



**KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH DALAM  
PROGRAM KOTA TANPA KUMUH (KOTAKU)  
DENGAN PERENCANAAN TATA RUANG WILAYAH  
DI KABUPATEN SEMARANG**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**Linda Hartanti**

**8111414132**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2018**

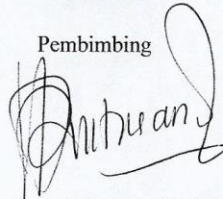
## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul “*Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang*” yang disusun oleh Linda Hartanti (8111414132) telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan sidang panitia ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : *Jumat*  
Tanggal : *24/8 2018*

Menyetujui,

Pembimbing



Rahayu Fery Anitasari, S.H.,M.Kn  
NIP. 197410262008122003

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES  
  
UNNES  
FAKULTAS HUKUM  
Martitah, M.Hum.  
NIP. 196205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi berjudul “Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang” yang disusun oleh Linda Hartanti (8111414132) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 30 Agustus 2018

Penguji Utama

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.  
NIP. 196711161993091001

Penguji I

Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H.  
NIP. 197505041999031001

Penguji II

Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn  
NIP. 197410262008122003



## PERNYATAAN ORISINALITAS

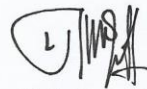
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Linda Hartanti

NIM : 8111414132

Menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul "*Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang*" yang disusun oleh Linda Hartanti (8111414132) adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 24 Agustus 2018



Linda Hartanti  
NIM. 8111414132

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Linda Hartanti  
NIM : 8111414132  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul "*Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang*" yang disusun oleh Linda Hartanti (8111414132) Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 24 Agustus 2018

Yang menyatakan,



Linda Hartanti

NIM. 8111414132

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

- Niat, usaha dan berdoa merupakan langkah-langkah untuk meraih sesuatu yang di inginkan (Penulis)
- Kesabaran adalah akhlaq mulia yang dengannya setiap orang dapat menghalau segala rintangan (Imam Syafi'i)
- Kurang cerdas dapat diperbaiki dengan belajar, kurang cakap dapat dihilangkan dengan pengalaman. Namun tidak jujur sulit diperbaiki. (Drs. Mohammad Hatta)
- “Man Jadda Wa Jadda” Barang siapa yang bersungguh - sungguh pasti akan berhasil (Al-hadits)

### **PERSEMBAHAN**

1. Untuk Bapak dan Ibu tercinta ( Supriyono dan Darwati ) yang telah memberi dukungan penuh secara moril maupun materil serta kasih sayang yang telah diberikan
2. Untuk keluarga besar penulis yang selalu menasehati dan memberi dukungan selama penulis menempuh pendidikan serta telah memberikan perhatian yang luar biasa kepada penulis
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “ Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang” Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rohman, M.Hum selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah M.Hum., sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H. M.Hum. sebagai Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

7. Rahayu Fery Anitasari, S.H.,M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar dan ikhlas memberikan arahan,bimbingan,motivasi dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Drs. Suhadi, S.H.,M.Si dan Ubaidillah Kamal, S.Pd.,M.H selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan kritik yang membangun dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Nurul Fibrianti, S.H.,M.Hum selaku Dosen Wali dari penulis yang telah membimbing dan memberikan saran selama penulis menempuh perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
11. Bapak Supriyono dan Ibu Darwati selaku orang tua yang telah mendidik, membesarkan, memberi dukungan penuh secara moril maupun materil dan kasih sayangnya serta doa yang selalu menyertai setiap langkah penulis.
12. Keluarga besar penulis, yang selalu menasehati dan memberi dukungan selama penulis menempuh pendidikan serta telah memberikan perhatian yang luar biasa kepada penulis.
13. Pemerintah Kabupaten Semarang yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian di Dinas Pekerjaan Umum, Badan Pertanahan Nasional dan Desa Kalikayen serta Kelurahan Gedanganak Ungaran Timur Kabupaten Semarang.
14. Warga desa Kalikayen dan Gedanganak Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang telah membantu dalam proses penelitian.

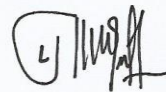


15. Teman-teman kuliah (Rima, Wulan, Maidha, Ratna, dan Fauzah) yang selalu saling memberi dukungan dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
16. Rekan-rekan seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2014.
17. Keluarga DPM FH UNNES 2016 yang senantiasa memberi pelajaran berharga dalam kehidupan sebagai mahasiswa.
18. Teman-teman kelompok praktek sidang di Fakultas Hukum Unnes (Anggi Evita Sari, Shodikin, Zulia Dian A, Nurika Pamungkas, dan lainnya ) sebagai teman seperjuangan yang sangat luar biasa.
19. Teman-teman KKN Jatirejo sebagai rekan yang hebat dan telah berjuang bersama.
20. Teman-teman PKL di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Semarang sebagai rekan yang hebat dalam melaksanakan praktek kerja lapangan.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut dilimpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang, 24 Agustus 2018

Penulis



Linda Hartanti  
NIM. 8111414132

## ABSTRAK

Linda Hartanti.2018. *Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang*. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing : Rahayu Fery Anitasari, S.H.,M.Kn

### **Kata Kunci: KOTAKU, Kumuh, RTRW**

Kesesuaian penggunaan tanah program kota tanpa kumuh dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang merupakan suatu hal yang sangat penting demi terciptanya pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: (1) Bagaimana kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang?, (2) Bagaimana legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang?. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris. Jenis dan sumber data adalah data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari wawancara yang dilakukan kepada beberapa narasumber serta observasi lapangan. Data sekunder diperoleh dari dokumen hasil penelitian dan sumber kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian di Desa Kalikayen dan Kelurahan Gedanganak menunjukkan bahwa kesesuaian penggunaan tanah program kota tanpa kumuh dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang adalah sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan Perda yang berlaku di Kabupaten Semarang. Hal tersebut terdapat di Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 terkait sistem perwilayahan atau Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) 1 yang merupakan bagian dari ibukota kabupaten serta kawasan sekitarnya yang termasuk dalam jangkauan pelayanannya. Kemudian terkait legalitas tanah program KOTAKU di Kabupaten Semarang adalah tanah dengan kepemilikan pribadi dan kepemilikan pihak lain.

Simpulan penelitian ini adalah penggunaan lahan yang sesuai dengan lokasi dan peruntukannya sehingga meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, sedangkan untuk tanah warga yang terkena program kota tanpa kumuh belum memenuhi legal formal dan belum memberi jaminan yang kuat atas tanah tersebut. Saran dalam penelitian ini adalah seharusnya ada kerja sama dengan badan pertanahan agar kedepannya tidak terjadi masalah di masyarakat.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR BAGAN .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 .Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	6
1.3. Pembatasan Masalah .....	7
1.4. Rumusan Masalah .....	7
1.5. Tujuan Penelitian .....	8
1.6. Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
2.1. Penelitian Terdahulu .....	10
2.2. Landasan Teori .....	13
2.2.1 Teori Negara Hukum .....	14
2.2.2 Teori Penegakan Hukum.....	15
2.3 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	16
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	16
2.3.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	20

2.4 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang .....	23
2.4.1 Ruang Lingkup Penataan Ruang.....	27
2.4.2 Rencana Tata Ruang .....	30
2.4.3 Asas-Asas Penataan Ruang.....	32
2.4.4 Tujuan dan Manfaat Penataan Ruang .....	34
2.4.5 Tugas Dan Wewenang Pihak Penyelenggara Penataan Ruang.....	41
2.4.6 Kedudukan RTRW Di Kabupaten Semarang dalam Penataan Ruang dan Perencanaan Pembangunan Nasional.....	42
2.5 Pengertian Kesesuaian Penggunaan Lahan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah .....	49
2.6 Tinjauan Umum Program KOTAKU (Program Kota Tanpa Kumuh.....	52
2.6.1 Sejarah Program KOTAKU (Program Kota Tanpa Kumuh).....	52
2.6.2 Pengaturan Program KOTAKU (Program Kota Tanpa Kumuh).....	56
2.7 Kerangka Berfikir .....	59
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>61</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	61
3.2 Jenis Penelitian.....	62
3.3 Fokus Penelitian .....	62
3.4 Lokasi Penelitian.....	63
3.5 Sumber Data.....	64
3.5.1 Sumber Data Primer.....	64
3.5.2 Sumber Data Sekunder .....	65
3.6 Teknik Pengambilan Data .....	66
3.6.1 Wawancara .....	66
3.6.2 Observasi .....	67
3.6.3 Studi Pustaka.....	68
3.6.4 Dokumentasi .....	68
3.7 Validitas Data.....	69
3.8 Analisis Data .....	69

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>72</b>
4.1. Deskripsi Fokus Penelitian.....	72
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Semarang.....	72
4.1.2 Gambaran Umum Lokasi Penelitian Di Kabupaten Semarang.....	75
4.2 Kesesuaian Program KOTAKU dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Semarang .....	81
4.3 Legalitas Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) Di Kabupaten Semarang .....	94
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
5.1. Simpulan .....	104
5.2. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA .....	107
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....	110

