

EVEKTIVITAS PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA  
SALATIGA DALAM IJIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

NURAKHMI SURYANDARI  
NPM : 13112024

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the implementation of changes in land use from agriculture to non-agriculture in Salatiga.

Background research that in order to establish guidelines, and as an operational tool for the direction of development in Salatiga by exploiting the spatial effective, efficient, effective, harmonious, balanced and sustainable in order to improve social welfare and defense and security, has been established Regional Regulation No. 4 year 2011 on Spatial Planning Salatiga years 2010-2030.

In this study used empirical juridical approach, with analytic descriptive research specifications describe laws applicable undangn associated with legal theory and practice of positive law concerning the problems studied. This study uses qualitative and quantitative data analysis, with an emphasis on qualitative approach in accordance with the goals and objectives of the study are to be achieved.

The results showed that the implementation of the change of use of agricultural land to non-agricultural conducted on the basis of Technical Considerations Land issued by the Land Office of Salatiga, then by the Committee Consideration of Change Land Use Salatiga, conducted a meeting / session discussed the request to change the land use proposed and carried out a review field. The results of the hearing set forth in the Minutes. Licensing changes outlined in the Land Use Decree signed by the Head Office of Salatiga.

Keywords: Implementation of changes in the use of agricultural land to non-agricultural in Salatiga

**PENDAHULUAN**

Kebijakan tentang Penataan Ruang di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam Undang-Undang tersebut mengamanatkan untuk masing-masing daerah agar disusun suatu Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai pedoman dalam penataan ruang, dan dalam implementasinya harus dapat mencerminkan sekaligus menciptakan upaya yang optimal, seimbang, terpadu dan tertib, lestari dan berkesinambungan didalam pemanfaatan ruang. Kota Salatiga yang letaknya strategis yaitu pada Kawasan Kedungsepur (Kendal-Ungaran-

Semarang-Salatiga-Purwodadi) serta pada poros jalur Semarang-Surakarta, merupakan jalur tengah pelintasan Jawa Timur dan Jawa Barat sehingga transportasi melalui Salatiga cukup ramai.

Secara geomorfologi wilayah Kota Salatiga berada di daerah pedalaman kaki gunung Merbabu dan gunung-gunung kecil lain yaitu : Gajah Mungkur, Telomoyo dan Payung rong, sehingga Kota salatiga mempunyai udara yang sejuk. Hal ini menjadi salah satu faktor yang membuat Salatiga nyaman sebagai daerah tujuan transit. Dalam rangka menetapkan pedoman, dan sebagai alat operasional untuk arah pembangunan di Kota Salatiga dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2010-2030.

## **PERUMUSAN MASALAH**

Bagaimana pelaksanaan perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian di Kota Salatiga ?

## **TUJUAN PENELITIAN**

Mengetahui pelaksanaan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian di Kota Salatiga.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Konsep Ruang dan Wilayah**

Ruang adalah wadah kehidupan manusia beserta sumberdaya alam yang terkandung di dalamnya meliputi bumi, air dan ruang angkasa sebagai satu kesatuan. Konsep ruang mempunyai beberapa unsur, yaitu : jarak, lokasi, bentuk, dan ukuran.

