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- (7) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional

Jangka waktu dari Hak Pakai adalah paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, yaitu diberikan kepada :

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non departemen, dan Pemerintah Daerah

- b. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial
- c) Hak Pengelolaan (HPL)

Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional tidak disebutkan dalam UUPA, namun tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum, bahwa :¹⁰

“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 Ayat (4))”.

Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tersebut Hak Pengelolaan memberi wewenang untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang

¹⁰ Boedi Harsono, Op.Cit, hal 276

bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Subyek Hak Pengelolaan menurut Pasal 5 dan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Negara dan ketentuan-ketentuan kebijaksanaan selanjutnya adalah :

1. Departemen-departemen dan Instansi Pemerintah.
2. Badan-badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan / atau Pemerintah Daerah yang bergerak dalam kegiatan usaha Perusahaan Industri (Industri Estate) dan Pelabuhan.

E.3. Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan Pembangun Perumahan

Dalam kegiatan perolehan hak atas tanah, bagi perusahaan harus mendapat ijin lokasi terlebih dahulu untuk mendapatkan tanah yang dibutuhkan. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang dimaksud dengan ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan untuk

memperoleh tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, yang berlaku pula sebagai ijin perubahan penggunaan tanah.

Tujuan diadakannya ketentuan ijin lokasi adalah adanya rencana peruntukan atau tata guna tanah di tiap-tiap daerah, yang terdapat di dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi peruntukan dan penggunaan tanah yang tumpang tindih.

Tanah yang dapat ditunjuk adalah tanah menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal, salah satunya adalah kegiatan pengembangan kawasan perumahan.

Instansi yang berhak mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Ijin lokasi adalah Bupati / Walikota, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan hanya mempersiapkan rapat koordinasinya. Jangka waktu ijin lokasi dapat dibagi menjadi :

1. Ijin lokasi seluas sampai dengan 25 ha : 1 tahun
2. Ijin lokasi seluas 25 sampai dengan 50 ha : 2 tahun
3. Ijin lokasi seluas lebih dari 50 ha : 3 tahun

Adapun tata cara pemberian ijin lokasi sesuai yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 adalah sebagai berikut :

1. Ijin lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan

hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.

2. Surat pemberian ijin lokasi ditandatangani oleh Bupati / Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait.
3. Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan pemberian iin lokasi disiapkan oleh Kepala Kanor Pertanahan.
4. Rapat koordinasi pertimbangan pemberian ijin lokasi disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.
5. Konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah meliputi : penyebarluasan informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah.

Perusahaan yang bertindak sebagai pemohon dapat mengajukan ijin lokasi setelah mengisi formulir yang disediakan Kantor Pertanahan dan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang diminta. Keputusan permohonan tersebut harus sudah dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 hari terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap. Keputuasn tersebut disampaikan oleh Kepala Kantor

Pertanahan kepada perusahaan yang bersangkutan dengan tembusan kepada Bupati / Walikota dan instansi terkait. Ijin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 kali untuk selama 12 bulan.

Perusahaan sebagai pemegang ijin lokasi memiliki hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, yaitu :

- a. Pemegang ijin lokasi diijinkan untuk membebaskan tanah dalam areal ijin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang ijin lokasi, maka semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada di atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat). Kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi dan usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain

- c. Pemegang ijin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.

Disebutkan pula dalam Pasal 2 Ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 2 tahun 1999 bahwa ijin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal :

- a. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbrens) dari para pemegang saham,
- b. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang,
- c. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industri,
- d. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan rencana pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut,
- e. Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh ijin tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan,

- f. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² untuk usaha bukan pertanian, atau
- g. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Setelah mendapatkan ijin lokasi, perusahaan melakukan proses perolehan tanahnya yang dilakukan melalui pembebasan tanah, dengan cara jual beli, pemberian ganti rugi, konsolidasi tanah, atau cara lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 8 Ayat (1) PMA / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999).

F. Tinjauan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian (Ijin Pengeringan)

Setiap pemilik tanah yang berkeinginan merubah penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian menurut keperluannya, baik untuk keperluan rumah tempat tinggal dan pekarangan ataupun untuk keperluan pembangunan tempat usaha atau perusahaan harus mendapatkan ijin pengeringan terlebih dahulu.

Permohonan ijin pengeringan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah diadakan pemeriksaan mengenai kelengkapan segala persyaratan yang diperlukan dalam rangka permohonan ijin pengeringan maka diberikanlah ijin pengeringan yang merupakan hasil kerja dari Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Berdasarkan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590 / 107 / 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Yang Tidak Terkendali Di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, disebutkan bahwa setiap perubahan tanah pertanian ke non pertanian harus dengan ijin dari :

- a. Gubernur Jawa Tengah cq. Kepala Kantor Kanwil Badan Pertanahan Nasional bagi tanah yang luasnya lebih dari 10.000 m²
- a. Bupati / Walikota bagi tanah yang luasnya 10.000 m² atau kurang

Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian dibentuk oleh Bupati / Walikota, sedangkan khusus pemberian ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian oleh Gubernur Jawa Tengah diperlukan rekomendasi dari Bupati / Walikota yang dibuat berdasarkan pertimbangan dari Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian.

Susunan keanggotaan Panitia Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kabupaten / Kota sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sebagai Ketua merangkap anggota

- b. Kepala Bagian Pemerintahan sebagai Wakil Ketua merangkap anggota
- c. Seorang staff Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sebagai sekretaris bukan anggota
- d. Ketua BAPPEDA sebagai anggota
- e. Kepala Bagian Hukum dan Ortala sebagai anggota
- f. Kepala Bagian Perekonomian sebagai anggota
- g. Kepala Cabang Dinas Pertanian Pangan sebagai anggota tidak tetap
- h. Kepala Seksi Pengairan sebagai anggota tidak tetap
- i. Kepala Cabang Dinas Perkebunan sebagai anggota tidak tetap

Tugas pokok Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kabupaten / Kota tersebut adalah membantu Bupati / Walikota dalam menyelesaikan permohonan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan menyajikan bahan-bahan pertimbangan tentang tanah yang dimohon, sebagai hasil kegiatan-kegiatan :

- a. Penelitian secara administratif atas permohonan ijin
- b. Pembahasan-pembahasan dengan memperhatikan :
 - 1. Fatwa Tata Guna Tanah
 - 2. Planologi Kota / Daerah, khususnya Perencanaan Pengembangan Irigasi (koordinasi dengan instansi terkait)
 - 3. Peraturan perundang-undangan / ketentuan-ketentuan yang berlaku
- c. Mengadakan peninjauan lapangan dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan, khususnya yang menyangkut status tanah, keadaan fisik tanah dan lingkungan hidup sekitarnya.

Permohonan ijin Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian diajukan dengan cara mengisi formulir yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat disertai kelengkapan sebagai lampiran, yang terdiri dari :

- a. Tanda bukti pemilikan / penggarapan tanah
- b. Rencana penggunaan tanah yang terperinci
- c. Surat pernyataan yang menggunakan tanah yang sesuai dengan permohonannya yang dibuat di atas kertas bermeterai.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan Pasal 2 disebutkan bahwa sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah / Kota, meliputi :

- b. pemberian ijin lokasi;
- c. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- d. penyelesaian sengketa tanah garapan;
- e. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- f. penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- g. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- h. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- i. pemberian ijin membuka tanah;
- j. perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten / Kota

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

- a. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- b. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- c. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.¹¹

Menurut Waluyo B mengatakan bahwa di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/jenis penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian didasarkan pada sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian social termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Hal tersebut dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian guna mencapai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.¹²

Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.¹³

¹¹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI Press, 1984), hal. 5

¹² Waluyo B, Penelitian Hukum dalam Praktek, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hal. 7

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, Penelitian Hukum normative Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), hal. 1

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan dan menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan :

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di kota Semarang

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Data yang diperoleh dari penelitian berusaha memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai perolehan hak atas tanah untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya serta hambatan-hambatan yang dihadapi.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Semarang karena banyak tanah pertanian yang dialihfungsikan menjadi perumahan, khususnya yang dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan, yaitu PT. TEMBALANG BALE AGUNG.

D. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁴ Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample.¹⁵

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hal. 44

¹⁵ Ibid, hal. 44

Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak dan instansi yang terkait dengan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kota Semarang, yaitu Badan Pertanahan, Pemerintah Kota, Perusahaan Pembangunan Perumahan.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi.¹⁶ Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *non random* dengan teknik *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.¹⁷

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel : Kantor Pertanahan Kota Semarang, , Pemerintahan Kota Semarang, Perusahaan Pembangunan Perumahan (PT. TEMBALANG BALE AGUNG), dan Masyarakat Sekitar.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang bersifat mutlak. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang

¹⁶ Ibid, hal 44

¹⁷ Ibid, hal. 51

obyek yang akan diteliti, sehingga dapat membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek yang diteliti.

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interview/wawancara, questionere/angket.¹⁸Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari para responden dan narasumber tentang obyek yang akan diteliti melalui wawancara atau tanya jawab. Teknik wawancara yang digunakan bebas terpimpin, dimana pertanyaan-pertanyaan telah dipersiapkan terlebih dulu sebagai pedoman bagi responden, akan tetapi dimungkinkan timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperoleh melalui studi pustaka, dengan menelaah buku-buku literature, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Data sekunder tersebut dibagi menjadi tiga, yaitu :¹⁹

i. Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan, terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁸ Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997), hal 44

¹⁹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI Press, 1986), hal 52

3. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
4. Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/ 1/ 12 tentang Pengertian Tanah Pertanian
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Baik Dalam Rangka Penanaman Modal Asing
6. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590 / 107 / 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan
8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Meperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal
9. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

10. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi
 11. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
 12. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
 14. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- ii. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu buku-buku, makalah-makalah dan hasil-hasil penelitian.
 - iii. Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah kamus bahasa Indonesia.

F. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif

untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.²⁰

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal 119

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Letak Geografis

Kota Semarang terletak antara garis $6^{\circ}50'$ – $7^{\circ}10'$ Lintang Selatan dan garis $109^{\circ}50'$ – $110^{\circ}35'$ Bujur Timur, dengan batas wilayah sebagai berikut : sebelah Barat dengan Kabupaten Kendal, sebelah Timur dengan Kabupaten Demak, sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang dan sebelah Utara dibatasi oleh Laut Jawa dengan panjang garis pantai meliputi 13,6 Km.

Ketinggian Kota Semarang terletak antara 0,75 sampai dengan 348,00 di atas garis pantai, dengan rincian sebagaimana dalam tabel :

Tabel . 1
KETINGGIAN TEMPAT KOTA SEMARANG

NO	BAGIAN WILAYAH	KETINGGIAN
1	Daerah Pantai	0.75
2	Pusat Keramaian Kota (Depan Hotel Dibia Puri Semarang)	2.45
3	Simpang Lima	3.49
4	Candi Baru	90.56
5	Jatingaleh	136
6	Gombel	270
7	Gunung Pati	
	Sebelah Barat	259
	Sebelah Timur Laut	348
8	Mijen (Bagian Atas)	253

Sumber : Data Sekunder Kota Semarang Dalam Angka 2006

A.2. Wilayah Administratif

Secara administratif, Kota Semarang terbagi atas 16 wilayah Kecamatan dan 177 Kelurahan. Kecamatan – kecamatan tersebut adalah :

1. Kecamatan Mijen
2. Kecamatan Gunungpati
3. Kecamatan Banyumanik
4. Kecamatan Gajah Mungkur
5. Kecamatan Semarang Selatan
6. Kecamatan Candisari
7. Kecamatan Tembalang
8. Kecamatan Pedurungan
9. Kecamatan Genuk
10. Kecamatan Gayamsari
11. Kecamatan Semarang Timur
12. Kecamatan Semarang Utara
13. Kecamatan Semarang Tengah
14. Kecamatan Semarang Barat
15. Kecamatan Tugu
16. Kecamatan Ngaliyan

Luas wilayah masing – masing kecamatan dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel. 2
LUAS WILAYAH KOTA SEMARANG
DILIHAT DARI TIAP KECAMATAN
TAHUN 2006

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (Ha)	PROSENTASE (%)
1	Mijen	6,215.24	16.63
2	Gunung Pati	5,399.09	14.45
3	Banyumanik	2,513.06	6.73
4	Gajah Mungkur	764.98	2.05
5	Semarang Selatan	848.05	2.27
6	Candisari	555.51	1.49
7	Tembalang	4,420.04	11.83
8	Pedurungan	2,072.00	5.54
9	Genuk	2,738.44	7.33
10	Gayamsari	518.23	1.39
11	Semarang Timur	770.25	2.06
12	Semarang Utara	1,133.27	3.03
13	Semarang Tengah	604.99	1.61
14	Semarang Barat	2,386.57	6.39
15	Tugu	3,129.34	8.37
16	Ngaliyan	3,301.33	8.83
JUMLAH		37,370.39	100

Sumber : Data Sekunder Kota Semarang Dalam Angka 2006

Dari tabel 2 di atas, kecamatan yang memiliki wilayah paling luas adalah Kecamatan Mijen dengan luas wilayah 6,215.24 Ha (16.63 %), sedangkan kecamatan yang paling sempit wilayahnya adalah Kecamatan Gayamsari seluas 518.23 Ha (1.39 %).

A. 3. Penggunaan Lahan Kota Semarang

Luas wilayah Kota Semarang tercatat 373,70 Km². Luas yang ada terdiri dari 39,56 Km² (10,59 %) tanah sawah dan 334,14 Km²

(89,41 %) bukan lahan sawah. Menurut penggunaannya, luas tanah sawah terbesar merupakan sawah tadah hujan (53,12 %) dan hanya sekitar 19,97 % saja yang dapat ditanami 2 (dua) kali.

Lahan kering sebagian besar untuk tanah pekarangan / tanah untuk bangunan dan halaman sekitar, yaitu sebesar 42,17 % dari total lahan bukan sawah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat di dalam tabel :

Tabel. 3
PENGGUNAAN AREAL TANAH DI KOTA SEMARANG
PADA AKHIR TAHUN 2006

NO	KECAMATAN	LUAS TANAH SELURUHNYA	
		LUAS TANAH SAWAH	LUAS TANAH KERING
1	Mijen	1,008.00	5,207.24
2	Gunung Pati	1,386.00	4,013.09
3	Banyumanik	122.00	2,391.06
4	Gajah Mungkur	0.00	764.98
5	Semarang Selatan	0.00	848.05
6	Candisari	0.00	555.51
7	Tembalang	432.00	3,988.04
8	Pedurungan	64.00	2,008.00
9	Genuk	94.00	2,644.44
10	Gayamsari	20.00	498.23
11	Semarang Timur	0.00	770.25
12	Semarang Utara	0.00	1,133.27
13	Semarang Tengah	0.00	604.99
14	Semarang Barat	32.00	2,354.57
15	Tugu	454.00	2,675.34
16	Ngaliyan	378.00	2,923.33
JUMLAH		3,990.00	33,380.39
2005		3,956.30	33,414.09
2004		3,912.96	33,457.43
2003		3,658.47	33,711.93
2002		3,455.71	33,914.69

Sumber : Data Sekunder Kota Semarang Dalam Angka 2006

Sebagai kota metropolis, ternyata Semarang masih mempunyai tanah yang berupa tanah sawah, meskipun jumlahnya tidak sebanyak

tanah kering. Rincian mengenai tanah sawah dapat dilihat di dalam tabel di bawah ini :

Tabel. 4
PENGGUNAAN AREAL TANAH SAWAH DI KOTA SEMARANG
PADA AKHIR TAHUN 2006

NO	KECAMATAN	LUAS TANAH SAWAH				
		IRIGASI			TADAH HUJAN	TDK DI USAHA KAN
		TEKNIS	SETENGAH TEKNIS	SEDERHANA		
1	Mijen	0.00	285.00	443.00	160.00	120.00
2	Gunung Pati	84.00	150.00	343.00	694.00	115.00
3	Banyumanik	0.00	35.00	30.00	30.00	27.00
4	Gajah Mungkur	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Smg Selatan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Candisari	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Tembalang	0.00	0.00	0.00	432.00	0.00
8	Pedurungan	0.00	0.00	0.00	64.00	0.00
9	Genuk	62.00	0.00	11.00	21.00	0.00
10	Gayamsari	0.00	0.00	0.00	15.00	5.00
11	Smg Timur	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Smg Utara	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Smg Tengah	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	Smg Barat	0.00	0.00	0.00	32.00	0.00
15	Tugu	50.00	60.00	94.00	250.00	0.00
16	Ngaliyan	0.00	0.00	0.00	378.00	0.00
JUMLAH		196.00	530.00	921.00	2 076.00	267.00
2005		226.00	550.94	991.48	2 101.88	5.00
2004		226.00	566.94	976.98	2 105.54	8.50
2003		164.99	633.94	1 043.98	2 117.53	0.00
2002		134.00	509.94	1 020.98	1 446.73	430.00

Sumber : Data Sekunder Kota Semarang Dalam Angka 2006

Dari data di atas terlihat bahwa luas tanah sawah yang beririgasi teknis hanya seluas 196.00 Ha, dan yang paling banyak adalah sawah tadah hujan seluas 2,076.00 Ha. Dari tahun ke tahun luas tanah sawah semakin menyusut baik sawah yang beririgasi teknis, setengah teknis, sederhana maupun sawah tadah hujan. Hal ini karena adanya alih

fungsi dari tanah pertanian tersebut ke tanah non pertanian untuk pembangunan salah satunya adalah pembangunan perumahan.

Kecamatan Tembalang dari data di atas adalah 44, 200 Km² dengan batas wilayah sebagai berikut : sebelah Utara dengan Kecamatan Pedurungan dan Kecamatan Gayamsari, sebelah Selatan dengan Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, sebelah Timur dengan Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, sebelah Barat dengan Kecamatan Candisari dan Kecamatan Banyumanik. Terdiri dari 12 kelurahan, yaitu :²¹

1. Kelurahan Tembalang dengan luas 268,232 Ha;
2. Kelurahan Sambiroto dengan luas 318,330 Ha;
3. Kelurahan Mangunharjo dengan luas 303,796 Ha;
4. Kelurahan Bulusan dengan luas 216,125 Ha;
5. Kelurahan Kramas dengan luas 229,615 Ha;
6. Kelurahan Meteseh dengan luas 498,969 Ha;
7. Kelurahan Jangli dengan luas 55,316 Ha;
8. Kelurahan Tandang dengan luas 375,734 Ha;
9. Kelurahan Kedungmundu dengan luas 494,716 Ha;
10. Kelurahan Sendangguwo dengan luas 327,723 Ha;
11. Kelurahan Sendangmulyo dengan luas 461,318 Ha;
12. Kelurahan Rowosari dengan luas 870,183 Ha.

²¹ Hendro, M, Wawancara Pribadi, Kepala Kantor Kecamatan Tembalang, tanggal 22 Mei 2008

Kecamatan Tembalang merupakan salah satu kecamatan yang mengalami perkembangan pesat dengan berdirinya beberapa fasilitas yaitu fasilitas pendidikan, pusat perbelanjaan, industri, maupun perumahan.

