



**PROSES PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH
PERTANIAN KE NON PERTANIAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Untuk Memperoleh gelar Ahli Madya Manajemen Pertanahan pada

Universitas Negeri Semarang

Oleh

PERPUSTAKAAN

Dody Santoso

UNNES

NIM. 3451306018

FAKULTAS ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2009

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas Akhir ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian Tugas Akhir pada :

Hari :

Tanggal :



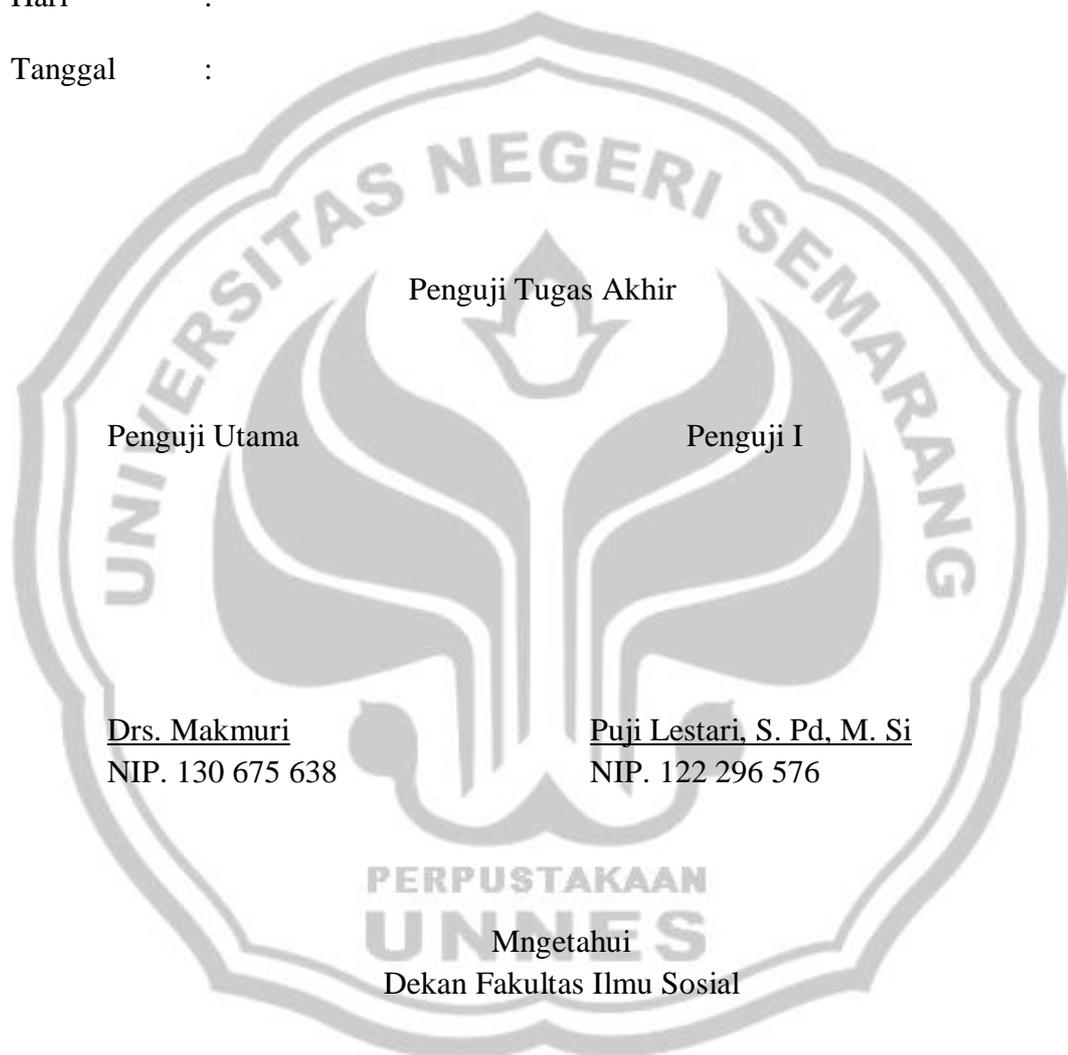
Drs. Slamet Sumarto, M.Pd
NIP.131 570 070

PENGESAHAN KELULUSAN

Tugas ini telah dipertahankan didepan sidang Panitia Ujian Tugas Akhir
Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :



Drs. Subagyo, M. Pd
NIP. 130 818 771

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam Tugas Akhir ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terapat dalam tugas ini dikutip dan dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Juli 2009

Dody Santoso
NIM. 3451306018



ABSTRAK

Santoso, Dody. 2009. Proses Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Ahli Media Manajemen Pertanahan Universitas Negeri Semarang. Dosen Pembimbing Puji Lestari, S. Pd, M. Si. 59 halaman.

Kata kunci : Proses Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

Dengan pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan perkembangan pembangunan yang terus ditingkatkan berdampak pada perubahan penggunaan tanah. Hampir semua pembangunan fisik memerlukan tanah. Mengingat tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang jumlahnya relatif tetap dan tidak mungkin bertambah, maka pengaturan dan pengendalian dalam penggunaan tanah sangat diperlukan. Pengaturan dan pengendalian dalam penggunaan tanah bertujuan agar perubahan penggunaan tanah dapat terkendali khususnya dalam perubahan penggunaan fungsi tanah pertanian ke non pertanian.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan kabupaten Semarang ? (2) Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan kabupaten Semarang dalam memproses perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian ?

Memasuki masa pemulihan ekonomi saat ini, pemerintah melalui kebijakan pemanfaatan tanah tidur atau tanah terlantar telah berupaya mendorong para pemilik maupun petani penggarap agar dengan kesepakatan bersama mengusahakan tanahnya dengan komoditi tanaman pangan.

Upaya ini hanya bersifat sementara saja. Dengan adanya perbaikan kemampuan investasi, para pengembang yang sudah terlanjur menguasai tanah-tanah pertanian (sawah) itu akan tetap berusaha melaksanakan kegiatan pembangunan diatas tanahnya bagi kegiatan non pertanian.

Permasalahan ini semakin komlek di lapangan karena arah kebijakan nasional dalam hal pengendalian alih fungsi tanah pertanian tersebut sering bertabrakan dengan arahan kebijakan pemerintah daerah yang lebih memprioritaskan kepentingan lokal dan kepentingan daerah walaupun penerapan kebijakan pengendalian alih fungsi tanah pertanian ini untuk sementara kalangan masih dipandang cukup epektif dalam membatasi perilaku pelaksanaan pembangunan untuk menggunakan tanah sawah bagi kegiatan non pertanian seperti kita kenal melalui mekanisme perizinan lokasi dan penerapan rencana tata ruang wilayah, namun ternyata masih banyak perilaku spekulasi tanah yang tidak terjangkau oleh penerapan kebijakan tersebut.

Dalam pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian harus mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan. Saran yang dapat diberikan adalah. (1) Kepada Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang diharapkan dapat lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai ijin perubahan penggunaan tanah yang dituangkan dalam bahasa yang sederhana yang dapat

dipahami oleh masyarakat khususnya bagi masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan rendah. (2) Kepada masyarakat Semarang yang belum tahu informasi tentang ijin perubahan penggunaan tanah, diharapkan lebih aktif untuk mencari informasi pada Kantor Pertanahan setempat. Dan kepada masyarakat yang berkepentingan dalam hal mendaftarkan hak atas tanahnya agar datang sendiri langsung ke Kantor Pertanahan setempat. (3) Untuk Kantor Pertanahan agar lebih meningkatkan pelayanan dalam hal ijin perubahan penggunaan tanah dengan meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan terhadap pegawai/karyawan secara terus menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas yang menyangkut tugasnya sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan. Hal ini dilakukan agar dengan adanya pengendalian fungsi tanah pertanian ke non pertanian tidak mempengaruhi produksi pangan dan juga pembangunan tetap bisa ditingkatkan, sehingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat Indonesia seluruhnya.



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Menjaga kelestarian lingkungan meningkatkan kualitas hidup
- Save the word (Jagalah Bumi)
- Gemahripah lohjinawi tata tentrem kertaraharja (Dengan alam yang asri warga hidup tentram dan nyaman)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini dipersembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibuku tercinta atas segala doa, perjuangan, kesabaran, dan pengorbanan demi keberhasilanku.
2. Kakakku Ali Mas Ud atas segala dukungan dan semangatnya.
3. Teman-teman kost: Rijal, Furkon, Herlan, Riski, Suwito, Jati, Edi dan semua warga “Panda Kost” yang selalu memberi semangat
4. Teman-teman pemberi semangatku yang jauh di mata terima kasih atas semangatnya.
5. Teman-teman seperjuangan “ MP 06”
6. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayatnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul : “Proses Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang”.

Dan tak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang telah membantu secara moral maupun material.