Konsep ruang sangat berkaitan erat dengan waktu, karena pemanfaatan bumi dan segala kekayaannya membutuhkan organisasi/pengaturan ruang dan waktu. Unsur-unsur tersebut di atas secara bersama-sama menyusun unit tata ruang yang disebut wilayah. (Budiharsono,2001). Didalam Undang-undang nomor 26 Tahun 2007 disebutkan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Wilayah didefinisikan sebagai suatu unit geografi yang dibatasi oleh kriteria tertentu yang bagian-bagiannya tergantung secara internal dalam dimensi ruang yang merupakan wadah bagi kegiatan-kegiatan sosial ekonomi yang memiliki keterbatasan serta kesempatanekonomi yang tidak sama. Disamping itu, perlu pula diperhatikan bahwa kegiatan sosial ekonomi dalam ruang dapat menimbulkan dampak positif maupun negatif terhadap kegiatan lainnya. (Budiharsono,2001). Konsep wilayah menurut Rustiadi, Erman et al (2009) dibagi menjadi enam jenis : (1).Konsep-konsep wilayah klasik, yang mendefinisikan wilayah sebagai unit geografis dengan batas-batas spesifik dimana komponen-komponen dari wilayah tersebut satu sama lain saling berinteraksi secara fungsional; (2). Wilayah homogen, yaitu wilayah yang dibatasi berdasarkan pada kenyataan bahwa faktor-faktor dominan pada wilayah tersebut bersifat homogen. Pada umumnya wilayah homogen sangat dipengaruhi oleh potensi sumberdaya alam dan permasalahan spesifik yang seragam. Dengan demikian konsep wilayah homogen sangat bermanfaat dalam penentuan sektor basis perekonomian wilayah sesuai dengan potensi/daya dukung utama yang ada dan pengembangan pola kebijakan yang tepat sesuai dengan permasalahan masing-masing wilayah; (3) Wilayah nodal, menekankan perbedaan dua komponen wilayah yang terpisah berdasarkan fungsinya. Konsep wilayah nodal diumpamakan sebagai suatu “sel hidup” yang

mempunyai inti dan plasma. Inti adalah pusat-pusat pelayanan/pemukiman, sedangkan plasma adalah daerah belakang (hinterland); (4) Wilayah sebagai sistem, dilandasi atas pemikiran bahwa komponen-komponen di suatu wilayah memiliki keterkaitan dan ketergantungan satu sama lain dan tidak terpisahkan; (5) Wilayah perencanaan adalah wilayah yang dibatasi kenyataan terdapatnya sifat-sifat tertentu pada wilayah baik akibat sifat alamiah maupun non alamiah sehingga perlu perencanaan secara integral; (6) Wilayah administratif-politis, berdasarkan pada suatu kenyataan bahwa wilayah berada dalam satu kesatuan politis yang umumnya dipimpin oleh suatu sistem birokrasi atau sistem kelembagaan dengan otonomi tertentu. Wilayah yang dipilih tergantung dari jenis analisis dan tujuan perencanaannya.

## **2. Kebijakan Penataan Ruang**

Dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang disebutkan dalam arahan kebijakan bahwa muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota mencakup: Tujuan, Kebijakan dan Strategi Penataan Rencana Wilayah Kota; Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota; Rencana Pola Ruang Wilayah Kota; Penetapan Kawasan Strategis Kota; Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota (Penyediaan dan Pemanfaatan RTH, Non Hijau, Sarana Prasarana); dan Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah, Kota Salatiga difungsikan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) masuk dalam Kawasan Setrategis Nasional Kedungsepur, difungsikan sebagai Pusat Kawasan Pengembangan/peningkatan fungsi dengan sektor unggulan pertanian, industri, pariwisata dan perikanan. Kebijakan penataan ruang Kota Salatiga dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2010-2030. Tujuan penataan ruang wilayah

kota adalah mewujudkan Kota Salatiga sebagai pusat pendidikan dan olah raga di kawasan Kendal-Ungaran-Semarang-Salatiga-Purwodadi (Kedungsepur) yang berkelanjutan didukung sektor perdagangan dan jasa yang berwawasan lingkungan.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis menekankan dari segi undang-undang dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan pengertian empiris, didalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangn yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif dan kuantitatif dengan penekanan pada pendekatan kualitatif sesuai dengan tujuan dan sasaran studi yang ingin dicapai.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian.**

Perubahan penggunaan lahan di kota Salatiga cukup signifikan, hal ini terlihat dari perkembangan perubahan penggunaan tanah dari sawah ataupun tegalan menjadi tanah pekarangan. Secara rinci perubahan penggunaan tanah di Kota Salatiga dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

**Tabel 1.****Perubahan Status Penggunaan Tanah per Kecamatan Tahun 2011-2013**

No	Kecamatan	Sawah menjadi pekarangan (Ha)			Tegalan menjadi pekarangan (Ha)		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
1	Argomulyo	400	0	0	19,84	24,521	14,483
2	Tingkir	11.756	4.696	3.685	13.347	13.894	8.600
3	Sidomukti	365	7.145	3.231	17.740	22.241	41.398
4.	Sidorejo	18.519	25.825	15.539	18.592	23.805	15.835
<b>Kota Salatiga</b>		<b>31.040</b>	<b>37.666</b>	<b>22.455</b>	<b>65.523</b>	<b>84.461</b>	<b>80.316</b>