Perumahan yang dikembangkan oleh pihak swasta yang ada di Kecamatan Tembalang meliputi :²²

1. Perumahan Prima Edi Klipang
2. Perumahan Ketileng Indah
3. Perumahan Tulus Harapan (KORPRI)
4. Perumahan Bumi Wanamukti
5. Perumahan POLRI Sendangmulyo
6. Perumahan PGRI Sendangmulyo
7. Perumahan Sendang Mulyo Indah
8. Perumahan KORPRI Sambiroto
9. Perumahan Rumpun Diponegoro
10. Perumahan Salak Utama
11. Perumahan Salak Indah
12. Perumahan Bukit Sendangmulyo
13. Perumahan Bukit Kencana Jaya
14. Perumahan KORPRI Tembalang
15. Perumahan Dosen UNDIP
16. Perumahan Bukit Indah

²² Ibid

17. Perumahan KORPRI Bulusan
18. Perumahan Tembalang Pesona Asri
19. Perumahan Villa Mulawarman
20. Perumahan Grand Tembalang Regency
21. Perumahan Taman Bukit Asri
22. Perumahan Alamanda Regency
23. Perumahan Villa Tembalang
24. Perumahan Tembalang Makmur Asri

Perusahaan Perumahan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah PT. TEMBALANG BALE AGUNG yang merupakan perusahaan pembangun perumahan di GRAND TEMBALANG REGENCY yang terletak di Kelurahan Bulusan.

Kelurahan Bulusan sendiri mempunyai luas wilayah 216,125 Ha terletak pada ketinggian tanah dari permukaan laut 25 – 27 M, dengan batas wilayah adalah sebagai berikut : sebelah Utara dengan Kelurahan Mangunharjo, sebelah Selatan dengan Kelurahan Kramas, sebelah Barat dengan Kelurahan Tembalang, sebelah Timur dengan Kelurahan Meteseh.²³

²³ Suparno, Wawancara Pribadi, Kepala Kantor Kelurahan Bulusan, 26 Mei 2008

B. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Di Kota Semarang

B.1. Perolehan Tanah Oleh Perusahaan Pembangun Perumahan (PT. TEMBALANG BALE AGUNG)

PT. TEMBALANG BALE AGUNG dalam perolehan tanahnya adalah berupa tanah pertanian yang dilakukan secara bertahap yaitu mulai tahun 2004 sampai dengan sekarang (2008). Perolehan tanahnya dilakukan melalui Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris antara perseorangan (yang kemudian menjadi salah satu pemilik PT. TEMBALANG BALE AGUNG) dengan masyarakat pemilik tanah yang dibutuhkan untuk lahan Pembangunan Perumahan tersebut. Hal ini dilakukan mengingat modal yang dimiliki perusahaan tersebut terbatas, sehingga pembayaran dilakukan secara bertahap, dan hal ini sudah ada kesediaan / kesepakatan dari pemilik tanah yang tertuang dalam pengikatan jual beli tersebut.²⁴

Tanah yang akan dibeli (milik masyarakat) terdiri dari bermacam-macam hak, yang paling banyak adalah Tanah Hak Milik dan Tanah Yasan (yang mempunyai bukti pembayaran Petuk Pajak).

Oleh karena tanah yang diperoleh untuk pembangunan perumahan tersebut berupa tanah pertanian, maka diperlukan suatu Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Kemudian oleh pemilik tanah dimohonkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah tersebut ke Kantor

²⁴ Dinu Ferdinansah, Wawancara Pribadi, Manajer Operasional PT. TEMBALANG BALE AGUNG, Kecamatan Bulusan, Kota Semarang, 22 Mei 2008

Pertanahan Kota Semarang untuk merubah penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian (perumahan).

Proses permohonan perijinan perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian ini dilakukan oleh salah satu pemilik PT. TEMBALANG BALE AGUNG yang telah mendapat kuasa dari pemilik tanah. Setelah mendapatkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, tanah tersebut selanjutnya dilakukan proses jual beli antara pemilik tanah dengan salah satu pemilik perusahaan (perseorangan) di hadapan PPAT atas tanah status Hak Milik. Sehingga pemilik yang baru (Pemilik perusahaan) mendapatkan tanah tersebut dengan status Hak Milik. Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dan perbuatan jual belinya dilakukan oleh perseorangan (yaitu salah satu pemilik perusahaan atas nama pribadi) dilakukan secara bertahap, tergantung dari kesepakatan para pemilik tanah yang tanahnya dibutuhkan untuk lahan pembangunan perumahan.²⁵

Subyek / pemegang Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah WNI Tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam hal ini Perseroan Terbatas (PT) tidak ditunjuk oleh undang-undang sebagai pemegang Hak Milik, sehingga Perseroan Terbatas tidak dapat menguasai /

²⁵ Ibid

memiliki tanah dengan status Hak Milik. Apabila ini terjadi maka melanggar ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

“ Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang Warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali “.

Akibatnya jual beli batal demi hukum dan hanya menjadi hapus, sehingga tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (Tanah Negara).

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan pembangunan perumahan adalah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Dari ketentuan tersebut, untuk mensiasatinya, maka PT. TEMBALANG BALE AGUNG ternyata dalam memperoleh tanahnya yaitu dengan “mengatasnamakan” kepemilikan tanah kepada salah satu pemilik perusahaan. Sehingga melakukan jual beli langsung dengan pemilik tanah Hak Milik tanpa perlu melakukan penurunan hak terlebih dahulu ataupun melakukan pelepasan hak. Jadi tanah yang dibangun di

atas perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY adalah berstatus tanah Hak Milik.

Menurut pendapat penulis hal tersebut di atas dapat dilakukan oleh perusahaan dan tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Namun diperlukan suatu perjanjian tersendiri antara PT. TEMBALANG BALE AGUNG dengan salah satu pemilik perusahaan mengenai hal tersebut. Ini berarti PT. TEMBALANG BALE AGUNG hanya sebagai pihak perusahaan pembangun perumahan berdasarkan kontrak atau balas jasa.

B.2. Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG

Setiap bangunan yang berdiri di atas tanah pertanian harus mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian untuk mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali.²⁶

Untuk bangunan yang sudah terlanjur didirikan tetapi belum mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, bila bangunan tersebut peruntukannya tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, maka Badan Pertanahan akan menyarankan untuk segera mengajukan permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.²⁷

Ruang lingkup dari Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah

²⁶ Heru S, Op.Cit

²⁷ Ibid

sebagai berikut :

- a. Penyelesaian administrasi pertanahan untuk bidang tanah yang akan dirubah penggunaannya.
- b. Perolehan tanah yang tidak melalui mekanisme ijin lokasi dengan ketentuan :
 1. Di bawah 25 hektar untuk pertanian
 2. Di bawah 1 hektar untuk non pertanian
 3. Inbreng, apabila ada perubahan penggunaan tanah

Prosedur yang harus dilalui untuk permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah sebagai berikut :²⁸

- a. Tata Cara Pengajuan Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah
 1. Pemohon mengajukan surat permohonan dengan format yang telah ditentukan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 2. Permohonan tersebut dilengkapi dengan :
 - a. Keterangan identitas pemohon dan kelengkapan data yuridis yang terdiri dari :
 - 1) Fotocopy KTP
 - 2) Fotocopy sertifikat tanah atau bukti kepemilikan yang sah
 - b. Keterangan fisik tanah untuk :
 - a) Perorangan
 1. Sketsa letak lokasi

²⁸ Ibid

2. Pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang akan dilaksanakan dalam jangka waktu maksimal 36 bulan.

b) Badan Hukum dan Instansi Pemerintah

1. Sketsa letak lokasi
2. Proposal yang memuat rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah dan tahapan kegiatan yang akan dilaksanakan dalam jangka waktu maksimal 36 bulan.
3. Rekomendasi dari instansi yang terkait

3. Petugas loket I menerima dan meneliti kelengkapan dokumen, bila dokumen tidak lengkap maka diserahkan kembali kepada pemohon.
4. Petugas loket II membuat Surat Tanda Terima Daftar (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS), untuk kemudian bersama surat permohonan diserahkan kepada petugas loket III.
5. Pembayaran dilakukan di loket III dan diserahkannya kwitansi STTD dan berkas permohonan ke loket II.

b. Pencatatan Permohonan

1. Dibukukannya STTD pada Daftar Isian dan berkas permohonan diteruskan kepada Petugas Pelaksana.
2. Petugas Pelaksana melakukan identifikasi awal terhadap berkas permohonan berdasarkan letak lokasi, penggunaan tanah yang

dimohon saat ini, dan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, untuk kemudian hasilnya diserahkan kepada Kasubsi Data.

3. Kasubsi data mengoreksi hasil identifikasi awal, bila tanah yang dimohon berupa sawah maka meminta Kasubag TU untuk membuat undangan rapat koordinasi.
- c. Proses Penerbitan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dan Alokasi Waktu
1. Kasubsi Penatagunaan tanah meneliti persyaratan penggunaan tanah yang direncanakan dan menunjuk petugas pelaksana.
 2. Kasubag TU membuat dan menyerahkan undangan rapat koordinasi kepada Tim Koordinasi.
 3. Petugas pelaksana melakukan pemeriksaan lapang, melakukan analisa perubahan penggunaan tanah, membuat risalah pemeriksaan lapang berdasarkan hasil pemeriksaan lapang. Pemeriksaan lapang meliputi antara lain penggunaan tanah setempat dan sekitarnya, jaringan irigasi, aksesibilitas dan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat. Analisa meliputi kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, ketersediaan tanah, analisa perubahan penggunaan tanah, analisa lokasi, analisa sosial ekonomi, dan pembatasan penggunaan dan pemanfaatan tanah

4. Tim Koordinasi melaksanakan rapat koordinasi dengan instansi terkait untuk membahas permohonan perubahan penggunaan tanah pertanian dan melaksanakan pemeriksaan lapang dengan instansi terkait.
5. Petugas pelaksana membuat dan menyerahkan konsep Peta Ijin Perubahan Penggunaan Tanah berdasarkan Risalah Pemeriksaan Lapang atau Risalah Tim Koordinasi kepada Kasubsi Data.
6. Kasubsi Data melakukan koreksi dan validasi terhadap konsep Peta Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, membubuhkan paraf dan menyerahkan konsep Peta Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang telah memenuhi syarat kepada Petugas Pelaksana.
7. Petugas Pelaksana menyerahkan konsep Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah berikut konsep peta lampirannya kepada Kasubsi Penatagunaan tanah.
8. Kasubsi Penatagunaan tanah melakukan koreksi dan validasi terhadap konsep Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah , membubuhkan paraf dan menyerahkan konsep Surat Keputusan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
9. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menandatangani Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang telah memenuhi syarat dan menyerahkannya kepada Petugas Arsip dan Petugas loket IV.