## DAFTAR TABEL

Tabel :		Halaman
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kabupaten Semarang Menurut Kecamatan .....	74
Tabel 4.2	Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Semarang.....	75
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia Di Desa Kalikayen Kabupaten Semarang Tahun 2015.....	78
Tabel 4.4	Lapangan Usaha Yang Paling Banyak Menyerap Tenaga Kerja Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2015 .....	78
Tabel 4.5	Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia Di Kelurahan Gedanganak Kabupaten Semarang Tahun 2015.....	79
Tabel 4.6	Lapangan Usaha Yang Paling Banyak Menyerap Tenaga Kerja Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2015 .....	80
Tabel 4.7	Kepemilikan Hak Warga Desa Kalikayen Yang Terkena Program KOTAKU .....	100
Tabel 4.8	Kepemilikan Hak Warga Kelurahan Gedanganak Yang Terkena Program KOTAKU .....	100

## DAFTAR BAGAN

Bagan :	Halaman
Bagan 2.4	Kedudukan RTRW Kabupaten/Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional ..... 44
Bagan 2.7	Kerangka Berpikir..... 55

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran :

- Lampiran 1 : Surat Pernyataan Warga Desa Kalikayen Yang Lahannya Terkena Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).
- Lampiran 2 : Surat Pernyataan Warga Desa Kalikayen Yang Lahannya Terkena Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan Warga Gedanganak Yang Lahannya Terkena Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).
- Lampiran 4 : Surat Pernyataan Warga Gedanganak Yang Lahannya Terkena Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).
- Lampiran 5 : Surat Keputusan Bupati Semarang Nomor: 050/0522/2014.
- Lampiran 6 : Surat Ijin Penelitian di Desa Kalikayen Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang.
- Lampiran 7 : Surat Ijin Penelitian di Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang.
- Lampiran 8 : Surat Ijin Penelitian di BPN Kabupaten Semarang.



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rencana tata ruang merupakan sebuah landasan kebijakan spasial untuk pembangunan lintas sektoral maupun wilayah untuk menyeraskan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam pemanfaatan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efisien, dan serasi. Perencanaan tata ruang sendiri menjadi hal yang sangat penting bagi setiap wilayah Provinsi, Kota/ Kabupaten karena adanya rencana tata ruang capaian yang diharapkan dari pembangunan yang optimal dan efisien adalah peningkatan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan. Dalam pelaksanaan rencana tata ruang juga harus mempunyai aturan sebagai pedoman dan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan. Tanpa adanya pengaturan ruang atau lahan secara berencana yang mengikuti kaidah-kaidah perencanaan tata ruang wilayah sebagai suatu sistem mengakibatkan upaya pembangunan yang tidak efisien dan tidak efektif.

Dalam menciptakan suatu penataan ruang yang serasi sangat membutuhkan suatu peraturan perundang-undangan yang serasi pula antara peraturan pada tingkat tertinggi sampai pada peraturan tingkat paling bawah, sehingga terjadi suatu koordinasi dalam penataan ruang. Sesuai dengan amanah Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang berbunyi sebagai berikut: “Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan

berkelanjutan”. Sehubungan dengan bunyi Pasal tersebut, diperlukannya peran serta dari masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang menjadi sangat penting dan perlu menjadi pertimbangan di dalam proses penataan ruang baik dalam proses perencanaan, pemanfaatan, maupun pengendalian pemanfaatan ruang untuk mengantisipasi terjadinya konflik antara para pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, peran dari berbagai pihak khususnya pemerintah sangat diperlukan untuk memfasilitasi penyampaian aspirasi masyarakat dalam penataan ruang supaya bisa terlaksana dengan efektif dan efisien.

Tata ruang yang mencakup Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), pada tingkat tertentu merupakan instrumen hukum yang dapat dikenali oleh berbagai pihak termasuk masyarakat yang awam sekalipun, sehingga mudah dalam mengawasinya jika hal tersebut dipatuhi atau tidaknya. Suatu penataan ruang juga harus didukung dengan regulasi rencana tata ruang yang searah dan serasi, dalam arti tidak bertentangan antar sektor dan tetap memperhatikan keberlanjutan serta daya dukung lingkungan hidup serta kerentanan wilayah terhadap terjadinya bencana. Hal itu pula yang diharapkan dari penataan ruang dan penerapan RTRW secara konsisten sangat diperlukan. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang menggantikan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, diharapkan dapat menyesuaikan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, serta mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang.

Aturan terkait dengan perencanaan tata ruang juga terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/Prt/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan

Kumuh Dan Permukiman Kumuh, Pasal 20 ayat 2b dijelaskan terkait legalitas tanah. Dari segi kesesuaian dengan rencana tata ruang di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/Prt/M/2016 adalah terkait kesesuaian terhadap peruntukan lahan dalam rencana tata ruang. Oleh sebab itu, perlu menjadi perhatian bagaimana implementasi rencana tata ruang tersebut melalui pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU), program tersebut dilaksanakan secara nasional di 271 Kota/Kabupaten di 34 Provinsi pada tahun 2016. Program KOTAKU sendiri tidak hanya dalam meningkatkan akses terhadap infrastruktur dan pelayanan dasar di kawasan kumuh perkotaan untuk mendukung terwujudnya permukiman perkotaan yang layak huni, produktif, dan berkelanjutan saja. Namun juga harus sesuai dengan rencana tata ruang. Mengenai permasalahan perencanaan tata ruang yang harus mengacu pada tujuan penataan ruang dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun Tentang Penataan Ruang tentunya tidak bisa terlepas dari koordinasi antara pemerintah baik di tingkat pusat dan daerah. Hal tersebut sangat diperlukan terkait kondisi ruang antara satu wilayah dengan wilayah yang lain. Terkait hal tersebut dengan adanya kebijakan otonomi daerah, suatu wewenang dalam penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Keterpaduan dalam penataan ruang sangat penting untuk diwujudkan jika rencana tata ruang didukung oleh berbagai pihak. Suatu rencana tata ruang yang terpadu sangat diperlukan untuk diwujudkan apabila dalam perencanaannya sesuai

dan tidak bertentangan dengan kehendak seluruh pemanfaatnya. Jika tidak adanya keterpaduan pada tata ruang dapat berakibat pula kepada kerugian ekonomi dan sosial. Hal tersebut dapat berupa tidak produktifnya pemanfaatan ruang sebagai wadah akibat terjadi konflik kepentingan dalam pemanfaatannya. Oleh karena itu, peruntukannya perlu ditegaskan melalui penataan ruang yang akomodatif dan responsif. Penataan ruang terkait tata guna tanah (lahan) lebih merupakan pada RRTR/RDTR (Rencana Rinci Tata Ruang/ Rencana Detail Tata Ruang) yang mengatur dan menunjukkan zona-zona pemanfaatan ruang dengan penekanan pada tanah (lahan), baik pada kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan. Zonasi pemanfaatan ruang ini sangat penting untuk menjamin agar Rencana Tata Ruang Wilayah dapat terwujud dalam kenyataan.

Di Kabupaten Semarang aturan tentang rencana tata ruang wilayah terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031. Adanya Undang-Undang tersebut menjadi acuan dalam pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah, acuan untuk keseimbangan pembangunan dan acuan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah mengacu pada: Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi, dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Aturan tersebut sebagai salah satu langkah mewujudkan sasaran RPJMN 2015-2019 yaitu kota tanpa permukiman kumuh di tahun 2019, Direktorat Jenderal Cipta Karya menginisiasi

pembangunan *platform* kolaborasi melalui Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).

Perencanaan pembangunan daerah sebagai proses penyusunan tahapan-tahapan kegiatan yang melibatkan berbagai unsur pemangku kepentingan di dalamnya, guna pemanfaatan dan pengalokasian sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial dalam suatu lingkungan wilayah atau daerah dalam jangka waktu tertentu. Pemerintah daerah sebagai pelaku utama pelaksanaan program KOTAKU dalam penanganan permukiman kumuh untuk mewujudkan permukiman layak huni diantaranya melalui revitalisasi peran Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM). Sebab di Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin dalam lingkungan yang layak. Tidak hanya dalam amanat Undang-Undang Dasar 1945, dalam program nawa cita yang diusung dalam pemerintahan Presiden Joko Widodo adalah dalam nawa cita butir ketiga yang menyebutkan tentang membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan. Hal tersebut pula yang dijadikan dasar hukum dalam pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).

Merujuk pada rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang, pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh memang harus sesuai dengan aturan RTRW Kabupaten Semarang yang berlaku. Sementara untuk aturan terkait lokasi lingkungan perumahan dan permukiman kumuh Kabupaten Semarang terdapat dalam Keputusan Bupati Semarang Nomor 050/0522/2014, dalam Surat Keputusan tersebut terdapat 15 kelurahan/ desa yang ada di Kabupaten Semarang

dalam kategori kumuh, namun tidak semua kawasan tersebut sebagai lokasi dampingan program KOTAKU. Dua kelurahan yang termasuk dalam penanganan program Kota Tanpa Kumuh di Kabupaten Semarang pada tahun 2017 yaitu di Kelurahan Gedanganak dan Desa Kalikayen Kecamatan Ungaran Timur. Dari segi pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) ada perbedaan di dua kelurahan/desa tersebut yakni pada bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“KESESUAIAN PENGGUNAAN TANAH DALAM PROGRAM KOTA TANPA KUMUH (KOTAKU) DENGAN PERENCANAAN TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN SEMARANG”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti mengidentifikasi masalah yang terjadi sebagai berikut :

1. Kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang.
2. Legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.
3. Permasalahan terkait hak atas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.
4. Permasalahan terkait perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang diantaranya adalah kurangnya kesadaran dari masyarakat, batas daerah dan pembangunan yang tidak tidak tepat.
5. Keterkaitan antara kebijakan tentang tata ruang dari pusat dan daerah.

6. Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dan perencanaan tata ruang wilayah.
7. Kebijakan antara Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dan perencanaan tata ruang wilayah.
8. Sinkronisasi antara Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dengan kebijakan perencanaan tata ruang wilayah yang ada di Kabupaten Semarang.
9. Kendala yang dihadapi terkait legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.
10. Kendala yang dihadapi terkait pelaksanaan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Agar masalah yang akan dibahas tidak meluas dan mengakibatkan ketidakjelasan pembahasan, maka dalam penelitian ini akan membatasi masalah yang akan diteliti yaitu terkait kesesuaian perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Semarang dan legalitas tanah dari program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Inti masalah yang diangkat adalah bagaimana kesesuaian antara legalitas tanah program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dengan perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang?

2. Bagaimana legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Mendeskripsikan dan menganalisis kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Manfaat secara teoritis agar berguna sebagai pembelajaran mengenai hukum agraria terkait rencana tata ruang wilayah, seperti upaya pengembangan wawasan keilmuan, peneliti, pengembang teori ilmu hukum, dan pengembangan bacaan bagi pendidikan hukum.

2. Manfaat praktis

Beberapa manfaat secara praktis dari penelitian ini,yaitu sebagai berikut:



- a. Bagi masyarakat agar memberi gambaran dan penjelasan tentang kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang.
- b. Bagi pemerintah agar dapat memberikan informasi secara tertulis sebagai referensi mengenai Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan pemeriksaan dan hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang belum pernah diteliti dalam topik permasalahan yang sama. Meskipun ada beberapa judul yang hampir sama, yaitu :

- a. Skripsi yang di tulis oleh Bani Perdatawati Hasanuddin, pada tahun 2014 dari Universitas Hasanuddin dengan judul Implementasi Revitalisasi Permukiman Kumuh di Kota Makassar (*Neighborhood Upgrading and Shelter Sector Project*). Skripsi tersebut membahas tentang analisis implementasi permukiman kumuh di Kota Makassar sesuai dengan Perda RTRW Kota Makassar dan untuk mengetahui faktor yang menjadi kendala pengimplementasian revitalisasi pemukiman kumuh. Berdasarkan luas kawasan permukiman terpadu di tahun 2013 yang sesuai dengan RTRW Kota Makassar adalah 3.470,75 Ha atau 42,15% dari kawasan, sedangkan luas kawasan permukiman terpadu di tahun 2013 yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Makassar adalah 1.794,67 Ha atau 20,75% dari kawasan. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan permukiman terpadu tidak terkendali, sehingga terjadi peningkatan penggunaan tanah di kawasan permukiman terpadu yang tidak sesuai dengan perencanaan RTRW Kota Makassar. Namun setelah pelaksanaan revitalisasi permukiman kumuh sejauh ini sudah sesuai

dengan 13 zonasi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang RTRW Kota Makassar. Khusus program penataan permukiman kumuh NUSSP (*Neighborhood Upgrading and Shelter sector Project*) di Kelurahan Lette Kecamatan Mariso dan Kawasan Tallo (Kelurahan Buloa dan Kelurahan Tallo) Kecamatan Tallo telah sesuai dengan zonasi perencanaan pada Pasal 17 ayat (4) angka 1 dan 2 RTRW Kota Makassar. Pelaksanaan NUSSP (*Neighborhood Upgrading and Shelter sector Project*) di Kawasan Kumuh Lette mencapai 100% di tahun 2006-2008, sedangkan di Kawasan Kumuh Tallo baru mencapai 30% dari tahun 2012-2014 dari perencanaan kegiatan tahun 2012-2017 oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Makassar. Kendala dalam pelaksanaan revitalisasi permukiman kumuh antara lain :

- a) Terbatasnya lahan yang bisa digunakan untuk penataan permukiman kumuh.
  - b) Kurangnya koordinasi antara instansi terkait dalam pelaksanaan penataan permukiman kumuh.
  - c) Instansi pelaksana rencana tata ruang wilayah kota yang melenceng dari kewenangan kerja.
  - d) Pelaksanaan penataan permukiman kumuh tidak sesuai dengan perencanaan.
  - e) Lemahnya kesadaran masyarakat dalam pemeliharaan lingkungan permukimannya.
- b. Skripsi yang ditulis oleh Agustian Juang Saputra, pada tahun 2016 dari Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dengan judul Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Bantul. Skripsi tersebut membahas tentang pembangunan perumahan yang berada di Kawasan Kabupaten Bantul ditinjau dari Aspek Tata Guna Tanah yang sudah sesuai

dengan ketentuan yang ada yakni Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Dalam pelaksanaan tata guna tanah tidak terdapat sanksi tegas yang mengatur pihak-pihak yang melakukan pelanggaran terhadap ijin alih fungsi lahan persawahan menjadi perumahan di Kabupaten Bantul, penindakan hanya sebatas tidak diterimanya ijin mendirikan bangunan ketika pihak pelanggar akan mengajukan ijin mendirikan bangunan. Meskipun di Kabupaten Bantul sendiri belum mempunyai peraturan daerah yang mengatur secara tegas mengenai perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan, namun di Kabupaten Bantul mempunyai kebijakan yaitu dengan dikeluarkannya Perda Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dalam perda tersebut telah diatur secara tegas peruntukan wilayah-wilayah dan pembagian zona-zona tata ruang secara rinci. Selain itu juga mengadopsi aturan dari Perda DIY Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan. Kendala Peraturan Tata Guna Tanah dengan Peraturan Perumahan di Kabupaten Bantul telah sesuai baik mengenai aturan tata ruang sendiri maupun peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan perumahan, yaitu dengan adanya Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan meskipun belum ada aturan yang tegas yang mengatur khusus mengenai lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagai bentuk tindak lanjut dari Perda DIY Nomor 10 Tahun 2011, sehingga pengaturan mengenai lahan pangan masih belum jelas. Selain itu dalam Peraturan Tata Guna Tanah Dengan Peraturan Perumahan Di Kabupaten

Bantul, kendala yang muncul adalah kurang tegasnya sanksi yang diberikan bagi penyalahgunaan ijin tata guna tanah sehingga banyak pihak pengembang yang tidak mengindahkan peraturan.

- c. Jurnal yang ditulis oleh M. Zuhri pada tahun 2012 dari jurnal Kanun Jurnal Ilmu Hukum No. 58, Th.XIV (Desember,2012), pp. 485-494 dengan judul Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan Di Indonesia. Jurnal tersebut membahas permasalahan perkotaan sangat kompleks, sebagian besar pembangunan kota di Indonesia kurang mengandalkan perencanaan tata ruang yang baik. Bahkan hebatnya, jika pun sudah ada tata ruang, aparat tidak segan-segan melakukan “pembangkangan” dengan melakukan “pembiaran” atas pelanggaran terhadap tata ruang yang ada. Terlalu banyak contoh dimana tata ruang dikembangkan untuk daerah resapan, daerah hijau, ataupun daerah hunian, dikembangkan menjadi daerah-daerah komersial dengan bangunan bertingkat di atasnya. Diperlukan suatu konsep perencanaan dalam menata kawasan perkotaan. Dalam Perencanaan kawasan perkotaan perlu memperhatikan beberapa elemen yang sangat penting, salah satunya adalah pengaturan mengenai perencanaan tata kota itu sendiri, sehingga apa yang diharapkan oleh masyarakat dalam perencanaan tata kota yaitu terwujudnya kesejahteraan serta keadilan bagi seluruh rakyat menjadi kenyataan.

## **2.2 Landasan Teori**

Sebuah teori dapat memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bisa disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Teori dengan demikian memberikan

penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakannya (Rahardjo, 2006:253). Lawrence M. Friedman dalam bukunya *The Legal System A Social Science Prespective* mengatakan bahwa bekerjanya hukum tidak terlepas dari struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum.

Dalam penelitian ini yang membahas mengenai kesesuaian penggunaan tanah program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dengan perencanaan tata ruang ini membahas ataupun menyelidiki tentang seluk beluk penerapan dan pelaksanaan atas legalitas tanah program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dengan perencanaan tata ruang yang tentunya harus sesuai dengan peranturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengannya. Adapun penjelasan teori-teori adalah sebagai berikut :

### **2.2.1 Teori Negara Hukum**

Konsep dari suatu negara hukum yang dikemukakan oleh F.J. Stahl dalam Nur Asyiah (2018:91) dalam unsur ketiganya adalah pemerintahan berdasarkan peraturan-peraturan hukum. Negara Indonesia sebagai negara hukum, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, ini menunjukkan bahwa segala tindakan yang dilakukan oleh penguasa dan masyarakat harus berdasarkan pada hukum bukan berdasarkan pada kekuasaan.