*Sumber : Kota Salatiga Dalam Angka Tahun 2014*

Setiap pemilik tanah yang berkeinginan merubah penggunaan tanah dari 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 Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terlebih dahulu. Permohonan ijin perubahan penggunaan tanah (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 m<sup>2</sup>; b. Bupati / Walikota bagi tanah yang luasnya 10.000 m<sup>2</sup> 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 : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua merangkap anggota; Kepala Bagian Pemerintahan sebagai Wakil Ketua merangkap anggota; Seorang staff Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sebagai sekretaris bukan anggota; Ketua BAPPEDA sebagai anggota; Kepala Dinas Pertanian sebagai anggota ; Kepala Dinas Pekerjaan Umum sebagai anggota tidak tetap; Bagian Hukum dan Ortala sebagai anggota;

- a. Kepala Bagian Perekonomian sebagai anggota tidak tetap; Camat, dimana tanah tersebut berada; Lurah/Kepala Desa, dimana tanah tersebut berada.

Tugas pokok Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kabupaten/Kota adalah membantu Bupati/Walikota dalam pengendalian dan penyelesaian permohonan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan menyajikan bahan-bahan pertimbangan tentang tanah yang dimohon, sebagai hasil kegiatan-kegiatan : a. Meneliti persyaratan administratif permohonan IPPT; b. Melaksanakan rapat panitia perubahan penggunaan tanah dengan memperhatikan : 1). Pertimbangan Teknis Pertanahan; 2).Kesesuaian tanah yang dimohon dengan RTRW; 3). Peraturan perundang-undangan / ketentuan-ketentuan yang berlaku. c. Melakukan peninjauan lapang dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan, khususnya yang menyangkut status tanah, keadaan fisik tanah dan lingkungan hidup sekitarnya.

Permohonan ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian diajukan dengan cara mengisi formulir yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota disertai kelengkapan berkas sebagai lampiran, yang terdiri dari : a. Tanda bukti kepemilikan / penggarapan tanah; b. Rencana penggunaan tanah; c. Surat pernyataan, bahwa akan menggunakan tanah sesuai dengan yang dimohon, dibuat di atas kertas bermeterai.

Sebelum Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah mengadakan rapat untuk membahas permohonan izin perubahan penggunaan tanah yang diajukan oleh pemohon, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang merupakan pertimbangan dari segi penatagunaan tanah dan kesesuaian dengan RTRW, yang akan menjadi dasar dalam pemberian ijin perubahan penggunaan tanah. Pertimbangan Teknis Pertanahan tersebut terdiri dari : a. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan; b. Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan memuat : 1).Keterangan mengenai tanah yang dimohon; 2).Ketentuan dan syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah; 3).Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon. Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan yang terdiri dari : a. Peta Petunjuk Letak Lokasi; b.Peta Penggunaan Tanah; c.Peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah;d. PetaKemampuan Tanah; e. Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah;f. PetaKetersediaan Tanah; g. Peta Perimbangan Teknis Pertanahan. Prosedur yang harus dilalui dalam mengajukan permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah sebagai berikut :

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 Salatiga.
- 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; 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 Petugas Data. 3. Petugas 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 undangan rapat membahas permohonan ijin perubahan penggunaan tanah yang diajukan oleh

pemohon kepada Panitia Perubahan Penggunaan Tanah; 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. Hasil rapat Berita Acara yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia Perubahan Penggunaan Tanah; 5. Petugas pelaksana membuat konsep surat keputusan IPPT dan menyiapkan Peta perubahan penggunaan tanah yang merupakan lampiran dari surat keputusan tersebut; 6. Kasubsi PGT melakukan koreksi dan validasi terhadap konsep SK dan peta IPPT. Setelah dilakukan koreksi dan validasi, Kasubsi PGT dan Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan membubuhkan paraf. Selanjutnya konsep tersebut diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga untuk ditandatangani; 7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga menandatangani Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang telah memenuhi syarat dan diserahkan kepada petugas arsip dan petugas loket IV untuk diserahkan kepada pemohon; 8. Selanjutnya dilakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah, terhadap adanya perubahan penggunaan tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Kejala Kantor Pertanahan Kota Salatiga dalam memberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dengan mempertimbangkan : a. Kesesuaian tanah yang dimohon IPPT dengan RTRW Kota Salatiga yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga

Tahun 2010-2030. b. Hasil rapat Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Kota Salatiga yang dituangkan dalam Berita Acara. c. Ijin Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Sebelum Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah mengadakan rapat untuk membahas permohonan izin perubahan penggunaan tanah yang diajukan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang merupakan pertimbangan dari segi penatagunaan tanah dan kesesuaian dengan RTRW, yang akan menjadi dasar dalam pemberian ijin perubahan penggunaan tanah. Setelah berkas permohonan PTP untuk IPPT diterima oleh Kantor Pertanahan, selanjutnya dilakukan pemeriksaan yang meliputi : Identitas perusahaan (termasuk izin usaha apabila tanahnya digunakan untuk keperluan usaha, dan bagi Badan Hukum termasuk Akte Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum serta perubahannya yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang); Sketsa letak tanah lokasi yang dimohon; Rencana penggunaan tanah yang dimohon (untuk Badan Hukum melampirkan proposal teknis rencana kegiatan yang akan dilaksanakan pada lokasi yang dimohon, penggunaan tanah pada lokasi dan sekitar lokasi yang dimohon); Persetujuan prinsip dari instansi yang berwenang apabila tanahnya merupakan aset negara; Bukti kepemilikan tanah apabila tanahnya telah dimiliki pemohon.

Setelah dilakukan pemeriksaan berkas, selanjutnya dilakukan pencatatan/registrasi, yang meliputi : a). Subyek ; b) Obyek; c). Luas tanah yang dimohon; d). Rencana penggunaan tanah yang dimohon; e). Fungsi kawasan dalam RTRW. Selanjutnya dilakukan pengecekan lapang ke lokasi tanah yang dimohon untuk mengetahui : Letak dan batas-batas tanah yang dimohon; Penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi yang dimohon dan sekitarnya;

Keberadaan infrastruktur pada lokasi yang dimohon dan sekitarnya; Kondisi fisik tanah yang dimohon dan sekitarnya; Kondisi sosial ekonomi masyarakat pada lokasi tanah yang dimohon dan sekitarnya; Keberadaan situs dan kepentingan publik lainnya; Data dan informasi lainnya yang terkait dengan kegiatan yang dimohon. Dalam peninjauan lokasi hal-hal yang diperhatikan antara lain : Letak dan batas-batas tanah yang dimohon; Penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon dan sekitarnya; Keberadaan Infrastruktur pada lokasi tanah yang dimohon; Kondisi fisik tanah yang dimohon dan sekitarnya; Kondisi sosial ekonomi masyarakat pada lokasi tanah yang dimohon dan sekitarnya; Keberadaan situs dan kepentingan publik lainnya; Data dan informasi lainnya yang berkaitan dengan kegiatan yang dimohon. Dalam peninjauan lapangan ini, pemohon atau kuasanya wajib hadir di lokasi letak tanah. Hasil dari peninjauan lapangan dituangkan dalam Berita Acara yang ditanda tangani oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan dan pemohon atau kuasanya.