1. Prof. Dr. Sudijono Sastro atmojo, M.Si. Selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Subagyo, M.Pd. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial.
3. Drs. Slamet Sumarto, Selaku kepala Jurusan Politik dan Kewarganegaraan sekaligus ketua Program Studi Manajemen Pertanahan,D3.
4. Puji Lestari, S. Pd, M.Si. Selaku dosen pembimbing.
5. Idid Ruhyana, SH, MM. Selaku kepala kantor pertanahan kabupaten semarang yang telah mengizinkan penyusun untuk melaksanakan PKL disana.
6. M. Teguh Djoko. W .SH. Selaku pembimbing lapangan yang banyak memberikan bantuan untuk menyusun laporan ini.
7. Bapak-bapak dan ibu-ibu kepala seksi,sub seksi dan seluruh karyawan kantor pertanahan kabupaten semarang yang telah memberikan penjelasan dan motivasi pada saat PKL disana.

Dengan tersusunnya Tugas Akhir ini penulis berharap semoga bermanfaat bagi penulis sendiri, pihak-pihak yang terkait serta pembaca pada umumnya.

Semarang, Juli 2009

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAK.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Landasan Teori	6
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kajian Tentang Tanah Pertanian	12
B. Pengertian Tanah Non Pertanian	14

C. Pengertian Izin Perubahan Penggunaan Tanah	15
D. Syarat-Syarat Izin Perubahan Penggunaan Tanah	
Pertanian Ke Non Pertanian	22
E. Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan	
Tanah Pertanian Ke Non Pertanian	24
F. Dasar Hukum Izin Perubahan Penggunaan Tanah	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	27
A. Pendekatan Kualitatif.....	27
B. Fokus Penelitian.....	28
C. Lokasi Penelitian.....	28
D. Sumber Data Penelitian.....	29
E. Metode Pengumpulan Data	30
F. Analisis Data	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan	
Kabupaten Semarang	32
B. Struktur Organisasi Serta Tugas Masing-Masing	
Seksi/ Sub Bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	33
C. Tata Cara Pemberian Izin Perubahan Penggunaan	
Tanah Pertanian Ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan	
Kabupaten Semarang	49

D. Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan	
Dalam Memproses Perubahan Penggunaan	
Tanah Pertanian Ke Non Pertanian	55
BAB V PENUTUP	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran	59
Daftar Pustaka	
Lampiran	



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Bagan susunan organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- Lampiran 2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- Lampiran 3. Berita Acara.
- Lampiran 4. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Untuk Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.
- Lampiran 5. Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian.
- Lampiran 6. Kuasa.
- Lampiran 7. Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Non Pertanian.
- Lampiran 8. Surat Pernyataan.
- Lampiran 9. Gambar rencana penggunaan tanah.
- Lampiran10. Rencana Kegiatan Pembangunan.
- Lampiran11. Kutipan dari Daftar Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Semarang.
- Lampiran12. Buku Tanah.
- Lampiran13. Surat Ukur.
- Lampiran14. Nota Dinas.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah anugrah Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi adanya kegiatan pembangunan yang terencana dan berkelanjutan. Tanah merupakan tempat atau wadah bagi kandungan sumber daya alam, baik yang ada di dalam tanah maupun yang ada di lautan. Jadi tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Seiring dengan perkembangan yang sedang dilaksanakan khususnya di Kabupaten Semarang tidak terlepas dari masalah tanah, terlebih kaitannya dengan desentralisasi kewenangan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 (Pasal 11) tentang Pemerintahan Daerah. Pertanahan merupakan salah satu bidang yang wajib dilaksanakan oleh daerah kabupaten/kota. Untuk itu hal ini perlu mendapat sorotan khusus karena mau tidak mau harus dihadapi, sehingga wajar jika dalam pembangunan peranan tanah semakin penting antara lain sebagai ruang untuk melakukan berbagai macam bentuk kegiatan. Dengan demikian tanah merupakan modal utama dan merupakan faktor yang sangat dominan dalam pelaksanaan pembangunan.

Sehubungan dengan itu, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang sering disebut dengan hukum tanah sudah selayaknya disesuaikan dengan perkembangan jaman. Istilah tanah mempunyai kompleksitas tersendiri sebab tidak menunjuk pada tempat untuk didirikan bangunan atau dibudidayakan dengan tanaman tertentu, melainkan pula berkenaan dengan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Selain itu perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh pemiliknya atas tanah tersebut, perlu adanya pengaturan tersendiri secara sistematis agar tercipta kehidupan masyarakat yang tenang dan tentram.

Memasuki masa pemulihan ekonomi saat ini, pemerintah melalui kebijakan pemanfaatan tanah tidur atau tanah terlantar telah berupaya mendorong para pemilik maupun petani penggarap agar dengan kesepakatan bersama mengusahakan tanahnya dengan komoditi tanaman pangan.

Upaya ini hanya bersifat sementara saja. Dengan adanya perbaikan kemampuan investasi, para pengembang yang sudah terlanjur menguasai tanah-tanah pertanian (sawah) itu akan tetap berusaha melaksanakan kegiatan pembangunan diatas tanahnya bagi kegiatan non pertanian.

Permasalahan ini semakin komlek di lapangan karena arah kebijakan nasional dalam hal pengendalian alih fungsi tanah pertanian tersebut sering bertabrakan dengan arahan kebijakan pemerintah daerah yang lebih memprioritaskan kepentingan lokal dan kepentingan daerah walaupun penerapan kebijakan pengendalian alih fungsi tanah pertanian ini untuk

sementara kalangan masih dipandang cukup efektif dalam membatasi perilaku pelaksanaan pembangunan untuk menggunakan tanah sawah bagi kegiatan non pertanian seperti kita kenal melalui mekanisme perizinan lokasi dan penerapan rencana tata ruang wilayah, namun ternyata masih banyak perilaku spekulasi tanah yang tidak terjangkau oleh penerapan kebijakan tersebut.

Banyak dijumpai kasus-kasus dimana para petani atau pemilik tanah itu yang secara sengaja merubah fungsi tanah sawah ke lainnya agar lebih mudah diperjual-belikan melalui mekanisme perijinan atau pelanggaran rencana tata ruang wilayah yang ada. Dapat diperkirakan dampak negatif yang timbul sebagai akibat dari perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian, seperti berkurangnya produksi pangan, pergeseran lapangan kerja yang memungkinkan bertambahnya angka pengangguran sia-sianya investasi pembangunan irigasi yang cukup mahal dan musnahnya ekosistem sawah yang telah terbentuk lama.

Salah satu solusinya adalah melalui perencanaan tata ruang wilayah dan pengaturan tata guna tanah di kawasan lindung (Keppres Nomor 32 Tahun 1990) pengendalian lokasi kawasan industri (Keppres Nomor 53 Tahun 1989 dan Keppres Nomor 33 Tahun 1990) juga merupakan pengendalian pemanfaatan tanah dalam proses penggunaan tanah yaitu dengan pemberian izin lokasi. Izin lokasi yaitu izin tertulis yang diberikan kepada perusahaan atau perorangan dalam rangka memberikan pengarahan lokasi penanaman modal sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah dan sekaligus sebagai izin

untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk penggunaan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diangkat menjadi suatu pokok bahasan dalam penulisan tugas akhir mengingat bahwa pentingnya arti pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan yang mutakhir. Penulis menguraikannya dalam pokok bahasan penulisan Tugas Akhir ini dengan judul **“proses perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di kantor pertanahan kabupaten semarang”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan kabupaten Semarang ?
2. kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan kabupaten Semarang dalam memproses perubahan penggunaan tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di kantor pertanahan kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala-kendalaa dalam memproses perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi masyarakat, dapat memberikan informasi tentang bagaimana proses perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
2. Bagi penulis, menambah pengalaman, pengetahuan, dan wawasan dalam pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
3. Bagi instansi, dapat dijadikan bahan masukan bagi perbaikan dan peningkatan dalam pelayanan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
4. Bagi Universitas Negeri Semarang, dapat digunakan sebagai referensi mengenai perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

E. Landasan Teori

1) Tanah Pertanian

Tanah dalam pengertian pertanian adalah lapisan atas bumi yang terdiri dari bahan-bahan padat, cair, udara dan jasad hidup yang merupakan medium untuk tumbuhnya tanam-tanaman. Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan 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.

Sesuai dengan ketentuan undang-undang no 56/Prp/1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, bahwa tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai ditentukan luas maksimum dan minimum. Sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat (2) penetapan luas maksimum itu adalah paling banyak untuk daerah-daerah yang tidak padat 15 hektar untuk tanah sawah dan 20 hektar untuk tanah kering, untuk daerah yang kurang padat luasnya 10 hektar untuk tanah sawah dan 12 hektar untuk tanah kering, untuk daerah cukup padat luasnya 7,5 hektar tanah sawah dan 9 hektar tanah kering sedangkan untuk daerah sangat padat 5 hektar untuk tanah sawah dan 6 hektar untuk tanah kering. Luas minimum ditetapkan 2 hektar, baik untuk tanah sawah maupun tanah kering. Untuk mengetahui kepadatan digunakan indikator jumlah penduduk setiap kilometer persegi di tiap kabupaten.