Indonesia yang menganut negara hukum diharapkan mampu menciptakan suatu kesejahteraan (*welfare state*). Dengan adanya beberapa teori sangat

diharapkan dapat mendukung, memperjelas, dan memperkuat dalam berbagai upaya penyelesaian permasalahan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Pasal 1 angka 5 menyatakan, penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang membentuk perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya, sedangkan pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

### **2.2.2 Teori Penegakan Hukum**

Penegakan hukum menurut pendapat Soerjono Soekanto (1983: 13) adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan dalam sikap tindak sebagai serangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (*social engineering*), memelihara dan mempertahankan (*social control*) kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum merupakan suatu hal yang sangat esensial dan substansial dalam negara hukum.

Upaya yang dilakukan dalam penegakan hukum hanya satu elemen saja dari keseluruhan persoalan kita sebagai negara hukum yang mencita-citakan upaya menegakkan dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum tidak mungkin akan tegak, jika hukum itu sendiri tidak atau belum mencerminkan perasaan atau nilai-nilai keadilan yang hidup dalam

masyarakatnya. Adil atau tidaknya hukum bergantung kepada apakah hukum memberikan kebahagiaan kepada manusia ataukah tidak.

Pandangan tersebut dianut oleh wakil-wakil bangsa Indonesia ketika merumuskan ketentuan pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dan juga ketentuan Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Kebahagiaan seyogyanya dapat dirasakan oleh setiap individu yang hidup dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Namun demikian, hal ini sangat sulit untuk dapat dicapai, kalau tidak dinyatakan dapat dicapai. Oleh karena itu, diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin manusia Indonesia, dengan mengutip kata-kata Bentham: *“the greatest happiness for the greatest number of people”*.

## **2.3 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan, dan perkebunan. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung



berhubungan dengan tanah ini dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, legalitas merupakan perihal (keadaan) sah atau suatu keabsahan. Dengan kata lain legalitas adalah keabsahan dalam suatu tindakan. Legalitas tanah adalah proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi (pengumpulan data fisik, data yuridis pengumuman serta penetapan atau penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah) pendaftaran hak atas tanah serta penerbitan sertipikat hak atas tanah. Data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya (Santoso, 2010:45). Bukti kepemilikan sebagai jaminan hukum sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui dinas pertanahan setempat.

Menurut Boedi Harsono (2008:500) sertipikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Pengakuan hak oleh seorang atau kelompok masyarakat harus didasarkan pada bukti yang kuat dan sah menurut hukum. Hukum perdata yang memuat aturan kepemilikan seseorang atas tanah dan bangunan pun mendasarkan keputusannya pada bukti-bukti tertulis. Dokumen ini merupakan prioritas dalam penanganan masalah hak milik tanah dan bangunan. Tanpa bukti tertulis, suatu pengakuan dihadapan hukum mengenai objek hukum tersebut menjadi tidak sah.

Menurut Misbak dalam *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* (2018:62) menjelaskan bahwa tanah milik yang telah bersertipikat selanjutnya akan

dimanfaatkan sebagai sumber-sumber ekonomi masyarakat terutama dalam rangka penguatan modal usaha, sehingga berkontribusi nyata dalam upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pada dasarnya percepatan legalisasi aset/tanah merupakan sebuah keharusan untuk mewujudkan fokus dari arah pembangunan nasional di bidang pertanahan. Pada gilirannya pemilik/penguasa tanah yang belum terlegalisasi akan rentan bagi terjadinya sengketa konflik pertanahan.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Pengertian hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria sudah mengantisipasi bahwa suatu kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah baru yang tidak dapat dimasukkan kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara. Menurut Eman Ramelan dalam Dilapanga (2017:142) menyatakan bahwa pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbul hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk Undang-Undang.

Dari aspek asal tanahnya, hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

a. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Primer (*Originair*)

Adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

b. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sekunder (*Derivatif*)

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Usaha Bagi Hasil, dan Hak Menumpang.

Penggunaan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Hak atas tanah tersebut dibedakan pada jenis pemanfaatannya dan pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya (Widjaja, 2007:24).

Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) yang ada di Kabupaten Semarang terkait tentang kejelasan status penguasaan lahan berupa :

a. Kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau

- b. Kepemilikan pihak lain (termasuk milik adat/ulayat), dengan bukti ijin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pengguna tanah.

### **2.3.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA mengenai hak-hak atas tanah meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Penjelasan mengenai beberapa hak tanah yang tersebut diatas adalah sebagai berikut :

#### **a. Hak Milik**

Hak milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah “hak turun-menurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Di Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dalam UUPA disebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Selain itu,pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik beserta syarat-syaratnya. Hak milik ini hanya dapat hilang jika objek tanah yang bersangkutan musnah ( misalnya terkena bencana ) atau tanahnya jatuh kepada negara. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

## **b. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan (HGB) menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Subjek HGB atau yang dapat memiliki HGB dalam Pasal 36 ialah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada:

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara: karena penetapan pemerintah;
- b. Tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan agunan dengan dibebani hak tanggungan.

Karakteristik lain dari HGB adalah hak tersebut dapat musnah karena;

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena kurangnya syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;

- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.

**c. Hak pakai**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, sebagai sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Subjek atau yang dapat memiliki hak pakai antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### **d. Hak Sewa Untuk Bangunan**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA Pasal 44 adalah Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Perjanjian sewa tanah dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

#### **2.4 Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang**

Menurut Karmono Mangunsukarjo dalam Yunus Wahid (1992:1), ruang adalah wadah kehidupan manusia beserta sumber-sumber daya alam yang terkandung didalamnya, meliputi bumi, air, dan udara sebagai satu kesatuan. Dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, ditegaskan bahwa “Ruang adalah wadah yang meliputi: ruang darat, laut, dan udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya”. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang (Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007).

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi

masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan pengertian pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Tata ruang sebagai wujud penataan ruang pada intinya merupakan sarana untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Adapun pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang memasukan pertimbangan lingkungan hidup dalam kebijaksanaan pembangunan sehingga pembangunan itu tidak saja untuk memecahkan masalah peningkatan kesejahteraan masa sekarang tetapi juga peningkatan kesejahteraan masa sekarang tetapi juga peningkatan kesejahteraan jangka panjang.

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Selanjutnya pemanfaatan ruang berupa upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Kemudian untuk perwujudannya dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang yaitu upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Dari proses ini akan dihasilkan suatu rencana tata ruang yang merupakan hasil perencanaan tata ruang.

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Berdasarkan sistem terdiri dari sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya.



Berdasar wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Dalam Undang-Undang Penataan Ruang Pasal 1 butir 5 dikemukakan bahwa “Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.” Penataan ruang sebagai suatu sistem tersebut mengandung makna bahwa perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota harus dipahami sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dengan demikian diharapkan Tata Ruang/ Perencanaan Tata Ruang ini dapat berperan untuk: (a) mewujudkan pemanfaatan ruang yang berdaya guna dan berhasil guna serta mampu mendukung Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH) secara berkelanjutan; (b) mencegah atau menghindari pemborosan pemanfaatan ruang; dan (c) mencegah terjadinya penurunan kualitas ruang. Berkaitan dengan kinerja dari penataan ruang, perlu diadakan pembinaan penataan ruang, yaitu upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Perencanaan Tata Ruang Wilayah merupakan suatu upaya yang mencoba merumuskan usaha pemanfaatan ruang/lahan secara optimal dan penataan

ruang/lahan secara efisien bagi kegiatan usaha manusia di wilayahnya yang berupa pembangunan sektoral, daerah, swasta/ masyarakat yang ingin dan dapat dicapai dalam kurun waktu tertentu. Tanpa adanya pengaturan ruang/lahan secara berencana mengikuti kaidah-kaidah perencanaan tata ruang wilayah sebagai suatu sistem mengakibatkan upaya pembangunan tidak efisien dan tidak efektif, serta dapat semakin memperlebar jurang perbedaan antara wilayah maju dan wilayah tertinggal.

Dalam Yovi Dzulhijjah Rahmawati ( 2015:150 ) *In a spatial planning system, the process of self-organization exerts its influence through the evolution of the urban system and planning oriented action* (sistem perencanaan tata ruang sebagai proses pengorganisasian akan memberikan pengaruh melalui perubahan pada sistem perkotaan dengan perencanaan tindakan yang berorientasi). *There are three interrelated dimensions of spatial planning, which are strongly related to the effectiveness of governmental interventions that involve planning-oriented action* (ada tiga dimensi perencanaan tata ruang yang saling berkaitan, yang sangat terkait dengan keefektifan intervensi pemerintah yang melibatkan tindakan yang berorientasi pada perencanaan ) :

- a) *Functional-Relates to the object or content of planning: physical or social reality* (Fungsional berkaitan dengan objek atau isi perencanaan pada realitas fisik atau sosial).
- b) *Organisational-Refers to the actors, stakeholders and shareholders, and the choices they make. Furthermore, it also refers to the rationalisation of these choices* (organisasi mengacu pada aktor, pemangku kepentingan dan

pemegang saham, dan pilihan yang mereka buat. Selanjutnya, itu juga mengacu pada rasionalisasi pilihan-pilihan).

- c) *Institutional-Refers to actors and institutions as well, but also to cultural values, scientific paradigms and tenets* (kelembagaan mengacu pada aktor dan lembaga juga, tetapi juga untuk nilai-nilai budaya, paradigma ilmiah dan prinsip).