Berdasarkan hasil peninjauan lapangan dibuatkan peta konsep dan dilakukan analisa penatagunaan tanah yang meliputi : 1. **Analisa Subyek** : Identitas pemohon, Luas tanah yang dimiliki pemohon dan perusahaan yang satu grup dengannya, Perencanaan kegiatan yang dimohon dalam bentuk proposal kegiatan. 2. **Analisa Obyek** : Luas, letak tanah yang dimohon, Penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon, Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon dengan RTRW, Kesesuaian kondisi fisik tanah dengan penggunaan tanah yang dimohon, Ketersediaan tanah pada arahan fungsi kawasan yang dimohon. 3. **Analisa Lingkungan**, yang ditujukan untuk keberlanjutan penggunaan dan pemanfaatan tanah serta untuk mencegah bencana alam seperti banjir, longsor, dan erosi. 4. **Analisa ketersediaan tanah**, dilaksanakan untuk mengetahui luasan tanah yang dapat dipertimbangkan dalam PTP, dengan ketentuan : a) Dikabulkan seluruhnya

apabila penggunaan tanah yang dimohon sesuai dengan fungsi kawasan dan belum ada penguasaan pihak lain, atau pihak lain bersedia untuk melepaskan tanahnya.

b) Dikabulkan sebagian apabila dalam lokasi tanah yang dimohon terdapat aset Pemerintah atau Pemerintah Daerah, daerah yang tidak dapat dialihkan, daerah tutupan, situs budaya, situs purbakala, mata air, situ, waduk, sungai pantai, jalan, pipa minyak/gas, infrastruktur kelistrikan dan fasilitas kepentingan umum lainnya. c) Ditolak seluruhnya apabila berdasarkan hasil peninjauan lokasi dan rapat koordinasi, ternyata permohonan tidak dapat dilanjutkan, antara lain dikarenakan kegiatan yang dimohon tidak sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam RTRW. Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Ijin Perubahan Penggunaan Tanah terdiri dari : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan; Peta-peta Pertimbangan Teknis Pertanahan; Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka IPPT, memuat : Ketentuan dan syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah; Pengakuan hak keperdataan masyarakat; Penegasan bahwa PTP bukan merupakan alas hak atas tanah dan izin membuka tanah; Apabila tanahnya terletak dalam Kawasan Hutan, penerima PTP wajib memperoleh keputusan pelepasan hutan dari Menteri Kahutanan; Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima PTP. Peta-peta dalam PTP dalam rangka IPPT, terdiri dari : Peta Petunjuk Letak Lokasi, Peta Penggunaan Tanah, Peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah, Peta Kemampuan Tanah, Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah, Peta Ketersediaan Tanah, Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Selanjutnya Pertimbangan Teknis Pertanahan tersebut diserahkan kepada pemohon sebagai syarat pengajuan ijin perubahan penggunaan tanah. Dari pengamatan yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kota Salatiga terhadap para pemohon Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Sebagian besar, mereka meminta untuk dicekkan rencana penggunaan tanah dengan RTRW Kota Salatiga, terlebih dahulu sebelum berkas

permohonan didaftarkan. Dengan alasan, mereka tidak ingin permohonan ijin perubahan penggunaan tanah yang diajukan nanti akan ditolak atau tidak diijinkan karena tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang. Sedangkan dari pengamatan di lapangan tidak jarang ditemukan, bahwa kondisi fisik tanah yang diajuk ijin perubahan penggunaan tanah secara fisik telah digunakan untuk non pertanian, misalnya untuk rumah tinggal. Hal ini disebabkan karena itu adalah satu-satunya tanah yang mereka miliki. Sementara mereka membutuhkan tempat tinggal. Sedangkan status tanah dalam surat bukti haknya (baik yang sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat) masih merupakan kelas tanah pertanian.

Tabel 2

**Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian  
Kota Salatiga Tahun 2014**

Tanah Pertanian	Luas (Ha)	Yang dialih fungsi ke non pertanian		Jumlah luas tanah pertanian (Ha)
		Jumlah bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	
Tegalan	1.621,74	82	97.993	1.611,940
Sawah	624,22	5	7.933	623.426
<b>Jumlah</b>	<b>2.245.960</b>	<b>87</b>	<b>105.926</b>	<b>2.140.034</b>