Luas maksimum yang ditetapkan oleh pasal 1 ayat (2) tidak berlaku terhadap tanah pertanian:

- a. yang dikuasai dengan hak guna usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah.
- b. yang dikuasai oleh badan-badan hukum. Luas maksimum ditetapkan untuk tiap-tiap daerah tingkat I dengan memperhatikan keadaan daerah masing-masing dan faktor-faktor sebagai berikut :
 - a) Tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi.
 - b) Kepadatan penduduk.
 - c) Jenis-jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering, diperhatikan pula apakah ada pengairan yang teratur atau tidak).
 - d) Besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani.
 - e) Tingkat kemajuan teknik pertanian sekarang ini. Tujuan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum adalah sebagai berikut:
 - Agar pemilikan tanah yang merupakan faktor utama dalam produksi pertanian akan lebih merata.
 - Agar pemilikan dan penguasaan tanah tidak melampaui batas yang akan merugikan kepentingan umum.
 - Dengan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum maka fungsi sosial tanah dapat dilaksanakan.

2) Tanah non Pertanian

Yang dimaksud dengan tanah nonpertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha/ kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah untuk sebagai berikut:

- a. Tanah perumahan (misal penggunaan tanah untuk tempat/ rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman dll).
- b. Tanah Perusahaan (misal penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun dll).
- c. Tanah Industri (misal penggunaan tanah untuk Pabrik, percetakan dll).
- d. Tanah untuk jasa (misal penggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah dan sarana umum).
- e. Tanah kosong yang sudah diperuntukkan (siap bangun).

3) Syarat-syarat izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian

- a) Dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak berlakunya surat keputusan ini, tanah tersebut harus sudah digunakan sesuai dengan maksud permohonannya yaitu untuk rumah tempat tinggal.
- b) Pencatatan izin perubahan penggunaan tanah ke dalam sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan apabila tanah tersebut sudah digunakan sesuai dengan rencana peruntukan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tertuang dalam Rencana Penggunaan Tanah.
- c) Perubahan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana penggunaan tanah yang di lampirkan dalam permohonan izin perubahan penggunaan tanah yaitu untuk Rumah Tempat Tinggal.

- d) Penggunaan rumah tinggal di lokasi yang dimohon harus memenuhi peraturan teknis tata ruang terbuka.
 - e) Koefisien dasar bangunan sebesar 60% untuk rumah tinggal dan 40% untuk ruang terbuka.
 - f) Membuat saluran limbah rumah tangga yang disesuaikan dengan kondisi lingkungan.
 - g) Melaksanakan ketentuan kegiatan perubahan penggunaan tanah agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan disekitarnya.
 - h) Ikut menciptakan suasana lingkungan yang sehat, rapi, aman, sejahtera dan indah (serasi).
- 4) Dasar Hukum Perubahan Penggunaan tanah adalah :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
 6. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Nomor 591/071/2006 Tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang izin lokasi.

F. Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari tiga bagian yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir.

1. Bagian Awal

Bagian awal ini berisi halaman judul, halaman pengesahan, abstrak, motto dan persembahan, kata pengantar, daftar isi, dan daftar lampiran.

2. Bagian Isi

Bagian ini terdiri dari lima bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan penutup.

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kegunaan penelitian dan metode penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang pengertian perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, subyek dan obyek perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, syarat-syarat perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, dan dasar hukum perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Bab III: Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang Lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, sumber data penelitian, dan metode analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian

Bab ini berisi tentang Gambaran umum tentang Kantor Pertanahan kabupaten Semarang, proses memperoleh izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, faktor-faktor yang pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Bab V : Penutup

Bab ini berisi tentang Kesimpulan dan saran. Kesimpulan berasal dari rangkuman hasil penelitian sedangkan saran berisi tentang perbaikan-perbaikan atau masukan dari peneliti untuk perbaikan yang berkaitan dengan penelitian.

3. Bagian Akhir

Bagian ini berisi daftar pustaka dan lampiran-lampiran. Daftar pustaka berisi tentang daftar buku atau literature yang berkaitan dengan penelitian.

Lampiran berisi tentang kelengkapan tugas akhir.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Tentang Tanah Pertanian

Tanah dalam pengertian pertanian adalah lapisan atas bumi yang terdiri dari bahan-bahan padat cair, udara dan jasad hidup yang merupakan medium untuk tumbuhnya tanam-tanaman. Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan 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.

Sesuai dengan ketentuan undang-undang no 56/Prp/1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, bahwa tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai ditentukan luas maksimum dan minimum. Sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat (2) penetapan luas maksimum itu adalah paling banyak untuk daerah-daerah yang tidak padat 15 hektar untuk tanah sawah dan 20 hektar untuk tanah kering, untuk daerah yang kurang padat luasnya 10 hektar untuk tanah sawah dan 12 hektar untuk tanah kering, untuk daerah cukup padat luasnya 7,5 hektar tanah sawah dan 9 hektar tanah kering sedangkan untuk daerah sangat padat 5 hektar untuk tanah sawah dan 6 hektar untuk tanah kering. Luas minimum ditetapkan 2 hektar, baik untuk

tanah sawah maupun tanah kering. Untuk mengetahui kepadatan digunakan indikator jumlah penduduk setiap kilometer persegi di tiap kabupaten.

Luas maksimum yang ditetapkan oleh pasal 1 ayat (2) tidak berlaku terhadap tanah pertanian:

- a. Yang dikuasai dengan hak guna usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah.
- b. Yang dikuasai oleh badan-badan hukum. Luas maksimum ditetapkan untuk tiap-tiap daerah tingkat I dengan memperhatikan keadaan daerah masing-masing dan faktor-faktor sebagai berikut :
 - a) Tersedianya tanah-tanah yang masih dapat dibagi.
 - b) Kepadatan penduduk.
 - c) Jenis-jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering, diperhatikan pula apakah ada pengairan yang teratur atau tidak).
 - d) Besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan mengerjakan beberapa buruh tani.
 - e) Tingkat kemajuan teknik pertanian sekarang ini. Tujuan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum adalah sebagai berikut:
 - Agar pemilikan tanah yang merupakan faktor utama dalam produksi pertanian akan lebih merata.

- Agar pemilikan dan penguasaan tanah tidak melampaui batas yang akan merugikan kepentingan umum.
- Dengan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum maka fungsi sosial tanah dapat dilaksanakan.

B. Pengertian Tanah Non Pertanian

Yang dimaksud dengan tanah non pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha/kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah untuk sebagai berikut:

- a) Tanah perumahan (misal penggunaan tanah untuk tempat /rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman dll).
- b) Tanah Perusahaan (misal penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun dll).
- c) Tanah Industri (misal penggunaan tanah untuk Pabrik, percetakan dll).
- d) Tanah untuk jasa (misal penggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah dan sarana umum).
- e) Tanah kosong yang sudah diperuntukkan (siap bangun).

Terjadinya perubahan penggunaan lahan dapat disebabkan karena adanya perubahan rencana tata ruang wilayah, adanya kebijaksanaan arah pembangunan dan karena mekanisme pasar. Pada masa lampau yang terjadi adalah lebih banyak karena dua hal yang terakhir, karena kurangnya pengertian masyarakat maupun aparat pemerintah mengenai tata ruang wilayah, atau rencana tata ruang wilayah yang sulit diwujudkan.

Kebijaksanaan pembangunan yang menekankan kepada aspek pertumbuhan melalui kemudahan fasilitas investasi, baik kepada investor lokal maupun luar negeri dalam penyediaan tanahnya, maka perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian terjadi secara meluas.

C. Pengertian Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Izin Perubahan Penggunaan Tanah merupakan salah satu usaha pencegahan perubahan penggunaan tanah ke non pertanian yang tidak terkendali yang mempunyai maksud dan tujuan agar usaha pemerintah selama ini tidak terganggu yaitu Program Sawah Lestari dalam rangka meningkatkan produksi pertanian, agar tidak terganggu dengan adanya pengurangan lahan pertanian yang tidak terencana dengan matang dan matang.

Izin perubahan penggunaan tanah terdiri atas

1. Izin Lokasi

Izin lokasi adalah izin penggunaan tanah yang wajib dimiliki perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal, dengan batasan keluasan sebagai berikut :

- Untuk usaha pertanian >25 Ha,
Untuk usaha non pertanian >1 Ha.

2. Izin Pemanfaatan tanah

Izin pemanfaatan tanah adalah izin penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan penggunaan tanah pada bangunan/ usaha yang dilakukan dengan batasan keluasaan sebagai berikut :

- Untuk usaha pertanian ≤ 25 Ha,
Untuk usaha non pertanian ≤ 1 Ha,
Untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasaan.

3. Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Izin perubahan penggunaan tanah adalah izin penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi atau perseorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5.000 m² (lima ribu meter persegi).

4. Izin Konsolidasi Tanah

Izin konsolidasi tanah adalah izin penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/ pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang.

5. Izin Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah izin untuk penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan untuk kepentingan umum.

Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian merupakan kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari ketentuan pasal 6 UUPA (UU no 5 tahun 1960) yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” pasal ini memberikan makna bahwa penggunaan tanah termasuk merubah fungsinya tidak boleh menyampingkan fungsi sosial dimana kepentingan umum juga harus diperhatikan, dengan kata lain pemilik tanah tidak di perkenankan mempergunakan tanah menurut kehendaknya sendiri, tetapi dalam kenyataannya banyak pemilik tanah pertanian subur yang beririgasi teknis maupun setengah teknis menjadi tanah non pertanian baik yang dilakukan melalui prosedur perijinan maupun tanpa melalui perijinan yang berlaku. Berbagai peraturan dikeluarkan dengan maksud sebagai sarana pengatur dan pengendali perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian tetapi pengeringan masih juga berjalan. Hal ini memang bisa di pahami karena permasalahan pengeringan bukan masalah dari pelakunya sendiri tetapi juga masalah pemerintah bahkan lebih luas merupakan masalah sosial yang perlu mendapat perhatian.

Sampai saat ini belum pernah ada pemberian sanksi terhadap penggunaan mekanisme perubahan penggunaan tanah yang tidak melalui

prosedur yang berlaku, hal ini disebabkan karena kendala perangkat hukumnya, kendala kelembagaan, kendala tidak adanya orang yang menjadi pelapor dan saksi, solusi yang diambil oleh pemerintah ialah dengan tindakan yang bersifat pencegahan, pengetatan di bidang perijinan perubahan penggunaan tanah serta penyuluhan-penyuluhan bidang pertanahan.

Sebagai negara agraria sebenarnya Bangsa Indonesia pantas malu, negara yang dulunya bisa swasembada beras, kini menjadi negara yang mengimpor beras terbesar di dunia. Pertanian merupakan sektor yang menjadi tumpuan hidup sebagian besar bangsa ini, sehingga sangat tepat apabila dijadikan sebagai landasan pembangunan bersama. Artinya, pertanian itu tidak lagi sebagai sektor, tetapi harus menjadi bidang yang ditunjang oleh semua sektor, sehingga semua sumber dana mulai dari kredit hingga transportasi diarahkan kesana.

Sudah saatnya pertanian Indonesia oleh suatu sistem pertanian terpadu, sistem ini sebenarnya menyatukan segala yang sudah ada, jadi sistem industri pertanian terpadu disatukan dalam satu kesatuan pengertian, dengan tujuan agar ditangani oleh seluruh sektor.

Pertanian di Indonesia benar-benar terpinggirkan oleh kebijakan yang mementingkan pertumbuhan ekonomi, padahal kenyataannya keberhasilan yang didapatkan hanyalah keberhasilan semu atau kesuburan sesaat yang menyuburkan budaya pola pikir jalan pintas, pola pikir jangka pendek.

Seperti yang telah dirasakan bersama, bahwa kita lahir di bumi Indonesia ini telah dan sering dilihat pada segala hal yang berbau pertanian Apakah ini tidak bisa menyadarkan kita untuk terus membangun dan mengembangkan pertanian, sehingga kita benar-bener menjadi negara yang tangguh, berjiwa besar, cinta terhadap produk dalam negeri khususnya pertanian.

6. Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian

Terjadinya perubahan penggunaan lahan dapat disebabkan karena adanya perubahan rencana tata ruang wilayah, adanya kebijaksanaan arah pembangunan dan karena mekanisme pasar. Pada masa lampau yang terjadi adalah lebih banyak karena dua hal yang terakhir, karena kurangnya pengertian masyarakat maupun aparat pemerintah mengenai tata ruang wilayah, atau rencana tata ruang wilayah yang sulit diwujudkan.

Kebijaksanaan pembangunan yang menekankan kepada aspek pertumbuhan melalui kemudahan fasilitas investasi, baik kepada investor lokal maupun luar negeri dalam penyediaan tanahnya, maka perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian terjadi secara meluas.

Setelah itu dengan terjadinya krisis ekonomi yang mengakibatkan menurunnya investasi, perubahan penggunaan tanah pertanian baik untuk perumahan maupun industri menurun drastis yaitu 1.837 ha untuk perumahan dan hanya 131 ha untuk industri pada akhir Pelita VI. Dalam kurun waktu Pelita VI persentase tanah sawah yang berubah menjadi perumahan adalah

30% sedangkan yang berubah menjadi industri adalah 65% di seluruh Indonesia.

Apabila diamati sebaran perubahan tanah sawah menjadi non sawah di seluruh Indonesia pada awal Pelita VI (1994/1995), sawah banyak berubah menjadi permukiman seluas 10.644 ha, terbesar terjadi di Sumatera Selatan dan Jawa Timur, sedangkan perubahan ke industri belum terlihat secara nyata. Pada tahun berikutnya perubahan tanah sawah menjadi permukiman menurun yaitu seluas 1.175 ha, sebagian besar terjadi di Jawa Tengah dan Jawa Timur. Sebaliknya perubahan ke industri meningkat tajam yaitu seluas 16.054 ha. Perubahan tersebut sebagian besar terjadi di Jawa Timur yaitu 15.922 ha. Pada Tahun 1996/1997 perubahan tanah sawah untuk permukiman meluas lagi menjadi 3.538 ha dan begitu juga perubahan ke industri meluas menjadi 22.597 ha. Perubahan-perubahan tersebut terutama terjadi di Jawa Barat. Pada tahun berikutnya perubahan yang terjadi untuk perumahan yang terbanyak terjadi di Jawa Barat dan Jawa Timur. Pada akhir Pelita VI perubahan kearah permukiman mengalami kenaikan.

Jika diamati keadaan tersebut nampak jelas terjadi perkembangan yang tidak seimbang dalam hal pembangunan permukiman dan industri. Hal ini dapat dipahami mengingat jumlah penduduk di Pulau Jawa yang lebih besar dari daerah lain, dan fasilitas seperti transportasi, ekonomi, pemerintahan, sumber energi listrik, air, serta pelayanan diberbagai bidang cukup tersedia, sehingga pembangunan perumahan maupun industri berkonsentrasi di Pulau Jawa.

7. Dampak Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

Terkonsentrasinya pembangunan perumahan dan industri di Pulau Jawa, di satu sisi menambah terbukanya lapangan kerja di sektor non pertanian seperti jasa konstruksi, dan industri, akan tetapi juga menimbulkan dampak negatif yang kurang menguntungkan. Dampak negatif tersebut antara lain :

- a) Berkurangnya luas sawah yang mengakibatkan turunnya produksi padi, yang mengganggu tercapainya swasembada pangan.
- b) Berkurangnya luas sawah yang mengakibatkan bergesernya lapangan kerja dari sektor pertanian ke non pertanian, yang apabila tenaga kerja lokal yang ada tidak terserap seluruhnya justru akan meningkatkan angka pengangguran. Dampak sosial ini akan berkembang dengan meningkatnya kecemburuan sosial masyarakat setempat terhadap pendatang yang pada gilirannya berpotensi meningkatkan konflik sosial.
- c) Investasi pemerintah dalam pengadaan prasarana dan sarana pengairan menjadi tidak optimal pemanfaatannya.
- d) Kegagalan investor dalam melaksanakan pembangunan perumahan maupun industri, sebagai dampak krisis ekonomi, atau karena kesalahan perhitungan mengakibatkan tidak termanfaatkannya tanah yang telah diperoleh, sehingga meningkatkan luas tanah tidur yang pada gilirannya juga menimbulkan konflik sosial seperti penjarahan tanah.

D. Syarat-Syarat Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

- a) Dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak berlakunya surat keputusan ini, tanah tersebut harus sudah digunakan sesuai dengan maksud permohonannya yaitu untuk rumah tempat tinggal.
- b) Pencatatan izin perubahan penggunaan tanah ke dalam sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan apabila tanah tersebut sudah digunakan sesuai dengan rencana peruntukan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tertuang dalam rencana penggunaan tanah.
- c) Perubahan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana penggunaan tanah yang di lampirkan dalam permohonan izin perubahan penggunaan tanah yaitu untuk rumah tinggal.
- d) Penggunaan rumah tinggal di lokasi yang dimohon harus memenuhi peraturan teknis tata ruang terbuka.
- e) Koefisien dasar bangunan sebesar 60% untuk rumah tinggal dan 40% untuk ruang terbuka.
- f) Membuat saluran limbah rumah tangga yang disesuaikan dengan kondisi lingkungan.
- g) Melaksanakan ketentuan kegiatan perubahan penggunaan tanah agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan disekitarnya.
- h) Ikut menciptakan suasana lingkungan yang sehat, rapi, aman, sejahtera dan indah (serasi).

Setelah mengadakan pemeriksaan dan peninjauan lapangan, kami berpendapat bahwa :

- a) Pemohon merupakan pemilik tanah.
- b) Tanah yang diajukan izin perubahan penggunaan tanah tersebut termasuk tanah pertanian tidak produktif, lerengnya landai, dan keadaan sekarang berupa tanah tegalan.
- c) Perubahan penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu ke stabilan swasembada pangan.
- d) Perubahan penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu saluran irigasi yang ada.
- e) Jarak tanah yang dimohon dari pemukiman ± 0 meter dan jarak dengan jalan terdekat ± 0 meter.
- f) Dengan perubahan tanah ini kemungkinan terjadinya pencemaran udara, air, sungai : tidak ada.
- g) Dengan perubahan penggunaan tanah ini kemungkinan terjadinya kekeringan sumur disekitarnya : tidak ada.