Dalam penataan ruang, Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) didasarkan atas wilayah administratif dengan muatan substansi rencana struktur dan pola ruang. Adapun Rencana Perinci Tata Ruang (RRTR) disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan/kegiatan kawasan dengan substansi dapat mencakup hingga penetapan blok dan sub-blok peruntukan. Rencana Perinci Tata Ruang ini merupakan operasionalisasi Rencana Umum Tata Ruang dan sebagai dasar penetapan aturan zonasi. Peraturan zonasi ini merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya sehingga pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sesuai dengan dengan Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Perinci Tata Ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang ini juga dilakukan dengan perijinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif, disinsentif, dan penerapan sanksi. Perijinan ini dimaksud sebagai upaya penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang.

#### **2.4.1 Ruang Lingkup Penataan Ruang**

Penataan ruang adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang. Inti

dari suatu penataan ruang adalah meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan rencana, dan pengendalian pelaksanaan tata ruang. Batas-batas atau ruang lingkup “ruang” yang menjadi objek penataan ruang dan dengan sendirinya berarti juga batas keberlakuan hukum tata ruang yang mengaturnya, diperlukan guna memberikan suatu kepastian hukum dan kewenangan. Setidaknya sebagai pegangan dalam penyelenggaraan penataan ruang baik penataan ruang pada tingkat nasional, provinsi, maupun pada tingkat kabupaten/kota.

Penataan ruang wilayah nasional meliputi dari ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lingkup penataan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka ruang lingkup hukum penataan ruang meliputi tiga elemen. Pertama, hukum yang berhubungan dengan penyusunan rencana tata ruang. Kedua, hukum yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang. Ketiga, hukum yang berhubungan dengan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hukum yang berhubungan dengan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hukum yang berhubungan dengan penyusunan rencana tata ruang mengatur kewenangan dan prosedur tentang penentuan peruntukan (*bestemming*) ruang.

Penataan ruang atas dasar fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu. Pengertian dari kawasan perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumberdaya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Sedangkan untuk kawasan perkotaan merupakan kawasan yang mempunyai kegiatan utama non pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan, dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Kawasan tertentu sendiri memiliki arti yaitu kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis, yang penataan ruangnya diprioritaskan. Penataan ruang dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek lingkungan alam, lingkungan buatan, lingkungan sosial, dan interaksi antara komponen lingkungan. Penataan juga harus memperhatikan tahapan, pembiayaan, dan pengelolaan pembangunan serta pembinaan kemampuan kelembagaan.

Penertiban yang dilakukan dalam upaya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk sanksi tersebut dapat berupa sanksi administrasi, sanksi perdata, atau sanksi pidana. Hal yang dilakukan untuk mengantisipasi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai adalah dengan memberikan ijin pemanfaatan ruang, sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ijin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak

sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan ijin maupun yang tidak memiliki ijin akan dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perijinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan ijin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

#### **2.4.2 Rencana Tata Ruang**

Perencanaan atau *planning* merupakan suatu proses, sedangkan hasilnya berupa “rencana” (*plan*), dapat dipandang sebagai suatu bagian dari setiap kegiatan yang lebih sekedar refleksi yang berdasarkan perasaan semata. Tetapi yang penting, perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat dalam perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijaksanaan-kebijaksanaan untuk mengubah sesuatu dalam dirinya atau lingkungannya.

Pada negara hukum, suatu rencana tidak dapat dihilangkan dari hukum administrasi. Rencana dapat dijumpai pada berbagai bidang kegiatan pemerintahan, misalnya dalam pengaturan tata ruang. Rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib (teratur). Rencana yang sedemikian tersebut dapat dihubungkan dengan *stelsel* perijinan (misalnya suatu

perijinan pembangunan akan ditolak oleh karena tidak sesuai dengan rencana peruntukan).

Menurut Supriyanto dalam Setio Widodo (2017:170) penataan ruang secara umum memiliki pengertian sebagai suatu proses yang meliputi proses perencanaan, pelaksanaan atau pemanfaatan ruang dan pengendalian pelaksanaan atau pemanfaatan ruang yang harus terkait satu sama lain. Jadi di dalam penataan ruang terkandung pengertian mengenai tata ruang yang komprehensif. Rencana tata ruang dibuat karena pada dasarnya ruang memiliki keterbatasan, oleh karena itu dibutuhkan peraturan untuk mengatur dan merencanakan ruang agar dapat dimanfaatkan secara efektif. Produk atau hasil dari perencanaan tata ruang wilayah dituangkan dalam bentuk dokumen berupa peta rencana tata ruang wilayah.

Pada dasarnya rencana adalah sebuah dokumen yang digunakan sebagai skema untuk mencapai tujuan di masa mendatang. Menurut Widodo (2006: 2) dinyatakan bahwa pada hakekat suatu perencanaan adalah sebagai upaya untuk mengantisipasi ketidakseimbangan yang terjadi yang bersifat akumulatif. Maksudnya adalah perubahan yang terjadi pada suatu keseimbangan awal dapat menyebabkan perubahan pada sistem sosial yang kemudian akan membawa sistem yang ada menjauhi keseimbangan semula. Salah satu peran dari perencanaan adalah sebagai arahan bagi proses pembangunan untuk berjalan menuju tujuan yang ingin dicapai disamping sebagai tolak ukur keberhasilan proses pembangunan yang dilakukan.

Perencanaan kemudian diartikan sebagai upaya yang dilakukan oleh sebuah institusi publik untuk membuat arah kebijakan pembangunan yang harus dilakukan di sebuah wilayah baik negara maupun di daerah dengan didasarkan keunggulan dan kelemahan yang dimiliki oleh wilayah tersebut. Artinya dalam sebuah proses perencanaan, lembaga perencana wajib memperhatikan kondisi sosial, budaya, ekonomi, keamanan, kondisi fisik, segi pembiayaan serta kualitas sumber daya yang ada di wilayah tersebut (Widodo, 2006: 3).

Perencanaan adalah suatu bentuk kebijaksanaan, sehingga dapat dikatakan bahwa perencanaan adalah sebuah *species* dari *genus* kebijaksanaan. Masalah perencanaan berkaitan erat dengan dengan perihal pengambilan keputusan serta pelaksanaannya. Perencanaan dapat dikatan pula sebagai pemecahan masalah secara saling terkait serta berpedoman kepada masa depan. Dalam kamus tata ruang dikemukakan yang dimaksud dengan rencana tata ruang adalah “rekayasa atau metode pengaturan perkembangan tata ruang dikemudian hari”. Maksud diadakanya perencanaan tata ruang adalah untuk menyerasikan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efisien,dan serasi.

#### **2.4.3 Asas-Asas Penataan Ruang**

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa asas dalam penataan ruang terdiri dari:

- a. Asas keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain



adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat. Dengan kata lain penataan ruang dilakukan dengan mengutamakan kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah dan kepentingan pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat sekitar.

- b. Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antar kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan. Jadi singkat kata yang dimaksud dengan keserasian, keselarasan dan keseimbangan adalah keterpaduan antara struktur dan pola ruang dengan kehidupan manusia serta lingkungan dan perkembangannya.
- c. Asas keberlanjutan adalah penataan ruang yang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memerhatikan kepentingan generasi mendatang. Sedangkan asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan diartikan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
- d. Asas keterbukaan adalah penataan ruang yang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
- e. Asas kebersamaan dan kemitraan adalah penataan ruang yang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan. Asas lainnya adalah asas

perlindungan kepentingan umum yang diartikan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

- f. Asas yang menjadi dasar tujuan dari hukum itu adalah asas kepastian hukum dan keadilan yang diartikan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum atau ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.
- g. Asas akuntabilitas yang diartikan bahwa penyelenggara penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

#### **2.4.4 Tujuan dan Manfaat Penataan Ruang**

Tujuan dari penataan ruang mencakup empat hal, yaitu untuk menjamin terpeliharanya kelestarian fungsi dan kemampuan lingkungan hidup beserta sumber daya alam yang terkandung didalamnya; mengoptimalkan pemanfaatan SDA, SDB, dan SDM secara merata bagi peningkatan kesejahteraan manusia; mengeliminasi (setidaknya mengurangi) kesenjangan kemajuan antar wilayah, termasuk kesenjangan antar kota dan pedesaan dengan mewujudkan keseimbangan dan keserasian kemajuan antar wilayah dan memperkuat integritas bangsa.

Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan

ruang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan hidup yang berkelanjutan, tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang, dan tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapapun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang. Seperti yang disebutkan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 dalam Pasal 8 angka 3 mengenai sistem perwilayahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, meliputi :

- a. SWP-1 yaitu kawasan yang ditetapkan menjadi bagian dari ibukota Kabupaten serta kawasan sekitarnya yang termasuk dalam jangkauan pelayanannya meliputi Kecamatan Ungaran Barat, Ungaran Timur, Bergas, dan Pringapus dengan pusat pengembangan di perkotaan Ungaran;
- b. SWP-2 yaitu kawasan yang menjadi wilayah pengaruh dari Kota Ambarawa meliputi Kecamatan Ambarawa, Tuntang, Banyubiru, Bandungan, Jambu, Bawen dan Sumowono dengan pusat pengembangan di perkotaan Ambarawa;
- c. SWP-3 yaitu kawasan yang berada di Daerah selatan meliputi Kecamatan Suruh, Tenganan, Getasan, Susukan, Kaliwungu, Pabelan, Bancak dan Bringin dengan pusat pengembangan di perkotaan Suruh dan Tenganan.