10. Petugas Loker IV mengagendakan dan menyerahkan Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah kepada pemohon.

11. Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :

1) Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas : 2 hari

2) Proses koordinasi : 5 hari

3) Penyusunan Surat Keputusan : 2 hari

4) Penandatanganan Surat Keputusan : 1 hari

Jumlah waktu yang diperlukan adalah 10 (sepuluh) hari.

Tabel. 5
SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM KOORDINASI
PANITIA PERTIMBANGAN PERUBAHAN PENGGUNAAN
TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN
KOTA SEMARANG

NO	JABATAN/ISTANSI	KEDUDUKAN DALAM TIM KOORDINASI	KETERANGAN
1	Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	Ketua merangkap anggota	
2	Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang	Wakil Ketua merangkap anggota	
3	Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang	Sekretaris bukan anggota	
4	Kepala Bappeda Kota Semarang	Anggota	
5	Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang	Anggota	
6	Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang	Anggota	
7	Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang	Anggota	
8	Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang	Anggota	
9	Kepala Kantor Kecamatan yang terkait	Anggota Tidak Tetap	Sesuai Lokasi Tanah
10	Kepala Kantor Kelurahan yang terkait	Anggota Tidak Tetap	Sesuai Lokasi Tanah

Sumber data : Lampiran II Keputusan Walikota Semarang nomor
590.05/202/2004

Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang dimohonkan oleh PT.
TEMBALANG BALE AGUNG dilakukan dalam 2 tahap yaitu tanpa
ijin lokasi karena belum berbadan hukum dan sesudah mendapatkan ijin
lokasi setelah berbadan hukum.

Salah satunya adalah Surat Keputusan Ijin Perubahan
Penggunaan Tanah yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota
Semarang Nomor 460.4IPPT-43/I/2008 tentang Ijin Perubahan

Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian yang dimohonkan pada tanggal tanggal 27 Juli 2007 yang dilengkapi tanggal 4 Januari 2008 oleh Sdri. SUMINI, Cs Umur : 74 tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal di Kelurahan Bulusan RT 3/RW 1 Kecamatan Tembalang Kota Semarang selaku ahli waris dari Soedjono Alias Admoprawiro Soedjono (alm), seluas 3.580 M² yang terletak di Kelurahan Bulusan Kecamatan Tembalang Kota Semarang.

Pertimbangan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah sebagai berikut :

- a. bahwa tanah yang dimohon ijin perubahannya termasuk bekas sawah tidak produktif sehingga tidak mempengaruhi kebijakan pemerintah dalam penanganan kestabilan swasembada pangan dan dalam pembangunannya tidak menimbulkan gangguan/pencemaran lingkungan sekitarnya;
- b. bahwa tanah yang dimohonkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VI (Kecamatan Tembalang), termasuk pada Kawasan : Permukiman
- c. bahwa Ijin Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dari beberapa pertimbangan tersebut maka Kantor Pertanahan Kota Semarang memutuskan untuk memberikan Ijin Perubahan

Penggunaan Tanah kepada pemohon dengan kewajiban-kewajiban tersebut di bawah ini :

1. Selambat-lambatnya dalam kurun waktu 36 bulan sejak ditetapkan keputusan ini, lokasi yang diberi ijin perubahan penggunaan tanah harus sudah sesuai peruntukannya (Rumah Tempat Tinggal).
2. Mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Melaksanakan persyaratan yang tercantum dalam :
 - a. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 460.4/PTPGT-43/I/2008, tanggal 7 Januari 2008 dan melaksanakan persyaratan teknis pembangunan rumah tinggal.
 - b. Berita Acara Panitia Pertimbangan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kota Semarang Nomor 43/I/BA/2008 tanggal 24 Januari 2008.
 - c. Analisa Penatagunaan Tanah dan pengecekan lokasi, bahwa lokasi yang dimohon penggunaan tanahnya berupa tanah kosong bekas sawah masuk dalam : Permukiman, tidak tumpang tindih dengan kegiatan milik orang lain dan layak untuk permukiman.
4. Mengajukan pencatatan peruntukan tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk daftar dan dibukukan pada sertipikat tanah selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak penetapan keputusan ini.

Kewajiban-kewajiban tersebut diikuti dengan sanksi yaitu pelanggaran dan atau kelalaian akibat tidak dipenuhinya persyaratan tersebut di atas, berakibat batalnya keputusan ini dan pemohon dikenai sanksi sesuai Surat Perjanjian. Penetapan keputusan ini berlaku sejak tanggal tanggal 28 Januari 2008.

B.3. Pelaksanaan Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan PT. TEMBALANG BALE AGUNG

Pihak swasta yang berencana menggunakan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk membebaskan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat harus mendapat ijin lokasi terlebih dahulu.

Tujuan diadakannya ketentuan mengenai ijin lokasi ini adalah agar tercapai tertib penggunaan tanah atau peruntukan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.²⁹

Semakin lama luasan tanah yang dimintakan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG sudah melebihi 1 hektar, oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dianjurkan untuk segera memohon ijin lokasi kepada Pemerintah Kota Semarang, setelah diketahui bahwa tujuan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah untuk pembangunan perumahan.

²⁹ Suharta, Wawancara Pribadi, Pemerintahan Kota Semarang Bagian Pemerintahan Umum, 22 Mei 2008

Ijin Lokasi ini diperlukan bagi perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.³⁰ Oleh pemilik perusahaan diajukanlah ijin lokasi ini, dengan sebelumnya menjadikan perusahaannya berbadan hukum terlebih dahulu, karena sebelumnya belum berbadan hukum.³¹ Sehingga ada beberapa bagian bidang tanah yang telah dimintakan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah sebelum dimohonkannya ijin lokasi. Dan setelah mendapat ijin lokasi pun masih mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.

Berdasarkan lampiran II Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/5 tanggal 7 Januari 2004 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal Di Kota Semarang, maka tata cara pemberian ijin lokasi dalam rangka penanaman modal terbagi atas :

- a. Tata Cara Pengajuan Permohonan Ijin Lokasi
 1. Pemohon mengajukan ijin lokasi kepada Walikota Semarang
 2. Dalam keterangan mengenai orang yang mengajukan permohonan, harus jelas nama dan alamat orang yang menandatangani permohonan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bahwa yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang menjadi pemohon.

³⁰ Ibid

³¹ Dinnu Ferdinansah, Op. Cit

3. Rencana penggunaan tanah dalam permohonan ijin lokasi harus diuraikan secara jelas.
 4. Keterangan tentang perusahaan yang menjadi pemohon harus jelas, meliputi : Nama Badan Usaha, Alamat Perusahaan, Rekaman Akte Pendirian Perusahaan, Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 5. Keterangan tentang tanah yang dimohonkan ijin lokasinya harus jelas meliputi : luas tanah, letak tanah, sketsa/gambar kasar lokasi, status penguasaan tanah, penggunaan tanah sekarang.
 6. Mengisi /membuat kelengkapan permohonan yaitu :
 - a) Pernyataan kesanggupan akan memberi ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik/yang berhak atas tanah, dibuat dan ditandatangani oleh pemohon di atas meterai Rp. 6000,-
 - b) Uraian rencana kegiatan yang akan dibangun (proposal)
- b. Pencatatan Permohonan
1. Permohonan dicatat dalam agenda dan diteliti kelengkapannya.
 2. Apabila permohonan belum lengkap atau ada data yang belum benar, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon selambat-lambatnya 2 (dua) hari setelah diterima permohonan untuk dilengkapi/diperbaiki.

3. Berkas permohonan yang telah lengkap dibuatkan tanda terima permohonan ijin lokasi dan selanjutnya dicatat dalam buku agenda.
- c. Proses Penerbitan Ijin Lokasi dan Alokasi Waktu
1. Atas dasar permohonan ijin lokasi, asisten Tata Praja memerintahkan Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang untuk :
 - a) Mempersiapkan bahan pertimbangan yang berkaitan dengan lokasi yang dimaksud untuk keperluan rapat koordinasi
 - b) Menyiapkan undangan rapat koordinasi untuk ditandatangani oleh Asisten Tata Praja Setda Kota Semarang
 2. Asisten Tata Praja Setda Kota Semarang mengadakan rapat koordinasi sebagai berikut :
 - a. Yang Diundang :
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang
 - 2) Kepala Bappeda Kota Semarang
 - 3) Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang
 - 4) Kepala Bapedalda Kota Semarang
 - 5) Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang
 - 6) Kepala Instansi, Camat dan Lurah terkait

Peserta yang mewakili dalam rapat koordinasi harus mempunyai kewajiban dan kewenangan untuk menandatangani berita acara rapat koordinasi.

- b. Hal-hal yang dipertimbangkan di dalam rapat :
- 1) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau rencana lainnya.
 - 2) Kemungkinan adanya tumpang tindih.
 - 3) Kepastian lokasi dan luasnya yang dapat diberikan.
 - 4) Status tanah yang dimohon.
 - 5) Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi yang dimohon.
 - 6) Persyaratan yang masih diperlukan.
3. Apabila dipandang perlu dapat dilaksanakan peninjauan lapangan
 4. Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi yang ditandatangani oleh peserta rapat koordinasi
 5. Laporan hasil rapat koordinasi tersebut dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan oleh Walikota Semarang untuk mengambil keputusan pemberian ijin lokasi atau penolakannya
 6. Menyiapkan naskah dan penandatanganan Keputusan Ijin Lokasi :
 - a. Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang setelah mendapat petunjuk dari Asisten Tata Praja Sekda Kota Semarang mempersiapkan naskah Keputusan dengan melampirkan peta lokasi yang diijinkan atau mempersiapkan penolakan ijin lokasi.