Pengawasan

- a) Pelaporan secara berkala setiap bulan kepada Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan tembusan kepada Bupati Semarang.
- b) Apabila dalam waktu satu tahun sejak diterbitkan surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, belum melaksanakan ketentuan yang dicantumkan dalam surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, maka izin tersebut batal karena hukum.

c) Apabila dalam waktu yang berlakunya surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, sudah melaksanakan ketentuan yang dicantumkan dalam surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, maka harus dinyatakan dengan rekomendasi dari seksi pengaturan dan penataan pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

E. Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

Dalam Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2005, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ditunjuk sebagai pelaksana kewenangan dibidang pertanahan, pengertian bidang pertanahan, meliputi kegiatan pertanahan sesuai Kepres No. 34 Tahun 2004 dan ditambah kegiatan penerbitan izin perubahan penggunaan tanah.

Dengan demikian penyelenggaraan kegiatan penerbitan izin Perubahan Penggunaan Tanah, diperlukan peraturan pelaksanaan yang sesuai dengan kondisi susunan organisasi saat ini. Agar kegiatan tersebut dapat diselenggarakan dan sambil menunggu peraturan pelaksanaan dari BPN Pusat.

Susunan keanggotaan Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Ketua merangkap Anggota.

- b. Kepala Bidang Pengembangan Wilayah pada BAPPEDA Kabupaten Semarang sebagai Anggota.
- c. Kepala Bidang Produksi Pertanian pada Dinas Pertanian, Perkebunan dan Kehutanan Kabupaten Semarang sebagai Anggota.
- d. Kepala Bidang Cipta Karya pada Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Semarang sebagai Anggota.
- e. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Anggota.

Tugas panitia pertimbangan perubahan tanah pertanian ke non pertanian tersebut adalah membantu Bupati/ Walikota dalam menyelesaikan permohonan izin perubahan tanah pertanian ke non pertanian dengan menyajikan bahan-bahan pertimbangan tentang tanah yang dimohon, tugas-tugas tersebut antara lain :

- a. Melakukan penelitian secara administrasi atas permohonan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
- b. Mengadakan pembahasan dengan memperhatikan :
 - a) Aspek tata guna tanah.
 - b) Rencana Tata ruang Wilayah atau Rencana Tata Guna Tanah Kabupaten Semarang.
 - c) Peraturan Perundang-undangan/ ketentuan yang berlaku.
- c. Mengadakan peninjauan lapangan dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan, khususnya yang menyangkut tanah, keadaan fisik tanah dan lingkungan hidup sekitarnya.

- d. Menyiapkan konsep keputusan Bupati Semarang tentang izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang dimohon oleh yang bersangkutan.

Pertimbangan dari panitia pertimbangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dipakai juga sebagai bahan pertimbangan Bupati/ Walikota dalam rangka pemberian rekomendasi atas permohonan izin lokasi dan pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan.

F. Dasar Hukum Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- f. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Nomor 591/071/2006 Tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang izin lokasi.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah ilmu tentang proses dan aturan penelitian termasuk didalamnya asumsi, nilai dan standar yang dipakai dalam proses penelitian secara teknik yang dipakai dalam mengumpulkan dan menganalisa data.

A. Pendekatan Kualitatif

Pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian (misalnya perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lain) dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan metode alamiah (Moleong, 2002). Dalam pendekatan kualitatif ini hasil penelitiannya berupa data-data yang kemudian dideskripsikan dengan kata-kata sehingga akan lebih mudah untuk menjelaskan maksud dari penulisan tugas akhir (TA) yang dibuat oleh peneliti.

B. Fokus Penelitian

Fokus pada penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat yang akan dijadikan penelitian oleh penulis adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Jl. Gatot Subroto No. 18 Ungaran. Penelitian dilaksanakan pada saat peneliti melaksanakan Praktik Kerja Lapangan yaitu tanggal 19 Januari sampai tanggal 20 Februari 2009.

D. Sumber Data Penelitian

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data diperoleh, sumber data dari penelitian ini meliputi :

1. Responden

Adalah orang yang menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan. Dalam hal ini yang menjadi responden adalah Kepala Sub Seksi Pengaturan, Penguasaan dan Penataan Pertanahan beserta masyarakat Kabupaten Semarang yang sedang melakukan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kabupaten Semarang.

2. Dokumentasi

Adalah pengumpulan data dengan cara mendapatkan informasi mengenai izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kabupaten Semarang, yang berupa arsip/ naskah. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber dokumentasi adalah arsip-arsip yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

E. Metode Pengumpulan Data

a. Metode interview

Yaitu metode pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran di bidang pertanahan secara jelas.

b. Metode observasi atau pengamatan data

Metode ini dilaksanakan dengan melakukan pengamatan langsung terhadap obyek atau bahan kajian pada saat praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

c. Mengambil data yang sudah ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang disetiap seksi yang didasarkan pada tugas dan kegiatan yang dilakukan pada setiap seksi.

d. Metode studi literatur

Metode ini untuk mencari sumber bahan kajian pada buku-buku yang ada di perpustakaan yang berhubungan dengan laporan yang akan ditulis.

F. Analisa Data

Setelah data terkumpul dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah analisis data. Analisis data pada peneliti ini adalah secara kualitatif, yaitu data terpilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif dalam upaya menemukan dan menarik kesimpulan untuk mencapai kejelasan masalah yang sedang dibahas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

1. Sejarah Singkat Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk pada tahun 1988, sejalan dengan meningkatnya pembangunan dirasakan bahwa organisasi setingkat Direktorat Jendral kurang mampu menampung tugas pertanahan yang bersifat lintas sektoral,. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional dibentuk sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Bahkan ditengah perjalanan dalam kurun waktu lima tahun tepatnya pada tahun 1993, dibentuk kantor menteri negara agraria disamping badan pertanahan nasional.

Peningkatan menjadi lembaga pemerintah non departemen kemudian ditambah dengan kantor negara agraria menunjukkan bahwa beban tugas dibidang agraria semakin kompleks, multidimensi, koordinatif, dan terpadu. Badan Pertanahan Nasional membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun perundang-undangan lain.

Seberapa jauh langkah yang dicapai, tentunya perlu dilihat dari berbagai segi dan sebagai suatu organisasi baru yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden.

Langkah pertama yang dilakukan adalah langkah konsolidasi organisasi dari Direktur Jendral Agraria menjadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dari tingkat pusat sampai ke tingkat daerah. Setelah itu, langkah personal dan pemenuhan sarana/ prasarana guna mendukung kelancaran tugas.

Kedua langkah itu dilakukan secara sekaligus, tanpa mengabaikan pelayanan masyarakat yang tidak boleh berhenti. Kemudian penyusunan repelita pertanahan yang dijabarkan dalam program tahunan, baik yang berupa pemberdayaan organisasi maupun kegiatan-kegiatan teknis operasional.

Menteri Negara Agraria dibantu oleh seorang Sekreteris Menteri dan sejumlah Asisten Menteri. Pada tingkat Propinsi ada Kantor Wilayah Pertanahan, yang selanjutnya disebut kantor Wilayah BPN, adalah instansi vertikal BPN Propinsi yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN. Kantor Wilayah BPN dipimpin oleh seorang Kepala dan pada tingkat Kabupaten/ Kota ada Kantor Pertanahan yang dipimpin oleh seorang Kepala.

2. Sistem Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melaksanakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat sehingga dapat memenuhi harapan semua pihak, selain jumlah karyawan yang sangat menentukan juga kelengkapan penunjang seperti sarana dan prasarana kerja juga sangat mempengaruhi.

Untuk evektifitas pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang telah melaksanakan pelayanan melalui sistem loket-loket dengan sarana penunjang melalui sistem komputerisasi pelayanan.