Sedangkan di dalam Pasal 8 angka 4 dijelaskan mengenai Sistem Wilayah Pengemban (SWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diarahkan mempunyai fungsi utama sesuai dengan potensi wilayah masing-masing, yaitu :

- a. SWP-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a diarahkan mempunyai fungsi industri, pertanian, pariwisata, pemerintahan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum, permukiman, dengan fungsi pusat SWP adalah pelayanan fasilitas umum, perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan skala Kabupaten serta permukiman perkotaan;
- b. SWP-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b diarahkan mempunyai fungsi industri, pertanian, pariwisata, perdagangan dan jasa, fasilitas umum, permukiman, perikanan, serta pertahanan dan keamanan dengan fungsi pusat SWP adalah perdagangan dan jasa agribisnis, serta fasilitas umum; dan
- c. SWP-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c diarahkan mempunyai fungsi industri, pertanian, pariwisata, dan perikanan, dengan fungsi pusat SWP adalah pusat industri, agribisnis, perdagangan dan jasa, serta pusat fasilitas umum penunjang agropolitan.

Di dalam Pasal 94 di sebutkan bahwa RTRW Daerah digunakan sebagai pedoman dan rujukan bagi :

- a. Perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang wilayah;
- b. Terwujudnya keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah serta keserasian antar sektor;

- c. Pengarahan lokasi investasi yang dilaksanakan pemerintah dan/atau masyarakat; dan
- d. Pengawasan terhadap perijinan lokasi pembangunan.

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif dengan muatan substansi mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana rinci tata ruang disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan subblok peruntukan.

Peraturan zonasi dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 di Pasal 37 sebagai berikut :

- (1) Kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf g, meliputi kawasan permukiman perdesaan dan kawasan permukiman perkotaan.
- (2) Permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi permukiman perdesaan yang tersebar di seluruh Kecamatan, dikembangkan dengan berbasis perkebunan, agrowisata, pertanian tanaman pangan, perikanan darat dan peternakan disertai pengolahan hasil atau agroindustri.
- (3) Permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kawasan-kawasan dengan cakupan administrasi Desa/Kelurahan sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran V Peraturan Daerah ini.

(4) Kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) seluas kurang lebih 19.839 (sembilan belas ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) hektar yang tersebar di seluruh Kecamatan, meliputi kawasan permukiman perkotaan seluas lebih kurang 6.887 (enam ribu delapan ratus delapan puluh tujuh) hektar dan kawasan permukiman perdesaan seluas kurang lebih 12.953 (dua belas ribu sembilan ratus lima puluh tiga) hektar.

#### Pasal 69

Ketentuan Umum Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 untuk kawasan peruntukan permukiman disusun dengan memperhatikan :

- a. Kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan harus dapat menjadi tempat hunian yang aman, nyaman, dan produktif, serta didukung oleh sarana dan prasarana permukiman;
- b. Setiap kawasan permukiman dilengkapi dengan sarana dan prasarana permukiman sesuai hierarki dan tingkat pelayanan masing-masing; dan
- c. Setiap pengembangan kawasan permukiman harus memegang kaidah lingkungan hidup dan bersesuaian dengan rencana tata ruang wilayah.

Penyusunan rencana rinci tersebut dimaksudkan sebagai operasionalisasi rencana umum tata ruang dan sebagai dasar penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci

tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perijinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi. Hal tersebut terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 yang mengatur ketentuan umum insentif dan disinsentif terdapat di Pasal 71 adalah sebagai berikut :

- 1) Ketentuan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai ketentuan terhadap pelaksanaan kegiatan/pemanfaatan ruang yang mendukung dan tidak mendukung terwujudnya arahan RTRW Daerah.
- 2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang wilayah, berupa:
  - a. Keringanan pajak atau retribusi, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan penyertaan modal;
  - b. Pembangunan atau penyediaan infrastruktur pendukung;
  - c. Kemudahan prosedur perijinan; dan
  - d. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau unsur pemerintah.

- 3) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah, berupa:
  - a. Pengenaan pajak atau retribusi yang tinggi, disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang;
  - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan sanksi;
  - c. Penambahan persyaratan khusus dalam proses perijinan.
- 4) Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat secara perorangan maupun kelompok dan badan hukum atau perusahaan swasta, serta unsur pemerintah di daerah.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan Peraturan Bupati.

Perijinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Ijin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan ijin maupun yang tidak memiliki ijin, dikenakan sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Pengenaan sanksi yang merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan



sebagai perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

#### **2.4.5 Tugas dan Wewenang Pihak Penyelenggara Penataan Ruang**

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, tugas dari penyelenggara penataan ruang khususnya negara yaitu menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugasnya memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian wewenang pihak penyelenggara penataan ruang khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota ialah meliputi:

- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan Kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.

Menurut wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
- b. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:

1. Penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
2. Perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
3. Pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
4. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Pelaksanaan penataan ruang kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.

Dalam pelaksanaan wewenang, pemerintah daerah kabupaten/kota:

- a. Menyebarkan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- b. Melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

#### **2.4.6 Kedudukan RTRW Di Kabupaten Semarang dalam Penataan Ruang dan Perencanaan Pembangunan Nasional**

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang bahwa penataan ruang wilayah nasional, wilayah provinsi dan wilayah kabupaten/kota dilakukan secara terpadu dan tidak dipisah-pisahkan. Penataan ruang wilayah provinsi dan wilayah kabupaten/kota, disamping meliputi ruang daratan, juga mencakup ruang perairan dan ruang udara sampai batas tertentu yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dijelaskan bahwa wilayah kabupaten yang berkedudukan sebagai wilayah

administrasi, terdiri atas wilayah darat dan wilayah perairan. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah antara lain disebutkan bahwa pemberian kedudukan kabupaten sebagai daerah otonom dan sekaligus sebagai wilayah administrasi dilakukan dengan pertimbangan untuk memelihara hubungan serasi antara pusat, provinsi dan daerah, untuk menyelenggarakan otonomi daerah yang bersifat lintas kabupaten.

Rencana umum tata ruang sebagai perangkat penataan ruang wilayah yang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif yang secara hirarki terdiri atas RTRW Nasional, RTRW Provinsi, dan RTRW Kabupaten/Kota. Dalam pengertiannya rencana umum tata ruang nasional adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sedangkan rencana umum tata ruang provinsi adalah rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategi pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor, serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan.

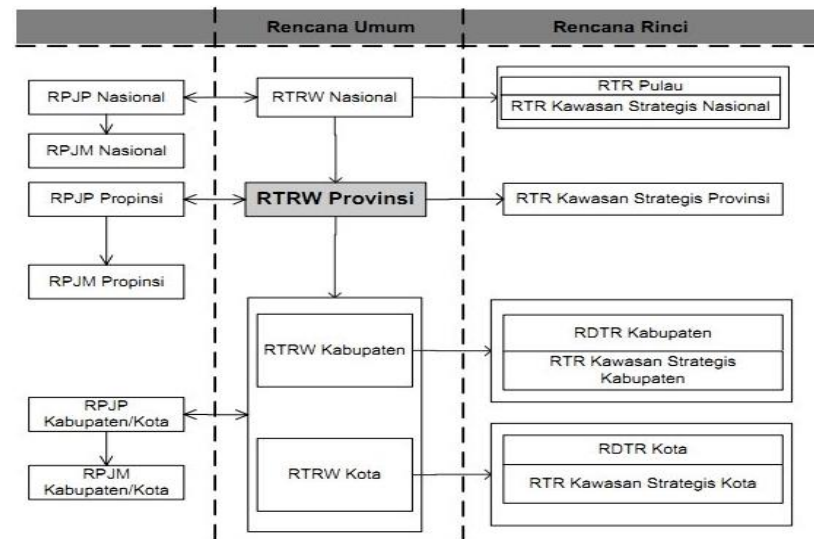
Rencana umum tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi kedalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi

pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional.

Dalam sistem operasionalisasinya rencana umum tata ruang dijabarkan kedalam rencana rinci tata ruang yang disusun dengan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan sub blok yang dilengkapi peraturan zonasi sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis dan rencana detail tata ruang.

Rencana tata ruang kawasan strategis merupakan suatu upaya penjabaran rencana umum tata ruang ke dalam arahan pemanfaatan ruang yang lebih spesifik sesuai dengan aspek utama yang menjadi latar belakang pembentukan kawasan strategis tersebut. Tingkat kedalaman rencana tata ruang kawasan strategis sepenuhnya mengikuti luasan fisik serta kedudukannya di dalam sistem administrasi.

Rencana detail tata ruang adalah suatu penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah pada suatu kawasan terbatas, ke dalam rencana pengaturan pemanfaatan yang memiliki dimensi fisik mengikat dan bersifat operasional. Rencana detail tata ruang berfungsi sebagai instrumen perwujudan ruang khususnya sebagai acuan dalam pemberian *advise planning* dalam pengaturan bangunan setempat dan rencana tata bangunan dan lingkungan.