- b. Asisten Tata Praja Sekda Kota Semarang mengirimkan naskah Keputusan ijin lokasi yang telah diparaf oleh Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang dan Asisten Tata Praja Sekda Kota Semarang dengan surat pengantar yang ditujukan kepada Walikota Semarang melalui Bagian Hukum.
- c. Walikota Semarang menandatangani Keputusan Pemberian ijin lokasi atau penolakan ijin lokasi.
- d. Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :
 - 1) Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas : 3 hari
 - 2) Proses koordinasi : 6 hari
 - 3) Penyusunan Surat Keputusan : 2 hari
 - 4) Penandatanganan Surat Keputusan : 1 hari
 - Jumlah waktu yang diperlukan : 12 hari

Adapun susunan keanggotaan tim koordinasi pemberian ijin lokasi berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 593.6/5 tanggal 7 Januari 2004 adalah sebagai berikut :

Tabel. 6
SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM KOORDINASI
PEMBERIAN IJIN LOKASI DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI
KOTA SEMARANG

NO	JABATAN/ISTANSI	KEDUDUKAN DALAM TIM KOORDINASI	KETERANGAN
1	Asisten Tata Praja Sekda Kota Semarang	Ketua	
2	Kepala BAPPEDA Kota Semarang	Merangkap anggota Wakil Ketua	
3	Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kota Semarang	Merangkap anggota Sekretaris	
4	Staf Ahli Walikota Bidang Hukum, Pemerintahan dan Kesra	Merangkap anggota Anggota	
5	Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	Anggota	
6	Kepala BKPM, PB & A Kota Semarang	Anggota	
7	Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang	Anggota	
8	Kepala Bapedalda Kota Semarang	Anggota	
9	Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang	Anggota	
10	Kepala Kantor Kecamatan yang terkait	Anggota	Sesuai letak tanah yang dimohon
11	Kepala Kantor Kelurahan yang terkait	Anggota	Sesuai letak tanah yang dimohon
12	Kepala Instansi terkait Kota Semarang	Anggota	Sesuai peruntukan tanahnya

PT. TEMBALANG BALE AGUNG telah mendapat Ijin Lokasi berdasarkan Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Pemberdayaan BUMD dan Aset Daerah Kota Semarang Nomor 413.2/16 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG Untuk Pembangunan Perumahan Seluas ± 71.880 M² Terletak di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas Kecamatan

Tembalang Kota Semarang atas permohonan ijin lokasi yang diajukan oleh Direktur PT. TEMBALANG BALE AGUNG Nomor 02/PM/PT.TBA/VII/2007 tanggal 11 September 2007.

Di dalam Surat Keputusan tersebut disebutkan bahwa pemberian ijin lokasi diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. bahwa Direktur PT. TEMBALANG BALE AGUNG mengajukan permohonan ijin lokasi untuk Pembangunan Perumahan seluas $\pm 101.680 \text{ M}^2$ terletak di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang Kota Semarang.
- b. bahwa setelah diadakan penelitian dan peninjauan lokasi oleh Tim Koordinasi dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal di Kota Semarang dengan PT. TEMBALANG BALE AGUNG hanya dapat disetujui seluas ± 71.880 dengan pertimbangan bahwa sesuai Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota (BWK) VI (Kecamatan Tembalang) Kota Semarang Tahun 2000 – 2010.
- c. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut di atas, maka perlu diberikan ijin lokasi dengan diterbitkan Keputusan Badan Koordinasi Penanaman Modal, Pemberdayaan BUMD dan Aset Daerah Kota Semarang tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG untuk keperluan pembangunan

perumahan seluas ± 71.880 terletak di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang Kota Semarang.

Atas pertimbangan tersebut di atas, maka Walikota melalui Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Pemberdayaan BUMD dan Aset Daerah Kota Semarang memberikan ijin lokasi kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG yang berkedudukan di Semarang untuk tanah seluas $\pm 71.880 \text{ M}^2$ terletak di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas Kecamatan Tembalang Kota Semarang untuk pembangunan perumahan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan menengah ke atas dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah;
2. Pemohon harus menyiapkan lahan dan membangun kolam retensi/embung seluas 10 % dari luas tanah yang diijinkan atau seluas $\pm 7.188 \text{ M}^2$;
3. Pemohon harus menyiapkan lahan/tanah seluas 2 % dari luas tanah yang diijinkan untuk tempat pemakaman umum selanjutnya agar berkoordinasi dengan Dinas Pertamanan dan Pemakaman Kota Semarang;

4. Dalam pelaksanaan pembangunan harus menghindari tanah-tanah pertanian yang produktif serta mendapat irigasi secara teknis;
5. Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanaman tumbuh-tumbuhan dan/atau bangunan yang ada di atasnya ataupun barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dan nama apapun melainkan harus dilakukan langsung kepada yang berhak;
6. Pemohon harus mematuhi Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 4 Tahun 2001 tentang Pedoman Penyerahan Prosedur Lingkungan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial kepada Bupati/Walikota setempat;
7. Pemohon harus mematuhi Keputusan Walikota Semarang Nomor 645.05/163 tentang Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial kepada Pemerintah Kota Semarang;
8. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tidak boleh melebihi dari luas tanah yang diberikan ijin, sedangkan luas maupun batas-batasnya berdasarkan hasil ukur yang terakhir dari Kantor Pertanahan Kota Semarang;
9. Pembuatan drainase dan saluran pembuangan air agar disesuaikan dengan keadaan tanah di lingkungan sekitar, untuk itu agar berkoordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang;
10. Pemohon harus segera menyusun UKL/UPL, mengajukan Keterangan Rencana Kota (K RK) dan Ijin Mendirikan Bangunan

- (IMB) serta mengadakan sosialisasi kepada masyarakat sebelum melaksanakan pembangunan;
11. Perolehan tanahnya harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkan keputusan dan dapat diperpanjang serta penerima ijin diwajibkan melaporkan perolehan perkembangan tanah kepada Walikota Semarang setiap triwulan dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 12. Sebelum membangun site plan yang diajukan pemohon harus disahkan Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang;
 13. Pemohon diwajibkan melakukan perencanaan penanganan akses jalan masuk dan keluar di lokasi pembangunan perumahan untuk pelaksanaannya agar berkoordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang;
 14. Pemohon agar mengajukan ijin penyambungan jalan masuk (PJM) kepada Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang;
 15. Pemohon harus memperhatikan keindahan dan kebersihan serta melaksanakan penghijauan di lokasi pembangunan;
 16. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, pemohon agar membuat jalan tersendiri untuk memasukkan alat berat sehingga tidak mengganggu masyarakat sekitarnya;
 17. Setelah selesai pembangunan, pemohon harus menyerahkan prasarana yang ada antara lain fasilitas umum dan fasilitas sosial serta harus diserahkan pada Pemerintah Kota Semarang;

18. Sebelum pelaksanaan pembangunan agar pemohon menyosialisasikan kepada masyarakat;

19. Pemohon wajib menampung/memprioritaskan tenaga kerja setempat dalam melaksanakan pembangunan perumahan

Jangka waktu pemberian ijin lokasi diberikan selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan yaitu tanggal 28 September 2007 dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali dalam waktu 12 (dua belas) dengan ketentuan pemegang ijin mengajukan permohonan secara tertulis selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum jangka waktu ijin berakhir.

Apabila syarat-syarat dan ketentuan yang disebutkan di atas tidak dipenuhi, maka keputusan tersebut batal demi hukum. Selain itu adanya pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud yang dilakukan oleh Walikota Semarang dan hasilnya dilaporkan kepada Gubernur dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Permohonan ijin lokasi dapat disetujui maupun ditolak, hal ini tergantung dari kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah setempat. Penolakan dilakukan bila peruntukan tanah tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Persetujuan pemberian ijin lokasi dapat berupa disetujui seluruhnya maupun disetujui sebagian dari luas lokasi yang dimintakan ijin lokasi.³²

³² Ibid

Dilihat dari Surat Keputusan Ijin Lokasi yang diajukan oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, diketahui bahwa perusahaan tersebut memperoleh persetujuan ijin lokasi sebagian, yaitu ± 71.880 dari permohonan semula $\pm 101.680 \text{ M}^2$.

Menurut Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan Pasal 2 disebutkan bahwa sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah / Kota, salah satunya adalah pemberian ijin lokasi.

Dari keputusan tersebut, diketahui bahwa pemberian ijin lokasi menjadi kewenangan Pemerintah Daerah / Kota, yang sebelumnya menjadi kewenangan dari Kantor Pertanahan Daerah / Kota. Di dalam Surat Keputusan ijin lokasi sudah disebutkan bahwa pemberian ijin lokasi di dalamnya sudah termasuk pemindahan hak dan tidak diperlukan lagi adanya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.

Tidak diperlukannya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah bila sudah mendapat Ijin Lokasi juga diatur di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 2 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Ijin Lokasi dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1316 Tanggal 31 Mei 2003 jo Nomor 110-211 tanggal 28 Agustus 2003 tentang Petunjuk Teknis Pemberian Ijin Lokasi.³³

³³ Heru S, Op. Cit

Dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan menunjukkan adanya dua kepentingan yang berbeda yaitu Pemerintah Kota Semarang dengan pemberian Ijin Lokasi dan Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.

C. Kesesuaian Pembangunan Perumahan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Pembangunan yang dilaksanakan di Kota Semarang, khususnya yang bersifat fisik diharapkan membawa dampak positif yang menunjang tercapainya pembangunan di sektor lainnya, seperti sektor ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Diantara kedua sektor pembangunan tersebut, yaitu sektor fisik dan non fisik terdapat keterkaitan yang saling menunjang satu sama lain.

Seiring bertambahnya penduduk, luas tanah yang tersedia semakin terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, maka Pemerintah mengusahakan agar setiap daerah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah, sehingga dalam pemanfaatan tanah untuk setiap kepentingan dapat dilaksanakan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan secara optimal, sebagaimana yang disyaratkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Sehubungan dengan penatagunaan tanah di Kota Semarang serta untuk merealisasikan ketentuan penataan ruang yang dimaksud Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, maka Pemerintah Kota Semarang telah membuat

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2000 – 2010. Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman yang mengikat dalam pemanfaatan ruang kota secara berencana, terarah dan berkesinambungan bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kota Semarang dan masyarakat.

Dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 disebutkan bahwa peraturan daerah ini didasarkan atas 2 (dua) asas yaitu :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan serta digunakan sebesar-besarnya untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 disebutkan bahwa tujuan dari peraturan daerah ini adalah :

- a. Meningkatkan peran kota dalam pelayanan yang lebih luas agar mampu berfungsi sebagai pusat pembangunan dalam suatu system pengembangan wilayah
- b. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional
- c. Terselenggaranya peraturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya, tercapainya pemanfaatan ruang yang akurat dan berkualitas untuk :
 - 1) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia
 - 2) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia
 - 3) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera
 - 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan
 - 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Struktur tata ruang Kota Semarang dibentuk oleh pusat-pusat pelayanan, jaringan dan wilayah yang dilayani. Batas wilayah dari Bagian Wilayah Kota (BWK) adalah merupakan wilayah yang dilayani oleh pusat-pusat. Wilayah perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah ini dibagi dalam 10 (sepuluh) BWK sebagai berikut :

1. Bagian Wilayah Kota I meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur dan Semarang Selatan dengan luas 2.223,298 Ha;
2. Bagian Wilayah Kota II meliputi Kecamatan Candisari dan Gajahmungkur dengan luas wilayah 1.320,516 Ha;
3. Bagian Wilayah Kota III meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Semarang Utara dengan luas 3.521,748 Ha;
4. Bagian Wilayah Kota IV meliputi Kecamatan Genuk dengan luas 2.738,442 Ha;
5. Bagian Wilayah Kota V meliputi Kecamatan Pedurungan dan Gayamsari dengan luas 2.621,508 Ha;
6. Bagian Wilayah Kota VI meliputi Kecamatan Tembalang dengan luas 4.420,057 Ha;
7. Bagian Wilayah Kota VII meliputi Kecamatan Banyumanik dengan luas 2.509,084 Ha;
8. Bagian Wilayah Kota VIII meliputi Kecamatan Gunung Pati dengan luas 5.399,085 Ha;
9. Bagian Wilayah Kota IX meliputi Kecamatan Mijen dengan luas 6.213,266 Ha;

10. Bagian Wilayah Kota X meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Tugu dengan luas 6.393,943 Ha.

Strategi pemanfaatan ruang wilayah Kota Semarang terbagi menjadi beberapa kawasan, yaitu :

a. Kawasan Pantai

1. Kawasan garis pantai akan menjadi potensi pengembangan yang spesifik yang menampung pengembangan rekreasi, ekonomi perikanan dan kehidupan nelayan;
2. Kawasan ekonomi basis dikonsentrasikan bersama kawasan pelabuhan;
3. Kawasan bawah bagian timur dan barat tetap menjadi sumbu industrialisasi yang akan menampung berbagai industri dan kelasnya sebagai usaha menggapai visi ekonomi Kota Semarang di masa sekarang dan mendatang;
4. Kawasan kota bawah, merupakan daerah datar yang mempunyai potensi keruangan yang efektif;
5. Kawasan kota bawah, merupakan wadah berkembangnya pusat-pusat kegiatan perkotaan dan permukiman yang mampu menciptakan perkembangan ekonomi perdagangan dan jasa di berbagai sektor dan strata, disamping merupakan perlindungan dan revitalisasi kawasan-kawasan bersejarah dan budaya, pusat-pusat permukiman padat dan konservasi kehidupan kampung;

6. Kawasan kota bawah harus didukung oleh pengembangan drainase yang baik dan perlindungan daerah-daerah genangan.

b. Kawasan Kota Atas

Pengembangan karakteristik perbukitan dan segala potensinya : seperti perlindungan alam, potensi wisata pemandangan, pengembangan permukiman, pusat-pusat pelayanan, pendidikan di sebelah selatan, tenggara dan timur; pengembangan pertanian dan konservasi hutan kota di sebelah barat daya; permukiman dan Techno Park di sebelah barat;

c. Kawasan Perdesaan

Daerah pinggiran kota dikembangkan simpul-simpul pelayanan desa-kota yang dapat diwujudkan dengan pusat-pusat perdagangan perdesaan-perkotaan maupun pusat-pusat agrobisnis, agrowisata dan pertanian perkotaan serta permukiman perdesaan.

Intensitas pemanfaatan ruang wilayah mempertimbangkan kondisi pemanfaatan ruang eksisting yaitu dengan melihat luasan lahan terbangun dan tidak terbangun yang ada di suatu wilayah. Selain itu pertimbangan terhadap daya dukung lahan dengan memperhatikan wilayah-wilayah mana yang memiliki fungsi lindung maupun fungsi budaya, juga merupakan salah satu hal yang mendasari penentuan intensitas ruang. Kebijakan intensitas pemanfaatan ruang di Kota Semarang meliputi :

a. Intensitas ruang tinggi meliputi Bagian Wilayah Kota Pusat Kota yaitu Bagian Wilayah Kota I, Bagian Wilayah Kota II dan Bagian Wilayah Kota III;

- b. Intensitas ruang sedang meliputi Bagian Wilayah Kota IV, Bagian Wilayah Kota V, Bagian Wilayah Kota VI, Bagian Wilayah Kota VII dan Bagian Wilayah Kota X;
- c. Intensitas ruag rendah meliputi Bagian Wilayah Kota Bagian Wilayah Kota VIII dan Bagian Wilayah Kota IX
- d. Lindung tersebar di Bagian Wilayah Kota II, Bagian Wilayah Kota IV, Bagian Wilayah Kota VI, Bagian Wilayah Kota VII, Bagian Wilayah Kota VIII, Bagian Wilayah Kota IX dan Bagian Wilayah Kota X.

Sedangkan fungsi kota masing-masing Bagian Wilayah Kota adalah sebagai berikut :

- a. Bagian Wilayah Kota I, fungsinya sebagai pusat :
 - 1. Permukiman
 - 2. Perdagangan –jasa
 - 3. Campuran perdagangan dan jasa, Permukiman
 - 4. Perkantoran
 - 5. Spesifik/Budaya
- b. Bagian Wilayah Kota II, fungsinya sebagai pusat :
 - 1. Permukiman
 - 2. Perdagangan dan jasa
 - 3. Campuran perdagangan dan jasa, Permukiman
 - 4. Perkantoran
 - 5. Perguruan Tinggi
 - 6. Olahraga dan Rekreasi

- c. Bagian Wilayah Kota III, fungsinya sebagai pusat :
 - 2. Transportasi
 - 3. Pergudangan
 - 4. Kawasan Rekreasi
 - 5. Permukiman
 - 6. Perdagangan dan jasa
 - 7. Perkantoran
 - 8. Industri
- d. Bagian Wilayah Kota IV, fungsinya sebagai pusat :
 - 1. Industri
 - 2. Transportasi
 - 3. Budidaya Perikanan
 - 4. Permukiman
- e. Bagian Wilayah Kota V, fungsinya sebagai pusat :
 - 1. Permukiman
 - 2. Perdagangan dan jasa
 - 3. Perguruan Tinggi
 - 4. Industri
 - 5. Transportasi
- f. Bagian Wilayah Kota VI, fungsinya sebagai pusat :
 - 1. Permukiman
 - 2. Perguruan Tinggi
 - 3. Perdagangan dan jasa

4. Perkantoran
 5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
 6. Konservasi
- g. Bagian Wilayah Kota VII, fungsinya sebagai pusat :
1. Permukiman
 2. Perkantoran
 3. Perdagangan dan jasa
 4. Kawasan Khusus Militer
 5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
 6. Konservasi
 7. Transportasi
- h. Bagian Wilayah Kota VIII, fungsinya sebagai pusat :
1. Konservasi
 2. Pertanian
 3. Perguruan Tinggi
 4. Wisata/Rekreasi
 5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
 6. Permukiman
- i. Bagian Wilayah Kota IX, fungsinya sebagai pusat :
1. Pertanian
 2. Permukiman
 3. Konservasi
 4. Wisata/Rekreasi

5. Campuran Perdagangan dan jasa, Permukiman
 6. Pendidikan
 7. Industri (Techno Park)
- j. Bagian Wilayah Kota X, fungsinya sebagai pusat :
1. Industri
 2. Permukiman
 3. Perdagangan dan jasa
 4. Tambak
 5. Rekreasi
 6. Pergudangan

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 tersebut, kemudian dibreakdown menjadi beberapa peraturan daerah yang mengatur tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota masing-masing Bagian Wilayah Kota. Untuk Kecamatan Tembalang menggunakan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang) yang berlaku mulai tahun 2000 – 2010.

Dengan keluarnya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Bagian Wilayah VI (Kecamatan Tembalang) Tahun 1995 – 2005 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Seperti pada arahan Rencana Tata Ruang Wilayah, Bagian Wilayah Kota VI Kecamatan Tembalang mempunyai kedudukan sebagai wilayah pengembangan Kota Semarang dan fungsi konservasi pada daerah-daerah yang mempunyai kelerengan di atas 40 %.

Dengan kebijakan ini, akan sangat mempengaruhi rencana yang akan ditetapkan, sesuai dengan karakteristik fisik dan kegiatan yang berkembang di Kecamatan Tembalang, antara lain dengan pengaturan daerah-daerah yang dapat efektif dikembangkan atau daerah yang dikembangkan dengan budidaya terbatas, atau bahkan sebagai daerah lindung atau konservasi.

Selain itu, karakteristik wilayah Bagian Wilayah Kota VI Tembalang yang terdiri sebagian besar kawasan perkotaan, menyebabkan usaha pengembangan tata ruangnya harus dapat mewartahi kedua fungsi kawasan tersebut.

Secara umum tujuan atau arahan pengembangan wilayah Bagian Wilayah Kota V I Tembalang adalah :

1. Terciptanya pola pemanfaatan ruang yang optimal, serasi, seimbang dan berkelanjutan antara pemanfaatan ruang budidaya dan non budidaya (lindung) sehingga tercipta kelestarian lingkungan.
2. Mencapai tata ruang kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras dan seimbang dalam pengembangan kehidupan manusia.
3. Meningkatkan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras, seimbang antara perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat.