Adapun sistem pelayanan pertanahan meliputi lima tugas pelayanan yang dilaksanakan oleh :

- a. Pelayanan Sub Bagian Tata Usaha
- b. Pelayanan Sub Bagian Pengendalian dan Pemberdayaan
- c. Pelayanan Sub Bagian Pengaturan dan penataan pertanahan
- d. Pelayanan Sub Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- e. Pelayanan Sub Bagian Survey Pengukuran dan Pemetaan

Sistem pelayanan melalui loket pelayanan yang secara garis besar terdiri dari :

- a. Loker Informasi Pelayanan / Loker I
- b. Loker Penyerahan Berkas Permohonan / Loker II
- c. Loker Pembayaran / Loker III
- d. Loker Pengambilan Produk / IV

Dalam melakukan kegiatan pelayanan disediakan ruang tunggu bagi pemohon dengan berbagai fasilitas sebagai berikut :

- a. TV monitor untuk mengetahui kemajuan pekerjaan pelayanan
- b. Papan pengumuman yang berisi tata cara pendaftaran, jangka waktu penyelesaian serta biaya yang diperlukan
- c. Kotak saran untuk menyampaikan segala saran terhadap pelayanan di kantor pertanahan

Selain hal-hal tersebut, guna meningkatkan kinerja kesadaran masyarakat terhadap hukum pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang juga

berperan aktif dengan menyelenggarakan penyuluhan-penyuluhan hukum pertanahan diantaranya :

- a. Penyuluhan dalam rangka proyek adjudikasi
 - b. Penyuluhan dalam rangka pelaksanaan PRONA
 - c. Penyuluhan bersama instansi lain
 - d. Penyuluhan pelayanan permohonan hak secara swadaya massal
3. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mempunyai Visi dan Misi demi tercapainya pelayanan serta pengelolaan pertanahan yang baik :

- a. Visi
 - Tepat waktu
 - Tepat mutu (jaminan kepastian hukum dalam Hak Atas Tanah).
 - b. Misi
 - Tertib pelayan hukum pertanahan
 - Tertib pelayanan administrasi pertanahan
 - Tertib pelayanan pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah
 - Tertib pelayanan pengaturan pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup
4. Kedudukan, tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan kabupaten Semarang

Bahwa dalam pengelolaan pertanahan diperlukan kebijaksanaan secara nasional yang berfungsi sebagai pedoman operasional di daerah untuk menjaga kesatuan, kesederhanaan dan kepastian hukum pertanahan, bahwa sehubungan hal tersebut dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah serta menghadapi

tantangan persaingan global, perlu dilaksanakan penataan kembali kedudukan, tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

1) Kedudukan Badan Pertanahan Nasional

- a. Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dalam Keputusan Presiden ini disebut Badan Pertanahan, adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.
- b. Badan Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala, yang dijabat oleh Menteri Dalam Negeri.
- c. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala dibantu oleh seorang Wakil Kepala.

2) Tugas Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional dibidang :

- a. Pengaturan perutukan, persediaan dan penggunaan tanah;
- b. Pengaturan hubungan hukum antara orang-orang denagn tanah;
- c. Pengaturan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

3) Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan dan penetapan kebijakan, hukum serta kebijakan penanganan masalah pertanahan, yang meliputi penguasaan pemilikan,

penggunaan dan pemanfaatan tanah, hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah;

- b. Koordinasi perumusan kebijakan dan perencanaan program di bidang pertanahan;
- c. Perumusan dan penetapan kebijakan serta koordinasi inventarisasi data, pengukuran dan pemetaan tanah, penilaian tanah, serta pengembangan sistem informasi pertanahan;
- d. Perumusan dan penetapan kebijakan tata laksana serta pelayanan pertanahan yang meliputi tata guna tanah, penguasaan pemilikan tanah, hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah;
- e. Perumusan dan penetapan kebijakan pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- f. Perumusan dan penetapan kebijakan pengembangan sumber daya pertanahan yang meliputi pendidikan dan pelatihan tenaga-tenaga pertanahan dan mitra kerja serta penyediaan sarana dan prasarana kerja teknis pertanahan.

B. Struktur Organisasi Serta Tugas Masing-masing Seksi/ Sub Bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Adapun struktur organisasi beserta tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Tata Usaha

Tata Usaha ada beberapa Sub Bagian adalah sebagai berikut :

1.1. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Tugas dan fungsi Kepala Sub Bagian Tata Usaha adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melakukan urusan kepegawaian, keuangan dan perlengkapan serta rumah tangga Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

1.2. Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan

Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan memiliki tugas dan fungsi

- a) Menyampaikan saran-saran dan atau pertimbangan-pertimbangan kepada kepala bagian tata usaha tentang tindakan yang perlu diambil dalam menyiapkan penyusunan rencana program dan anggaran, laporan akuntabilitas kinerja pemerintah serta urusan keuangan dan pelaksanaan anggaran.
- b) Mengumpulkan, menghimpun dan mengolah data dan informasi yang berhubungan dengan penyusunan rencana, program, dan anggaran, laporan kinerja pemerintah serta urusan keuangan dan pelaksanaan anggaran.
- c) Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan sub seksi perencanaan dan keuangan sebagai pedoman pelaksanaan tugas serta melaksanakan monitoring pelaksanaannya.

- d) Menyiapkan bahan dalam rangka musyawarah dalam rangka perencanaan pembangunan ditingkat provinsi.
- e) Melakukan inventerisasi permasalahan dan pengumpulan bahan-bahan dalam rangka pemecahan masalah dalam menyusun rencana, program dan anggaran, laporan akuntabilitas kinerja pemerintah serta urusan keuangan dan pelaksanaan anggaran.

1.3. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian

Kepala Urusan Umum memiliki tugas dan fungsi :

- a) Menerima surat-surat yang masuk dan menggandakan.
- b) Mengajukan surat-surat yang masuk untuk mengajukan disposisi dari kepala kantor.
- c) Mendistribusikan surat-surat yang sudah disposisikan kepala kantor ke kepala sub bagian tata usaha.
- d) Melaksanakan tugas lain yang diperintahkan kepala kantor.

2. Pengendalian dan Pemberdayaan (P&P)

Pengendalian dan Pemberdayaan (P&P) di bagi menjadi 3 Sub bagian :

2.1. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan memiliki tugas dan fungsi

Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melaksanakan tugas dibidang pengendalian penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan penyelesaian masalah pengaturan tanah.

- a) Menyiapkan saran-saran dan atau pertimbangan Kepala Kantor di

bidang pengendalian penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengendalian hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan menyelesaikan masalah pemilikan dan penguasaan tanah.

- b) Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai pedoman pelaksanaan tugas dan monitoring pelaksanaannya.
- c) Mempersiapkan bahan-bahan dalam rangka penyusunan pedoman dan petunjuk teknis dalam mengolah basis data, evaluasi hasil inventarisasi, dan atau identifikasi serta penyusunan saran tindak, dan langkah-langkah penanganan, serta penyiapan usulan penertiban, dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak, dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pengendalian penerapan kebijakan dan program pertanahan.
- d) Mengusulkan ganti rugi pembayaran ke BPN Pusat dan melaksanakan pembayarannya.
- e) Melaksanakan bimbingan dan penyuluhan bidang pengendalian dan pemberdayaan.
- f) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan kepala kantor.

2.2. Kepala Sub Seksi Pengendalian Tanah memiliki tugas dan fungsi :

- a) Menyampaikan saran dan pertimbangan dibidang bimbingan atau pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah.
- b) Menghimpun/ mempelajari peraturan perundang-undangan kebijakan pedoman dan petunjuk teknis.

- c) Menyiapkan bahan dalam rangka pelaksanaan peraturan perundang-undangan kebijakan pedoman dan petunjuk teknis.
- d) Memantau dan melakukan evaluasi terhadap bidang-bidang tanah yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah untuk memperoleh hak atas tanah (izin lokasi), yang sudah diberikan izin untuk merubah penggunaan tanahnya (izin perubahan penggunaan tanah) dan yang menjadi obyek kegiatan/ program lintas sektoral dibidang pertanahan.
- e) Melaksanakan penelitian teknis berkas permohonan peralihan hak atas tanah pertanian.
- f) Melakukan inventarisasi penugasan dan pemilikan tanah.

2.3. Kepala Sub Seksi Penataan Pemberdayaan Masyarakat memiliki tugas dan fungsi

- a) Menyampaikan saran dan pertimbangan kepada kepala bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat tentang tindakan yang perlu diambil dalam rangka pemberdayaan masyarakat.
- b) Menghimpun/ mempelajari peraturan perundangan, kebijaksanaan pedoman dan petunjuk teknis.
- c) Menyiapkan bahan dalam rangka pelaksanaan peraturan perundang-undangan kebijaksanaan pedoman dan petunjuk teknis.
- d) Menyiapkan dan melaksanakan Surat Perjanjian Kerja (SPK) dan rencana kerja antar lembaga/ instansi pemerintah maupun pemerintah daerah dan kelompok-kelompok masyarakat dalam rangka pemberdayaan masyarakat melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah

yang telah diikat dengan kesepakatan bersama dan perjanjian kerja sama.

- e) Melaksanakan inventarisasi potensi masyarakat marjinal, dengan koordinasi kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat.
- f) Melakukan proses analisa ketersediaan tanah, sesuai dengan kriteria teknis yang telah diatur apabila rencana penggunaan tanah belum disusun oleh seksi pengendalian dan pemberdayaan.
- g) Melakukan bimbingan dan peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis pertanahan dalam program-program pertanahan melalui penyuluhan bersama dengan kantor pertanahan.

3. Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P3)

Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P3) dibagi menjadi 3 Sub Bagian :

3.1. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan memiliki tugas dan fungsi :

- a) Mengkoordinir tugas-tugas Sub Seksi Data dan Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah, dan Bimbingan Penatagunaan Tanah dan Kawasan tertentu.
- b) Memberikan arahan staf, program kerja dan distribusi kerja.
- c) Mengumpulkan, mengolah data dan informasi penatagunan tanah untuk penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka pemberian izin lokasi dan usulan pembatalan izin lokasi serta izin-izin lainnya yang berkaitan dengan penggunaan, pemanfaatan, dan perubahan

penggunaan tanah, yang hasilnya dituangkan dalam risalah dan peta pertimbangan teknis pertanahan.