**Bagan 2.4**

### **Kedudukan RTRW Kabupaten/Kota dalam Sistem Penataan Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional**

(Sumber: Permen PU Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan

RTRW Kabupaten/Kota)

Rencana detail tata ruang merupakan bentuk perencanaan lebih lanjut dan lebih rinci dari peraturan pemanfaatan ruang yang lebih umum yakni RTRW tingkat kabupaten/kota dan seterusnya hingga tingkat nasional. Substansi yang terdapat pada RDTR kabupaten/kota tidak bisa terlepas dari apa yang telah dicanangkan di dalam RTRW kabupaten/kota, begitu pula RTRW kabupaten/kota yang tidak bisa terlepas dari RTRW provinsi.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa hal tersebut ditujukan agar perencanaan pembangunan tidak menjauh dan dapat mewujudkan visi penataan ruang secara nasional. Selain itu, setiap daerah diwajibkan untuk memiliki RDTR dan bukan RTBL. Hal tersebut dikarenakan RDTR berfungsi sebagai pengendali

dalam upaya optimasi lahan, sementara Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) hanya berfungsi sebagai peningkatan citra kawasan saja.

Pengaturan penataan ruang disusun dan ditetapkan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai kewenangannya. RDTR ditetapkan dengan perda kabupaten/kota sehingga memiliki kekuatan hukum yang kuat, dengan begitu setiap pelanggaran akan dikenakan sanksi berupa masa tahanan ataupun berupa uang.

Berikut beberapa bentuk partisipasi masing-masing pemangku kepentingan dalam rangka turut serta mewujudkan kepentingan dalam rangka turut serta mewujudkan tata ruang yang sesuai dengan rencana detail tata ruang dan pengaturan zonasi demi mencapai tujuan penataan kawasan perkotaan masing-masing wilayah, diantaranya :

a. Pemerintah

Pemerintah pusat dan daerah diberikan wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan penataan ruang di ranah otoritasnya masing-masing. Adanya Direktorat Jenderal Penataan Ruang di Kementerian Pekerjaan Umum atau Dinas Tata Ruang disuatu kota/kabupaten bukan berarti penataan ruang sepenuhnya menjadi urusan mereka. Pemerintah perlu paham pentingnya rencana tata ruang dan menyelenggarakannya sesuai Undang-Undang.

Salah satu upaya pemerintah dalam merencanakan dan membentuk wilayah strategis cepat tumbuh tetap harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku. Di dalam istilah perencanaan, hal tersebut termasuk dalam upaya pemerintah dalam merencanakan tata ruang dan wilayah. Menurut Undang-

Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang. Pada intinya, tata ruang merupakan wujud atau produk struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak yang disusun dalam lingkup nasional, regional, dan lokal.

Rencana tata ruang secara legal mempunyai kekuatan yang mengikat untuk dipatuhi oleh masyarakat maupun pemerintah serta dunia usaha, sehingga diharapkan proses pemanfaatannya dapat dilakukan secara konsisten. Upaya pemerintah dalam menghasilkan rencana tata ruang perlu melibatkan berbagai *stakeholder*. Perlibatan tersebut sangat penting perannya agar menghasilkan rencana tata ruang yang aplikatif, konsisten dan keberlanjutan. Salah satunya upaya penting yang dilakukan pemerintah adalah melibatkan peran aktif masyarakat.

#### b. Masyarakat

Telah berbagai alasan diutarakan mengenai pentingnya peran serta masyarakat dalam penataan ruang. Pada akhirnya, hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang. Masyarakat harus berpartisipasi sebagai pihak yang akan terkena dampak langsung penataan ruang. Masyarakat berperan sebagai mitra pemerintah dalam penataan ruang. Dalam menjalankan perannya itu, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta masyarakat dalam mencapai tujuan penataan ruang. Menurut Conyer dalam Rini S. Saptaningtyas (2013:135) ada tiga alasan utama mengapa partisipasi masyarakat sangat penting dalam kegiatan perencanaan, yaitu:

1. Partisipasi masyarakat merupakan suatu alat guna memperoleh informasi mengenai kondisi, kebutuhan dan sikap masyarakat setempat tanpa kehadirannya program-program pembangunan serta proyek-proyek akan gagal;
2. Masyarakat akan lebih mempercayai proyek atau program pembangunan jika merasa dilibatkan dalam proses persiapan dan perencanaannya, karena mereka akan lebih mengetahui seluk beluk proyek tersebut dan akan mempunyai rasa memiliki terhadap proyek tersebut; dan
3. Munculnya anggapan bahwa merupakan suatu hak demokrasi bila masyarakat dilibatkan dalam pembangunan masyarakat mereka sendiri. Dapat dirasakan bahwa merekapun mempunyai hak untuk memberi saran dalam menentukan jenis pembangunan yang akan dilaksanakan di daerah mereka sendiri.

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga disebutkan peran serta masyarakat. Partisipasi masyarakat kali ini menjadi salah satu muatan pokok di dalamnya. Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 juga disebutkan bahwa salah satu asas dalam penyelenggaraan penataan ruang adalah “kebersamaan dan kemitraan”. Tujuan pengaturan bentuk dan tata cara peran masyarakat dalam penataan ruang adalah:

- a. Menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masyarakat di bidang penataan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Mendorong peran masyarakat dalam penataan ruang;
- c. Menciptakan masyarakat yang ikut bertanggung jawab dalam penataan ruang;
- d. Mewujudkan pelaksanaan penataan ruang yang transparan, efektif, akuntabel, dan berkualitas; dan
- e. Meningkatkan kualitas pelayanan dan pengambilan kebijakan penataan ruang.



Artinya, penataan ruang perlu diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan. Dengan bertambahnya hak masyarakat dalam penataan ruang, bertambah pula kewajibannya. Semula masyarakat hanya wajib berperan serta dalam memelihara kualitas ruang dan menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kali ini masyarakat juga diwajibkan untuk menaati tata ruang di tingkat yang lebih detail, mawas perijinan pemanfaatan ruang, dan dituntut untuk *legowo* (berbesar hati) mendahulukan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau golongan. Jika melanggar, siap-siap menerima sanksi administratif maupun ketentuan pidana penjara dan denda yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang. Kondisi yang banyak terjadi saat ini di lapangan adalah jangankan mengurus ijin pemanfaatan ruang, bahkan untuk memiliki bukti sah yang kuat atas kepemilikan tanah pun masih banyak yang belum sadar dan belum paham betul pentingnya untuk apa.

## **2.5 Pengertian Kesesuaian Penggunaan Lahan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah**

Penggunaan lahan sangat berkaitan dengan rencana tata ruang wilayah di kota/kabupaten, karena merupakan pengaturan sebuah penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana umum tata ruang wilayah kota/kabupaten yang pengaturannya dikeluarkan oleh pemerintah daerah agar tidak menimbulkan ketidaksesuaian penggunaan lahan. Akibatnya jika tidak sesuai adalah adanya penyimpangan terhadap rencana umum tata ruang wilayah kota/kabupaten.

Kesesuaian menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah perihal sesuai; keselarasan (tentang pendapat, paham, nada, kombinasi warna, dan

sebagainya); kecocokan. Kesesuaian lahan merupakan penggambaran tingkat kecocokan sebidang lahan untuk penggunaan tertentu. Kesesuaian lahan dengan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031.

Menurut Andrianto dalam Trigus Eko dan Sri Rahayu (2012:334) kesesuaian penggunaan lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah adalah perbandingan antara arahan kawasan menurut tata ruang dengan kondisi eksisting penggunaan lahan saat ini. Beberapa literatur menggunakan istilah penyimpangan penggunaan lahan sebagai padanan ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan rencana penggunaan lahan. Dalam jurnal tersebut, ditemukan faktor-faktor yang mempengaruhi penyimpangan adalah kepadatan penduduk, luas lahan pertanian, bangunan di bantaran sungai dan jarak ke pusat kota. Faktor sosial ekonomi masyarakat seperti pendidikan, pekerjaan pendapatan, kepemilikan lahan serta tingkat pengetahuan masyarakat tentang rencana tata ruang yang rendah akibat kurangnya sosialisasi tentang Rencana Tata Ruang Wilayah juga mempengaruhi penyimpangan yang terjadi. Sementara menurut Dilang dalam Trigus Eko dan Sri Rahayu (2012:334) yang dimaksud dengan Implementasi Rencana Tata Ruang adalah sebuah tindakan nyata dari produk rencana yang telah dibuat sebagai upaya untuk mencapai tujuan penataan ruang. Tujuan yang dimaksud adalah tujuan yang diinginkan supaya berdampak pada kelompok sasaran.

Ada pula faktor yang mempengaruhi efektif atau tidaknya implementasi peraturan penataan ruang adalah: kelembagaan, aparat pelaksana, pengawasan dan pengendalian, pendanaan serta adat istiadat masyarakat yang kondusif. Dilang

dalam Trigus Eko dan Sri Rahayu (2012:335) menyatakan terdapat tiga hal yang mempengaruhi keberhasilan implementasi yaitu : kualitas rencana dan kemampuan kelembagaan yang baik. Hal-hal yang membuat suatu kebijakan, rencana atau program menjadi tidak berhasil antara lain: terjadinya inkonsistensi aparat penyusun/pelaksana rencana atau program, sumberdaya aparatur pemerintah yang lemah dan substansi rencana yang tidak matang. Sedangkan menurut Laurensius dalam Trigus Eko dan Sri Rahayu (2012:334) menyebutkan sebuah rencana tata ruang wilayah akan terhambat apabila terdapat faktor penghambat yaitu : adanya loyalitas ganda para pelaksana serta timbulnya hambatan dari lingkungan sosial maupun alam.