*Sumber data: Sistem Informasi Pembangunan Semester II Tahun 2014 Kota Salatiga*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian di Kota Salatiga tahun 2014 adalah sebanyak 87 bidang dengan jumlah luas 105.926 m<sup>2</sup>, dengan rincian sebagai berikut : Pertama, untuk tanah pertanian berupa tegalan, yang merupakan tanah pertanian lahan kering berdasarkan RTRW Kota Salatiga, telah beralih fungsi menjadi tanah non pertanian, seluas 97.993 m<sup>2</sup> atau 0,60 % dari seluruh luas tanah tegalan, yaitu 1.621,74 Ha. Kedua, untuk tanah pertanian berupa sawah, yang merupakan lahan pertanian basah berdasarkan RTRW Kota Salatiga, telah beralih fungsi menjadi non pertanian, seluas 7.933 m<sup>2</sup> atau 0,13 % dari jumlah luas sawah, yaitu 624,22 Ha.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dilaksanakan dengan dasar Pertimbangan Teknis Pertanahan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga, selanjutnya oleh Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Kota Salatiga, dilakukan rapat/sidang membahas permohonan perubahan penggunaan tanah yang diajukan dan dilakukan peninjauan lapang. Hasil sidang dituangkan dalam Berita Acara. Pemberian ijin Perubahan Penggunaan Tanah dituangkan dalam Surat Keputusan yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

## **SARAN-SARAN**

1. Dalam pengecekan ke lokasi tanah yang dimohon tidak jarang dijumpai tanah yang masih bestatus pertanian namun secara fisik sudah ada bangunan, untuk itu penulis menyarankan perlunya dilaksanakan sosialisasi berkaitan dengan perijinan pemanfaatan ruang, sehingga tidak terjadi pelanggaran—

- pelanggaran dalam pemanfaatan ruang karena belum ada izin mendirikan bangunan.
2. Untuk melindungi lahan-lahan pertanian pangan produktif perlu diberikan insentif, sehingga pemilik tanah pertanian tidak tergoda untuk mengalihkan fungsi lahannya.
  3. Pelaksanaan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran RTRW, sehingga tujuan yang dikehendaki dalam RTRW Kota Salatiga dapat terwujud.

### DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaemi, 1992, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Semarang : Majalah Masalah-masalah Hukum No.1 FH UNDIP.
- Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Budiharsono, Sugeng, 2001, *Teknik Analisis Pembangunan Wilayah Pesisir dan Lautan*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Budihardjo, Eko, dkk, 1993, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Bandung : Penerbit Alumni.
- Burke, Edmund M., 2004, *Sebuah Pendekatan Partisipatif dalam Perencanaan Kota* (Terjemahan *A Participatory Approach to Urban Planning* oleh Puji Lestari), Bandung : Yayasan Sugijanto Soegijoko.
- Conyers, Diana, 1984, *An Introduction to Development Planning in the Third World*
- Johara T Jayadinata, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*, Bandung : Penerbit ITB.
- M. Daud Silalahi, 2001, *Hukum Lingkungan: dalam sistem penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Edisi Revisi, Bandung : Penerbit Alumni.
- Miles Mathew B., 1992, *Analisis Data Kualitatif* (Terjemahan *Qualitative Data Analysis* oleh Cecep Rohendi Rohidi), Jakarta : Universitas Indonesia Press.
- Nia K Pontoh & Iwan Setiawan, 2008, *Pengantar Perencanaan Kota*, Bandung : Penerbit ITB.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press.

Tjokroamidjojo, Bintoro, 1995, *Pengantar Administrasi Pembangunan*, Jakarta : LP3ES.

Waluyo B., 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta :Sinar Grafika.

Wibawa, Samudra, 1994, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Winarno, Budi, 2002, *Kebijakan Publik : Teori Dan Proses*, Jakarta : PT. Buku Kita.

#### **Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun1945

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

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang *Penatagunaan Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 *Penyelenggaraan penataan ruang*

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang *Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.*

Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah*

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2010-2030*

#### **Buku Data / Laporan :**

Pemerintah Kota Salatiga, *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Salatiga Tahun 2010-2030*.

Badan Perencanaan Pembangunan Kota Salatiga, 2014, *Sistem Informasi Pembangunan Daerah Semester II Tahun 2014 Kota Salatiga*.

**Lain-lain :**

Mussadun Dalam FGD Kajian Pengembangan Instrumen Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang, *Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kedungsepur Berbasis Prinsip Regional Design*, Semarang 19 Juni 2014.