- d) Menjadi anggota tim teknis.
- e) Sebagai sekretaris.
 - Tim koordinasi pemberian izin lokasi bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.
 - Panitia pertimbangan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
- f) Melaksanakan koordinasi dengan seksi-seksi lain di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melaksanakan dan membea risalah aspek penatagunaan tanah dalam pertimbangan panitia “A”.

3.2. Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu memiliki tugas dan fungsi :

- a) Menghimpun dan mempelajari peraturan perundangan, kebijaksanaan pedoman dan petunjuk teknis sebagai pedoman dan landasan kerja.
- b) Melakukan monitoring rencana kegiatan dan menyusun laporan.
- c) Melakukan koordinasi hubungan kerja di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan instansi terkait.
- d) Menyiapkan bahan dan penyusunan rencana persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah.
- e) Menyiapkan peta dan pengolahan data sebagai bahan pengendalian rencana tata ruang.
- f) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh pemimpin.

3.3. Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah memiliki tugas dan fungsi :

- a) Menginventarisasi dan penertiban tanah tanah obyek landreform.
- b) Menyiapkan naskah pemberian izin peralihan tanah pertanian.
- c) Menyiapkan usulan pengeluaran tanah obyek landreform dan menyiapkan surat keputusan pengeluaran tanah obyek landreform dari obyek landreform dari obyek landreform hasil penerbitan surat keputusan redistribusi.
- d) Menyiapkan bahan dalam rangka usulan ganti rugi tanah-tanah obyek landreform.
- e) Menertibkan administrasi landreform.
- f) Mengevaluasi potensi redistribusi.
- g) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh pemimpin.

4. Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah(HTPT)

Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah(HTPT) dibagi menjadi 5 bagian :

4.1. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah(HTPT) memiliki tugas dan fungsi :

Menyiapkan dan melaksanakan kegiatan di bidang hak atas tanah, pengakuan hak, pengadaan tanah dan penyelesaian masalah pertanahan.

Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas dibidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Menyampaikan saran dan pertimbangan kepada Kepala Kantor.

Membuat rencana kegiatan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Melakukan evaluasi dan menyusun laporan pekerjaan di bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

4.2. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah memiliki tugas dan fungsi :

- Memberikan pertimbangan kepada Kepala Seksi tentang langkah-langkah atau tindakan yang akan diambil dibidangnya.
- Menyiapkan bahan-bahan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.
- Menerima dan meneliti berkas permohonan Hak Tanah.
- Membuat perincian biaya permohonan Hak Tanah.
- Melaksanakan pendataan lapangan, pengelolaan panitia “A” dan membuat risalah serta menyiapkan konsep Surat Keputusan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

4.3. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah memiliki tugas dan fungsi :

- G. Menerima berkas dari Kantor Pertanahan.
- H. Membuat Surat Keputusan pengendalian, apabila tidak memenuhi syarat.
- I. Membuat surat pengantar untuk kewenangan BPN RI.
- J. Melakukan inventarisasi Hak Atas Tanah instansi pemerintah.
- K. Meneliti kelengkapan berkas dan menelaah berkas permohonan pengaturan tanah pemerintah.
- L. Melaksanakan Surat Perintah Kerja (SPK) penyelesaian pemberian hak atas tanah dan sertifikasinya dengan instansi pemerintah.
- M. Melakukan hubungan kerja dalam rangka kelancaran pelaksanaan kerjanya dengan unit kerja terkait.

4.4. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak memiliki tugas dan fungsi :

- C. Pendaftaran hak berdasarkan pemberian dan pengakuan hak.
- D. Pengumpulan data Hak Atas Tanah.
- E. Pemeliharaan daftar-daftar umum dan warkah dibidang pendaftaran.

4.5. Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT memiliki tugas dan fungsi :

- G. Membantu Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah menyiapkan penyelesaian hak atas tanah.
- H. Menyiapkan penyelesaian pembebanan hak atas tanah.
- I. Menyiapkan bahan-bahan bimbingan PPAT.
- J. Menyiapkan daftar-daftar isian di bidang Pendaftaran tanah.

5. Survey Pengukuran dan Pemetaan (SPP)

Survey Pengukuran dan Pemetaan (SPP) dibagi menjadi 3 sub bagian :

5.1. Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan memiliki tugas dan fungsi :

- G. Membantu Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan tugas dibidang Pengukuran dan Pemetaan.
- H. Membuat dan melaksanakan rencana kegiatan pada seksi Survey dan Pemetaan.
- I. Menyiapkan saran dan atau pertimbangan Kepada Kepala Kantor mengenai hal-hal yang mengenai pengukuran dan pemetaan.

5.2. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan memiliki tugas dan fungsi :

- E. Identifikasi bidang-bidang tanah.

- F. Melaksanakan koreksi dan bertanggung jawab terhadap hasil-hasil pengukuran.
- G. Melaksanakan pembuatan peta dasar.
- H. Melaksanakan pemasangan titik dasar teknik.
- I. Menyiapkan pendaftaran konversi dan pengakuan hak.

5.3. Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah memiliki tugas dan fungsi :

- 8. Menyampaikan saran-saran dan atau pertimbangan-pertimbangan kepada kepala bidang Survey Pengukuran dan Pemetaan.
- 9. Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh seksi pemetaan tematik sebagai pedoman pelaksanaan tugas serta melaksanakan monitoring pelaksanaannya.
- 10. Melaksanakan layanan publik data dan informasi potensi tanah.
- 11. Melaksanakan evaluasi dan menyusun laporan pelaksanaan pekerjaan dalam melakukan pemeliharaan dan pengembangan survey potensi tanah dalam data tekstual dan spesial serta pembinaan teknis pejabat penilai tanah.

C. Gambaran Umum Tentang Kabupaten Semarang

Semarang merupakan salah satu kabupaten yang berada di Jawa Tengah. Semarang adalah kota administratif yang terdiri dari 18 kecamatan dan dengan luas wilayah Kabupaten Semarang 95.020.674 Ha atau 2,92% dari luas Propinsi Jawa Tengah. terdiri dari 24.822,50 Ha tanah sawah (26,12%), tanah kering 70.198.125,50 Ha (73,88%). Secara geografis terletak

pada 110 0 14' 54,75" sampai dengan 110 0 39' 3" Bujur Timur dan 7 0 30' Lintang Selatan.

Batas-batas Kabupaten Semarang adalah sebelah utara berbatasan dengan Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Boyolali. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten boyolali dan Kabupaten Magelang. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Magelang dan Kabupaten Kendal.

Ketinggian wilayah Kabupaten Semarang diantara 318 m - 1.450 m diatas permukaan laut. Daerah dengan ketinggian terendah terletak di Kecamatan Ungaran 318 m dan tertinggi terletak di Kecamatan Getasan 1.450 m, dengan suhu udara berkisar antara 23 - 26 derajat Celcius dan kelembaban udara berkisar 80 - 81%. Tinggi tempat rata-rata 607 m dari permukaan laut, rata-rata curah hujan 1.979 mm dan banyaknya hari hujan adalah 104.

Jumlah penduduk Kabupaten Semarang pada akhir tahun 2002 mencapai 841.137 jiwa, terdiri dari 416.693 jiwa laki-laki dan 424.444 jiwa perempuan. Dengan pendapatan rata-rata 885.15 jiwa/km², sedangkan kepadatan tertinggi terdapat di Kecamatan Ungaran dengan kepadatan rata-rata 1.557,12 jiwa/km². jumlah penduduk usia produktif sebesar 540.675 jiwa da usia tidak produktif sebanyak 300.462 jiwa.

Sebagian besar penduduk kabupaten Semarang bekerja di sektor pertanian (48,28%), namun demikian proporsi sumbangan di sektor pertanian

terhadap PDRB masih relatif kecil, hanya 20,59%. Sebaliknya sektor industri yang hanya menyerap tenaga kerja 13,20% mempunyai sumbangan dalam proporsi terbesar 40,70%. Sektor lain yang berperan cukup baik terhadap sumbangan PDRB adalah sektor perdagangan, rumah makan dan jasa akomodasi sebesar 17,60% dan jasa-jasa lain sebesar 11,36%.

D. Tata Cara Pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Berdasarkan surat edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 29 oktober 1984 nomor 590/11108/SJ tentang perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan instruksi gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 25 maret 1985 nomor 590/107/1985 tentang pencegahan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang terkendali.

1. Prosedur perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
 - a) Mengisi blangko permohonan.
 - b) Pendaftaran permohonan dilampiri persyaratan-persyaratan.
 - c) Pemberitahuan rapat koordinasi dan peninjauan lapangan.
 - d) Proses penerbitan surat keputusan.
 - e) Pemberitahuan surat keputusan.
 - f) Pengambilan surat keputusan.
2. Pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan waktu pemberian izin perubahan penggunaan tanah.