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa wilayah perencanaan Bagian Wilayah Kota VI terdiri dari Kecamatan Tembalang yang mencakup 12 Kelurahan, wilayah perencanaan Bagian Wilayah Kota VI dibagi dalam blok-blok sebagai berikut :

- a. Blok 1.1, meliputi Kelurahan Tembalang, Mangunharjo, Bulusan dan Kramas dengan luas sebesar 1.017,768 Ha.
- b. Blok 1.2, meliputi Kelurahan Meteseh dengan luas sebesar 498,969 Ha.
- c. Blok 1.3, meliputi Kelurahan Rowosari dengan luas sebesar 870,183 Ha.
- d. Blok 2.1, meliputi Kelurahan Kedungmundu dengan luas sebesar 494,716 Ha.
- e. Blok 2.2, meliputi Kelurahan Sendangmulyo dengan luas sebesar 461,318 Ha.
- f. Blok 3.1, meliputi Kelurahan Sendangguwo dengan luas sebesar 327,723 Ha.
- g. Blok 3.2, meliputi Kelurahan Tandang dengan luas sebesar 375,734 Ha.
- h. Blok 3.3, meliputi Kelurahan Jangli dengan luas sebesar 55,316 Ha.
- i. Blok 3.4, meliputi Kelurahan Sambiroto dengan luas sebesar 318,330 Ha.

Pertumbuhan penduduk di wilayah Kecamatan Tembalang mengalami pertumbuhan yang pesat seiring dengan adanya fasilitas pendidikan di sana. Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan arah pengembangan pendudukan adalah :

1. Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Temabalang) merupakan daerah pinggiran kota yang bersifat desa-kota. Daerah ini berdasarkan arah

penataan ruang wilayah/Kota Semarang akan dikembangkan simpul-simpul pelayanan desa-kota.

2. Bagian Wilayah Kota VI juga termasuk dalam kategori wilayah perbukitan yang akan diarahkan pengembangannya dengan mengembangkan potensi-potensi sumber daya alamnya untuk pengembangan wilayah permukiman dan konservasi.
3. Fungsi yang akan dikembangkan adalah pengembangan permukiman dengan kepadatan rendah sampai sedang, Pendidikan Perguruan Tinggi dan perlindungan lingkungan.

Berdasarkan kebijakan penataan ruang wilayah tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengembangan di wilayah Bagian Wilayah Kota VI adalah pengembangan yang sifatnya terbatas bagi kegiatan perkotaan dengan memperhatikan fungsi lindung/konservasi. Kebijakan ini akan berkaitan dengan arah pengembangan penduduk di Bagian Wilayah Kota VI, yaitu pengembangan penduduk dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang.

Perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY yang terletak di Kelurahan Bulusan Kecamatan Tembalang Kota Semarang, pembangunannya dimulai pada tahun 2004. Pada waktu itu peraturan yang berlaku adalah Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 1995-2005, daerah dimana perumahan tersebut berada adalah merupakan daerah hijau.

Menurut ketentuan yang berlaku Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang ditinjau setiap 5 tahun sekali. Karena tidak adanya kesesuaian,

dengan telah berdirinya perumahan tersebut, maka keluarlah Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 yang pada akhirnya menjadikan daerah yang tadinya hijau menjadi daerah yang diperbolehkan untuk didirikan adanya pembangunan.

Menurut pendapat penulis, seharusnya pemerintah Kota Semarang konsisten akan apa yang sudah ditentukan dalam peraturan. Hal di atas mencerminkan adanya ketidakkonsistenan pemerintah untuk mempertahankan daerah hijau. Namun hal ini dapat dimaklumi karena pembangunan perumahan tersebut telah terlanjur berdiri sehingga tidak mungkin untuk dibatalkan. Pemerintah Kota Semarang hanya dapat melakukan pengawasan terhadap pembangunan perumahan tersebut agar sesuai dengan peruntukannya dan syarat-syarat yang ada di dalam ijin lokasi benar-benar dipatuhi.

D. Pengurusan Dan Pemberian Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

D.1. Pengurusan Dan Pemberian Keterangan Rencana Kota (KRK)

Setelah ijin yang diperlukan telah diperoleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, maka tahap selanjutnya adalah pengurusan Keterangan Rencana Kota.³⁴ Hal ini diperlukan agar ada kesesuaian peruntukan tanah, supaya tidak terjadi tumpang tindih terhadap peruntukan tanah di sekitarnya.³⁵

³⁴ Ibid

³⁵ Gunawan, Wawancara Pribadi, Pemerintahan Kota Semarang Bagian Perijinan Dinas Tata Kota dan Permukiman , 22 Mei 2008

Keterangan Rencana Kota (K RK) adalah peta yang dilengkapi dengan keterangan secara rinci mengenai pemanfaatan suatu persil. Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 14 G Tahun 2005 tentang Standar Penyelenggaraan Pelayanan Publik Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang, persyaratan dan prosedur terbitnya K RK adalah sebagai berikut :

Untuk persyaratan (masing-masing 2 X) :

1. Mengisi formulir permohonan ditandatangani pemohon dan diketahui Lurah setempat.
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon yang masih berlaku.
3. Fotocopy Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir atau Keterangan dari Instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB.
4. Fotocopy surat-surat penguasaan tanah, dapat berupa sertifikat, Letter C/D SKPT, Arsip Permohonan Hak, Akta Jual Beli, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara yang diterbitkan Lurah setempat dan diketahui Camat, apabila tanah belum bersertifikat.
5. Surat Pernyataan ditandatangani di atas meterai cukup bagi tanah yang belum bersertifikat.
6. Surat Kuasa (bagi pengurusan yang dikuasakan).

7. Fotocopy Akte Pendirian Badan Hukum, bila pemohon merupakan badan hukum.
8. Apabila pemohon bukan pemilik tanah dilengkapi dengan surat perjanjian/kontrak.
9. Dokumen-dokumen lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Sedangkan prosedur pengurusan KRK adalah sebagai berikut :³⁶

1. Pemohon mengambil formulir di loket UPT atau di tempat lain yang ditentukan.
2. Berkas permohonan diteliti terlebih dahulu di loket konsultasi untuk diadakan penelitian administrasi dan teknis.
3. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap, berkas permohonan diagendakan dan kepada pemohon diberikan arsip permohonan.
4. Setelah permohonan diagendakan, maksimal 5 (lima) hari kerja proses pengukuran dan cek lapangan sudah harus dilaksanakan, apabila dalam waktu yang telah ditentukan dan pemohon tidak datang, permohonan dianggap batal.
5. Berkas permohonan selanjutnya diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Pemohon akan diberitahu oleh UPT apabila KRK telah selesai diproses, selanjutnya KRK dapat diambil di loket pengambilan UPT dengan menunjukkan tanda lunas pembayaran retribusi dari Kas Daerah.

³⁶ Ibid

Jangka waktu penyelesaian adalah 30 (tiga puluh) hari kerja sejak berkas permohonan diterima dan diagendakan.

BIAYA-BIAYA YANG DIPERLUKAN

LUAS	PERUNTUKAN	
	KOMERSIAL	NON KOMERSIAL
s/d 200 M2	Rp. 450 /M2	p. 250 M2
> 200 s/d 500 M2	Rp. 650/M2	Rp. 400/M2
> 500 M2	Rp. 1700/M2	Rp. 1000/M2

Termasuk peruntukan komersial adalah :

1. peruntukan permukiman campuran,
2. peruntukan campuran,
3. peruntukan perdagangan dan jasa,
4. peruntukan perkantoran,
5. peruntukan industri,
6. peruntukan pergudangan

Termasuk peruntukan non komersial adalah :

1. peruntukan permukiman,
2. peruntukan pertanian,
3. peruntukan rekreasi,
4. peruntukan transportasi,
5. peruntukan pendidikan,
6. peruntukan tambak,
7. peruntukan khusus militer,
8. peruntukan fasilitas umum dan sosial.

Jangka waktu berlakunya Peta Keterangan Rencana Kota adalah selama 5 tahun.

D.2 Pengurusan Dan Pemberian dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Setelah pengurusan KRK oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, maka dilanjutkan dengan pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan). Ijin Mendirikan Bangunan adalah ijin yang diberikan untuk mengatur, mengawasi serta mengendalikan terhadap setiap kegiatan membangun, memperbaiki dan merombak / merobohkan bangunan di daerah. Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 14 G Tahun 2005 tentang Standar Penyelenggaraan Pelayanan Publik Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang, persyaratan dan prosedur terbitnya IMB adalah sebagai berikut :

Untuk persyaratan (masing-masing 3 X) :

1. Mengisi formulir permohonan IMB ditandatangani pemohon dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
2. Keterangan Rencana Kota (KRK) Asli untuk lampiran IMB disertakan
3. Fotocopy surat-surat penguasaan tanah yang sah (menunjukkan asli atau fotocopy yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
4. Bila tanah bukan miliknya sendiri dilampiri Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari pemilik tanah dan ditandatangani di atas meterai cukup
5. Fotocopy KTP Pemohon dan/ atau Pemilik Tanah

6. Fotocopy pembayaran PBB tahun terakhir atau keterangan dari instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB
7. Bila Pemohon merupakan badan hukum dilampiri fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum (PT, CV, Firma, Yayasan, dll)
8. Gambar Teknis Rencana Bangunan meliputi : Denah, Tampak 2 sisi, 2 Potongan, Rencana Atap, Rencana Pondasi dan Sumur Resapan skala 10100 / 10200
9. Perhitungan kontruksi (lengkap dengan gambar-gambarnya) dilengkapi fotocopy Ijasah dan KTP Penanggung Jawab serta Surat Pernyataan Pertanggungjawaban yang ditandatangani di atas meterai cukup, apabila :
 - a. Bangunan berlantai 2 atau lebih
 - b. Bangunan dengan kontruksi bentang atap lebih dari 10 m.
10. Penyelidikan tanah untuk bangunan berlantai 3 atau lebih
11. Surat Pernyataan ditandatangani di atas meterai cukup
12. Dokumen lain yang disyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku :
 - a. Kajian Lingkungan (SPPL/UKL-UPL/AMDAL)
 - b. Rekomendasi ketinggian bangunan dari instansi teknis yang berwenang

Sedangkan prosedur pengurusan IMB adalah sebagai berikut :

1. Pemohon datang, mengambil dan mengisi formulir

2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap dan benar, berkas permohonan diagendakan dan kepada Pemohon diberikan arsip permohonan
3. Dilaksanakan proses pengukuran dan cek lapangan
4. Berkas permohonan selanjutnya diproses sesuai ketentuan yang berlaku
5. Apabila IMB telah diterbitkan, Pemohon akan diberitahu dan selanjutnya bisa diambil di loket pengambilan dengan menunjukkan tanda lunas pembayaran retribusi dari Loket Pembayaran

Proses permohonan IMB dapat diselesaikan dalam waktu \pm 30 (tiga puluh) hari kerja sejak berkas permohonan diterima dan diagendakan. IMB berlaku selamanya sejauh tidak terjadi perubahan / penyimpangan di lapangan atas ijin yang telah diterbitkan. Dan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan harus sudah dimulai kegiatan pembangunan.