Waktu pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian 13 (tiga belas) hari kerja terhitung sejak berkas permohonan diterima lengkap. Izin perubahan penggunaan tanah adalah izin penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi atau perseorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5.000 m² (lima ribu meter persegi).

Terjadinya perubahan penggunaan lahan dapat disebabkan karena adanya perubahan rencana tata ruang wilayah, adanya kebijaksanaan arah pembangunan dan karena mekanisme pasar. Pada masa lampau yang terjadi adalah lebih banyak karena dua hal yang terakhir, karena kurangnya pengertian masyarakat maupun aparat pemerintah mengenai tata ruang wilayah, atau rencana tata ruang wilayah yang sulit diwujudkan.

Kebijaksanaan pembangunan yang menekankan kepada aspek pertumbuhan melalui kemudahan fasilitas investasi, baik kepada investor lokal maupun luar negeri dalam penyediaan tanahnya, maka perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian terjadi secara meluas.

Setelah mengadakan pemeriksaan dan peninjauan lapangan, kami berpendapat bahwa :

- a) Pemohon merupakan pemilik tanah.

- b) Tanah yang diajukan izin perubahan penggunaan tanah tersebut termasuk tanah pertanian tidak produktif, lerengnya landai, dan keadaan sekarang berupa tanah tegalan.
 - c) Perubahan penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu kestabilan swasembada pangan.
 - d) Perubahan penggunaan tanah tersebut tidak mengganggu saluran irigasi yang ada.
 - e) Jarak tanah yang dimohon dari pemukiman ± 0 meter dan jarak dengan jalan terdekat ± 0 meter.
 - f) Dengan perubahan tanah ini kemungkinan terjadinya pencemaran udara, air, sungai : tidak ada.
 - g) Dengan perubahan penggunaan tanah ini kemungkinan terjadinya kekeringan sumur disekitarnya : tidak ada.
3. Pengawasan
- a. Pelaporan secara berkala setiap bulan kepada kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan tembusan kepada Bupati Semarang.
 - b. Apabila dalam waktu satu tahun sejak diterbitkan surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, belum melaksanakan ketentuan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan izin perubahan penggunaan tanah, maka izin tersebut batal karena hukum.
 - c. Apabila dalam waktu yang berlakunya surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, sudah melaksanakan ketentuan yang dicantumkan dalam surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah,

maka harus dinyatakan dengan rekomendasi dari seksi pengaturan dan penataan pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

4. Panitia pertimbangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Dalam peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2005, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ditunjuk sebagai pelaksana kewenangan dibidang pertanahan, pengertian bidang pertanahan, meliputi kegiatan pertanahan sesuai Kepres No. 34 Tahun 2004 dan ditambah kegiatan penerbitan izin perubahan penggunaan tanah.

5. Kelengkapan Permohonan.

Permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan diketahui Kepala Desa/ Kelurahan setempat dengan dilampiri persyaratan sebagai berikut :

- a. Foto copy bukti kepemilikan, penguasaan tanah.
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Pemohon.
- c. Surat pernyataan kesanggupan menggunakan tanah sesuai izin yang diberikan.
- d. Foto copy Izin Lokasi/ Keterangan Lokasi.
- e. Gambar rencana penggunaan tanah.
- f. Rencana kegiatan pembangunan.
- g. Pertimbangan teknis penatagunaan tanah.

6. Tata cara pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).

Tata cara pemberian Izin Penggunaan Tanah diatur sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang dilampiri dengan persyaratan seperti tersebut diatas.
- b. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan melakukan pemeriksaan tanah yang hasilnya dituangkan dalam risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah.
- c. Panitia melakukan Rapat dan pemeriksaan tanah, yang hasilnya di tuangkan dalam Berita Acara sebagai bahan pertimbangan penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Penerbitan Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
- e. Penyerahan Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

7. Pembiayaan

Pengaturan mengenai biaya penyelesaian Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) menurut Surat Direktorat Agraria tanggal 29 Juni 1985 Nomor 590/266/1985, sudah tidak sesuai yaitu biaya yang meliputi :

- a. Biaya Administrasi.
- b. Biaya perjalanan/ transport Panitia Pertimbangan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).
- c. Honor Panitia Pertimbangan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).
- d. Biaya penyusunan PTPGT.

Dilihat dari standar harga yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah tahun 2007 adalah :

- a. Biaya Administrasi, belum diatur.
- b. PN Biaya transport berkisar antara Rp. 30.000,- s/d Rp. 45.000,-
- c. Honor Panitia untuk Golongan III Rp. 30.000,- s/d Rp. 45.000,- dan Golongan IV Rp. 35.000,- s/d Rp. 50.000,-
- d. Biaya penyusunan PTPGT Rp. 145.000,- (berdasarkan surat Kanwil BPN propinsi Jawa Tengah tanggal 25 November 2004, Nomor 460/2817/33/2004 perihal Tata cara Pemberian Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah). Dengan catatan bahwa pungutan biaya PTPGT dari sistem keuangan belum dapat dilaksanakan.

Dalam hal biaya operasional, menurut hemat kami sebelum ada pengaturan mengenai biaya operasional penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), tetap menggunakan ketentuan bahwa biaya penyelesaian penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dibebankan kepada Pemohon.

E. Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Dalam Memproses Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian

1. Kurangnya pemahaman dari masyarakat tentang arti pentingnya izin perubahan penggunaan tanah.

Masyarakat awam belum mengetahui tentang apa itu izin perubahan penggunaan tanah, kebanyakan mereka baru tahu saat sidang panitia pemeriksaan tanah A pada saat proses pensertifikatan tanah, padahal

apabila mereka mempunyai suatu bidang lahan pertanian yang produktif itu harus di pertahankan.

2. Adanya perbedaan kepentingan tentang tujuan serta maksud dari pengendalian penggunaan tanah pertanian dengan kepentingan dari pihak pengembang pembangunan.
3. Kurangnya koordinasi dan pengawasan.

Kantor pertanahan dan instansi-instansi lain yang berperan dalam izin perubahan penggunaan tanah kurang mengawasi dan kurang monitoring terhadap lahan-lahan pertanian. Sehingga sering kali diubah penggunaannya tanpa izin di kantor pertahan.

4. Realisasi pemberian izin perubahan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan surat keputusan pemberian izin.

Ketika pemihin mengajukan permohonan selalu dilampirkan rencana induk pembangunan. Rencana induk pembangunan itulah yang menjadi salah satu dasar pemberian surat keputusan izin perubahan penggunaan tanah, tetapi sering disalah gunakan oleh pemohon.

5. Lokasi yang akan diajukan izin perubahan penggunaan tanah bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah.

Pemohon mengajukan izin perubahan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, terkadang lokasi yang dimohon tidak berada pada areal pemukiman karena daerah yang dimohon berada pada daerah labil.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah peneli bahas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam melaksanakan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang berpedoman pada surat edaran menteri dalam negeri tanggal 29 oktober 1984 nomor 590/11108/sj tentang perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
2. Dalam memproses perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mempunyai kendala, dan kendala-kendala tersebut adalah :
 - a) Kurangnya pemahaman dari masyarakat tentang arti pentingnya izin perubahan penggunaan tanah.
 - b) Adanya perbedaan kepentingan tentang tujuan serta maksud dari pengendalian penggunaan tanah pertanian dengan kepentingan dari pihak pengembang pembangunan.
 - c) Kurangnya koordinasi dan pengawasan.
 - d) Realisasi pemberian izin perubahan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan surat keputusan pemberian izin.
 - e) Lokasi yang akan diajukan izin perubahan penggunaan tanah bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah.

B. Saran

Dari gambaran diatas penulis menyarankan kepada masyarakat dan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, diantaranya :

1. Kepada Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang diharapkan dapat lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai ijin perubahan penggunaan tanah yang dituangkan dalam bahasa yang sederhana yang dapat dipahami oleh masyarakat khususnya bagi masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan rendah.
2. Kepada masyarakat Semarang yang belum tahu informasi tentang ijin perubahan penggunaan tanah, diharapkan lebih aktif untuk mencari informasi pada Kantor Pertanahan setempat. Dan kepada masyarakat yang berkepentingan dalam hal mendaftarkan hak atas tanahnya agar datang sendiri langsung ke Kantor Pertanahan setempat.
3. Untuk Kantor Pertanahan agar lebih meningkatkan pelayanan dalam hal ijin perubahan penggunaan tanah dengan meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan terhadap pegawai/karyawan secara terus menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas yang menyangkut tugasnya sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Keputusan Bupati Semarang Nomor 2 Tahun 2000 *Tentang Pedoman Tata Laksana Pelayanan Umum Badan Pertanahan Nasional*.
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Nomor 591/071/2006 *Tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah*.
- Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 *Tentang Badan Pertanahan Nasional*.
- Keputusan Walikota Semarang Nomor 590.05/202/2004 *Tentang Pembentukan Panitia Pertimbangan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kabupaten Semarang*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 *Tentang Ijin Lokasi*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 *Tentang Penatagunaan Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 *Tentang Penataan Ruang*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*.
- Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 *Tentang Penataan Ruang*.



LAMPIRAN-LAMPIRAN