E. Hambatan-hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian untuk Pembangunan Perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG di Kota Semarang

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian, maka hambatan-hambatan yang muncul adalah sebagai berikut :

1. Pihak yang memberi ijin alih fungsi, selama syarat dan ketentuan yang ditetapkan dipenuhi maka tidak ada hambatan bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai pemberi ijin untuk mengeluarkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah , demikian juga Pemberi ijin lokasi dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Semarang selama semua syarat dan ketentuan telah dipenuhi maka pemberian ijin lokasi tidak ada kendala yang berarti. Hambatan yang muncul ada di PT. TEMBALANG BALE AGUNG dikarenakan pembangunan perumahan yang dilakukannya semula tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku yaitu tidak mengurus ijin lokasi bagi pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY. Ijin Lokasi dilakukan setelah adanya pembangunan perumahan, hal ini merupakan penyimpangan yang mengakibatkan waktu yang diperlukan untuk pembangunan itu menjadi terlambat dari waktu yang telah ditentukan.
2. Perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG ternyata dilakukan secara bertahap dikarenakan terbatasnya modal. Proses perolehan tanah yang demikian ini menjadikan tanah-tanah yang belum dikuasai menjadi mahal harganya yang berpengaruh pada ketersediaan modal perusahaan. Cara yang dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan tanah dengan harga wajar adalah dengan melakukan pendekatan kepada masyarakat untuk pencapaian harga secara musyawarah untuk mufakat. Selain itu adanya beberapa fasilitas yang

diberikan oleh perusahaan yaitu air bersih, penerangan jalan dan juga perbaikan jalan yang telah dilakukan selama ini.

F. Dampak Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan

F.1. Dampak Positif

Kecamatan Tembalang yang masuk di dalam Bagian Wilayah Kota VI yang mempunyai fungsi perdagangan, jasa dan juga adanya perguruan tinggi menjadikannya sebagai daerah yang mengalami perkembangan yang pesat. Perkembangan yang pesat ini diikuti dengan permintaan akan perumahan yang semakin meningkat.

Kelurahan Bulusan Kecamatan Tembalang merupakan salah satu yang mengalami perkembangan yang pesat diantaranya adalah pembangunan perumahan. Perumahan Grand Tembalang Regency sebagai salah satu perumahan yang ada di situ melakukan pembangunan perumahannya di atas tanah bekas tanah pertanian.

Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut jalan-jalan yang ada di Kelurahan Bulusan terutama jalan masuk ke dalam perumahan tersebut telah mengalami perbaikan yang berarti. Termasuk juga adanya lampu penerangan jalan dan juga tersedianya air bersih yang telah menjadi komitmen antara PT. TEMBALANG BALE AGUNG sebagai perusahaan pembangun perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY dengan warga sekitarnya. Adanya penyerapan tenaga kerja untuk pembangunan perumahan tersebut mengurangi jumlah

pengangguran di wilayah itu. Dan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah-tanah yang ada di daerah tersebut.³⁷

Manfaat bagi Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat memperoleh pendapatan daerah yang berasal dari sektor perpajakan, karena untuk mendapatkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah maupun Keterangan Rencana Kota dan Ijin Mendirikan Bangunan bagi Pemohon dikenakan biaya yang jumlahnya tidak sedikit.

F.2. Dampak Negatif

Kondisi lingkungan di Kelurahan Bulusan menjadi tidak murni dan asri seperti sebelumnya, udara yang dulunya sejuk menjadi tidak segar lagi karena sebagian tanah pertanian sudah beralih fungsinya menjadi tanah non pertanian salah satunya adalah untuk pembangunan perumahan.³⁸

Gaya hidup masyarakat juga mengalami perubahan terutama bagi pemilik tanah yang tanahnya dibeli perusahaan, mereka biasanya menjadi konsumtif. Hal ini dikarenakan mereka mendapatkan uang yang begitu banyak dari hasil penjualan tanah, sesuatu yang dulunya tidak mereka punyai. Selain itu hal itu dipicu adanya kecemburuan diantara warga asli dengan warga pendatang (warga perumahan) yang biasanya lebih mapan dalam hal ekonomi.³⁹

³⁷ Kriswanto, Wawancara Pribadi, Warga Masyarakat Kelurahan Bulusan, 26 Mei 2008

³⁸ Bambang Waseri, Wawancara Pribadi, Warga Masyarakat Kelurahan Bulusan, 26 Mei 2008

³⁹ Yuliati, Wawancara Pribadi, Perangkat Kelurahan Bulusan, 26 Mei 2008

Tidak adanya kemampuan warga asli untuk mengelola keuangan dengan baik sehingga uang yang di dapat cepat habis dan rendahnya daya saing mereka dalam bekerja sehingga setelah uang itu habis mereka menjadi pengangguran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kota Semarang dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab I Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG dilakukan oleh pemilik tanah dengan memberikan kuasa kepada perusahaan untuk mengurusnya Ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Setelah keluarnya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah maka perusahaan melakukan proses jual beli dengan “mengatasnamakan” perseorangan (pemilik salah satu perusahaan), sehingga tanah yang dimiliki masih berstatus Hak Milik. Karena perolehan tanah sudah melebihi 1 hektar maka dimohonkan ijin lokasi kepada Pemerintah Kota Semarang.
2. Kebijakan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan juga Ijin Lokasi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang dan Peraturan

Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VI (Kecamatan Tembalang)

3. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG adalah berkenaan dengan waktu dan dana. Waktu yang dibutuhkan lebih lama dari yang telah direncanakan karena proses yang dilalui oleh perusahaan tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku yaitu membangun perumahan tanpa ijin lokasi tapi melalui Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, padahal luasannya sudah di atas 1 hektar. Perolehan tanah yang dibutuhkan dilakukan secara bertahap menjadikan harga tanah semakin meningkat sedangkan dana yang tersedia terbatas.

B. Saran

1. Hendaknya ada koordinasi antara Pemerintah Kota sebagai penerima kewenangan yang baru atas pemberian ijin lokasi dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang, agar dapat dilakukan pengawasan yang terpadu supaya perubahan penggunaan tanah dapat diketahui lebih dini, apakah perubahan penggunaan tanah itu cukup menggunakan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah ataukah diperlukan adanya ijin lokasi, mengingat pemegang kewenangan atas hal tersebut telah berbeda.
2. Dengan adanya pengawasan yang terpadu antara instansi-instansi yang terkait yaitu Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kota Semarang, maka

dapat diminimalkan adanya penyimpangan penggunaan tanah yang mungkin terjadi, daerah mana yang bisa dijadikan pengembangan kegiatan usaha dan daerah mana yang tetap menjadi daerah hijau. Selain itu diperlukan kerjasama yang baik dengan dunia usaha, dalam hal ini adalah perusahaan pembangun perumahan agar berpartisipasi mengembangkan usahanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

3. Dalam memperoleh tanah hendaknya perusahaan pembangun perumahan dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-undang sehingga ada perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Daftar Pustaka

Buku-Buku :

- Abdurrahman, Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia, (Bandung : Alumni, 1983)
- , Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, (Bandung : Alumni, 1995)
- Basuki, Sunarya, Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Pemilikan Tanah Di Daerah Perkotaan, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1999)
- B, Waluyo, Penelitian Hukum dalam Praktek, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991)
- Chulaemi, Achmad, Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan, (Semarang : Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992)
- Gautama, Sudargo dan T. Soetijarto, Ellyda, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960), (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1997)
- Hanitijo Soemitro, Ronny, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988)
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005)
- Iskandar Syah, Mudakir, Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Jakarta : Jala Permata, 2007)
- Jayadinata, Johara T, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah, (Bandung : ITB, 1999)
- Parlindungan A. P, Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung : Mandar Maju, 1990)
- Perangin, Effendi, Hukum Agraria di Indonesia, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994)

Sasono, Adi dan Sofyan Husein, Ali, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995)

Soekanto, Soerjono dan Manuji, Sri, Penelitian Hukum normative Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Rajawali Press, 1985)

Sunggono, Bambang, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997)

S.W. Sumardjono, Maria, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005)

-----, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008)

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*

Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/ 1/ 12 tentang *Pengertian Tanah Pertanian*

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Baik Dalam Rangka Penanaman Modal Asing*

Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590 / 107 / 1985 tanggal 25 Maret 1985 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian*

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang *Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan*

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang *Tata Cara Meperoleh Ijin Lokasi Dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal*

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang *Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal*

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang *Ijin Lokasi*

Peraturan Menteri Agraria / Kapala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang *Penatagunaan Tanah*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*

Lain-lain :

Data diambil dari WWW.penataanruang.pu.go.id , tanggal 22 Maret 2008

Dharoko, Atyanto, Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar Fakultas Teknik UGM Yogyakarta, tanggal 10 Maret 2008