Menurut David C. Korten dalam Tarigan (2000:19) menyatakan bahwa suatu program akan berhasil dilaksanakan jika terdapat kesesuaian dari tiga unsur implementasi program. Pertama terkait kesesuaian antara program dengan pemanfaat, yaitu kesesuaian antara apa yang ditawarkan oleh program dengan apa yang dibutuhkan oleh kelompok sasaran (pemanfaat). Kedua terkait kesesuaian antara program dengan organisasi pelaksana, yaitu kesesuaian antara tugas yang disyaratkan oleh program dengan kemampuan organisasi pelaksana. Ketiga, kesesuaian antara kelompok pemanfaat dengan organisasi pelaksana yaitu kesesuaian antara syarat yang diputuskan organisasi untuk dapat memperoleh *output* program dengan apa yang dapat dilakukan oleh kelompok sasaran program.

Berdasarkan pola yang dikembangkan Korten, dapat dipahami bahwa jika tidak terdapat kesesuaian antara tiga unsur implementasi kebijakan, kinerja program tidak akan berhasil sesuai dengan apa yang diharapkan. Jika *output* program tidak sesuai dengan kebutuhan kelompok sasaran jelas *output*nya tidak

dapat dimanfaatkan. Jika organisasi pelaksana program tidak memiliki kemampuan melaksanakan tugas yang disyaratkan oleh program maka organisasinya tidak dapat menyampaikan *output* program dengan tepat. Atau, jika syarat yang ditetapkan organisasi pelaksana program tidak dapat dipenuhi oleh kelompok sasaran maka kelompok sasaran tidak mendapatkan *output* program. Oleh karena itu, kesesuaian antara tiga unsur implementasi kebijakan mutlak diperlukan agar program berjalan sesuai dengan rencana yang telah dibuat.

## **2.6 Tinjauan Umum Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)**

### **2.6.1 Sejarah Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)**

Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019 mengamanatkan pembangunan dan pengembangan kawasan perkotaan melalui penanganan kualitas lingkungan permukiman yaitu peningkatan kualitas permukiman kumuh, pencegahan tumbuh kembangnya permukiman kumuh baru, dan penghidupan yang berkelanjutan. Pada tahun 2016 masih terdapat 35.291 Ha permukiman kumuh perkotaan yang tersebar di hampir seluruh wilayah Indonesia sesuai hasil perhitungan pengurangan luasan permukiman kumuh perkotaan yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya. Kondisi tersebut diperkirakan akan terus mengalami penambahan apabila tidak ada bentuk penanganan yang inovatif, menyeluruh, dan tepat sasaran. Tujuan dari program KOTAKU adalah meningkatkan akses masyarakat terhadap infrastruktur dan pelayanan dasar di permukiman kumuh perkotaan untuk mewujudkan permukiman perkotaan yang layak huni, produktif dan berkelanjutan (Surat Edaran Ditjen Cipta Karya

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 40/Se/Dc/2016 Tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh).

Program KOTAKU sebagai salah satu cara yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi permukiman kumuh yang ada di kabupaten/kota. Permukiman kumuh merupakan suatu masalah yang harus diatasi karena sebagai salah satu pilar penyangga perekonomian kota. Menurut Suparlan dalam Jawas Dwijo Putro, (2011 : 22) penyebab adanya kawasan kumuh atau peningkatan jumlah kawasan kumuh yang ada di kota antara lain adalah :

- a. Faktor ekonomi seperti kemiskinan dan krisis ekonomi.
- b. Faktor bencana.

Faktor ekonomi atau kemiskinan mendorong bagi pendatang untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik di kota-kota. Dengan keterbatasan pengetahuan, keterampilan, dan modal, maupun adanya persaingan yang sangat ketat di antara sesama pendatang maka pendatang-pendatang tersebut hanya dapat tinggal dan membangun rumah dengan kondisi yang sangat minim di kota-kota. Di sisi lain pertambahan jumlah pendatang yang sangat banyak mengakibatkan pemerintah tidak mampu menyediakan hunian yang layak. Faktor bencana dapat pula menjadi salah satu pendorong perluasan kawasan kumuh. Adanya bencana, baik bencana alam seperti misalnya banjir, gempa, gunung meletus, longsor maupun bencana akibat perang atau pertikaian antar suku juga menjadi penyebab jumlah rumah kumuh meningkat dengan cepat. Penghasilan rendah, pendidikan yang sangat kurang, dan kelangkaan waktu yang tersedia oleh pekerjaan, menyebabkan masyarakat tidak dapat melepaskan diri dari lingkaran kemiskinan.

Semakin miskin keadaan mereka, semakin besar kebutuhan untuk tinggal di pusat kota secara liar, namun memungkinkan untuk mendapatkan pekerjaan atau sumber penghasilan (Wirotomo, 1997 : 15).

Dalam pelaksanaan program KOTAKU diperlukan adanya kolaborasi dengan berbagai pihak terkait. Program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) dilaksanakan secara nasional pada tahun 2016 di 271 kabupaten/kota di 34 Propinsi yang menjadi “*platform kolaborasi*” atau basis penanganan permukiman kumuh yang mengintegrasikan berbagai sumber daya dan sumber pendanaan, termasuk dari pemerintah pusat, provinsi, kabupaten/kota, donor, swasta, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya. Berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kumuh yang ditetapkan oleh kepala daerah masing-masing kabupaten/kota, permukiman kumuh yang berada di lokasi sasaran Program KOTAKU adalah seluas 24.650 Hektar. Kegiatan penanganan kumuh ini meliputi pembangunan infrastruktur serta pendampingan sosial dan ekonomi untuk keberlanjutan kehidupan masyarakat yang lebih baik di lokasi permukiman kumuh.

Program KOTAKU sebagai upaya untuk mewujudkan sasaran Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019 adalah kota tanpa permukiman kumuh di tahun 2019. Program KOTAKU bermaksud untuk membangun sistem yang terpadu untuk penanganan permukiman kumuh, dimana pemerintah daerah memimpin dan berkolaborasi dengan para pemangku kepentingan dalam perencanaan maupun implementasinya, serta mengedepankan partisipasi masyarakat. Program KOTAKU merupakan salah satu upaya strategis Direktorat Jenderal Cipta Karya dalam percepatan penanganan permukiman

kumuh dan mendukung “Gerakan 100-0-100”, yaitu 100 persen akses universal air minum, 0 persen permukiman kumuh, dan 100 persen akses sanitasi layak. Sebagaimana arah kebijakan pembangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk membangun sistem, fasilitasi pemerintah daerah dan fasilitasi komunitas (berbasis komunitas) maka KOTAKU akan menangani kumuh dengan membangun *platform* kolaborasi melalui peningkatan peran pemerintah daerah dan peran masyarakat.

Tahapan pelaksanaan KOTAKU pun meliputi tahapan pendataan, dimana lembaga masyarakat di desa/kelurahan yang bernama Badan/Lembaga Keswadayaan Masyarakat (BKM/LKM), sudah melakukan pendataan kondisi awal (*baseline*) 7 indikator kumuh di desa/kelurahan masing-masing. Setelah itu, disusun dokumen perencanaan yang terintegrasi antara dokumen perencanaan masyarakat dengan dokumen perencanaan kabupaten/kota. Tujuan program adalah meningkatkan akses terhadap infrastruktur dan pelayanan dasar di permukiman kumuh perkotaan untuk mendukung terwujudnya permukiman perkotaan yang layak huni, produktif dan berkelanjutan. Tujuan tersebut dicapai melalui tujuan antara sebagai berikut:

1. Menurunnya luas permukiman kumuh;
2. Terbentuknya Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) di tingkat kabupaten/kota dalam penanganan permukiman kumuh yang berfungsi dengan baik;

3. Tersusunnya rencana penanganan permukiman kumuh tingkat kabupaten/kota dan tingkat masyarakat yang terintegrasi dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)
4. Meningkatkannya penghasilan masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui penyediaan infrastruktur dan kegiatan peningkatan penghidupan masyarakat untuk mendukung pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh; dan
5. Terlaksananya aturan bersama sebagai upaya perubahan perilaku hidup bersih dan sehat masyarakat dan pencegahan kumuh (Surat Edaran Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 40/Se/Dc/2016 Tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh).

### **2.6.2 Pengaturan Program KOTAKU (Program Kota Tanpa Kumuh) di Kabupaten Semarang**

Program KOTAKU merupakan kebijakan yang diambil oleh Direktorat Jendral Cipta Karya (DJCK) sebagai lanjutan dari Peraturan Presiden Nomor 2 tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional tahun 2015-2019. Terkait aturan pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang sendiri terdapat dalam Keputusan Bupati Semarang Nomor 050/0522/2014 Tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Semarang. Adapun aturan lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan



Permukiman Kumuh, serta Surat Edaran Direktur Jenderal Cipta Karya tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).

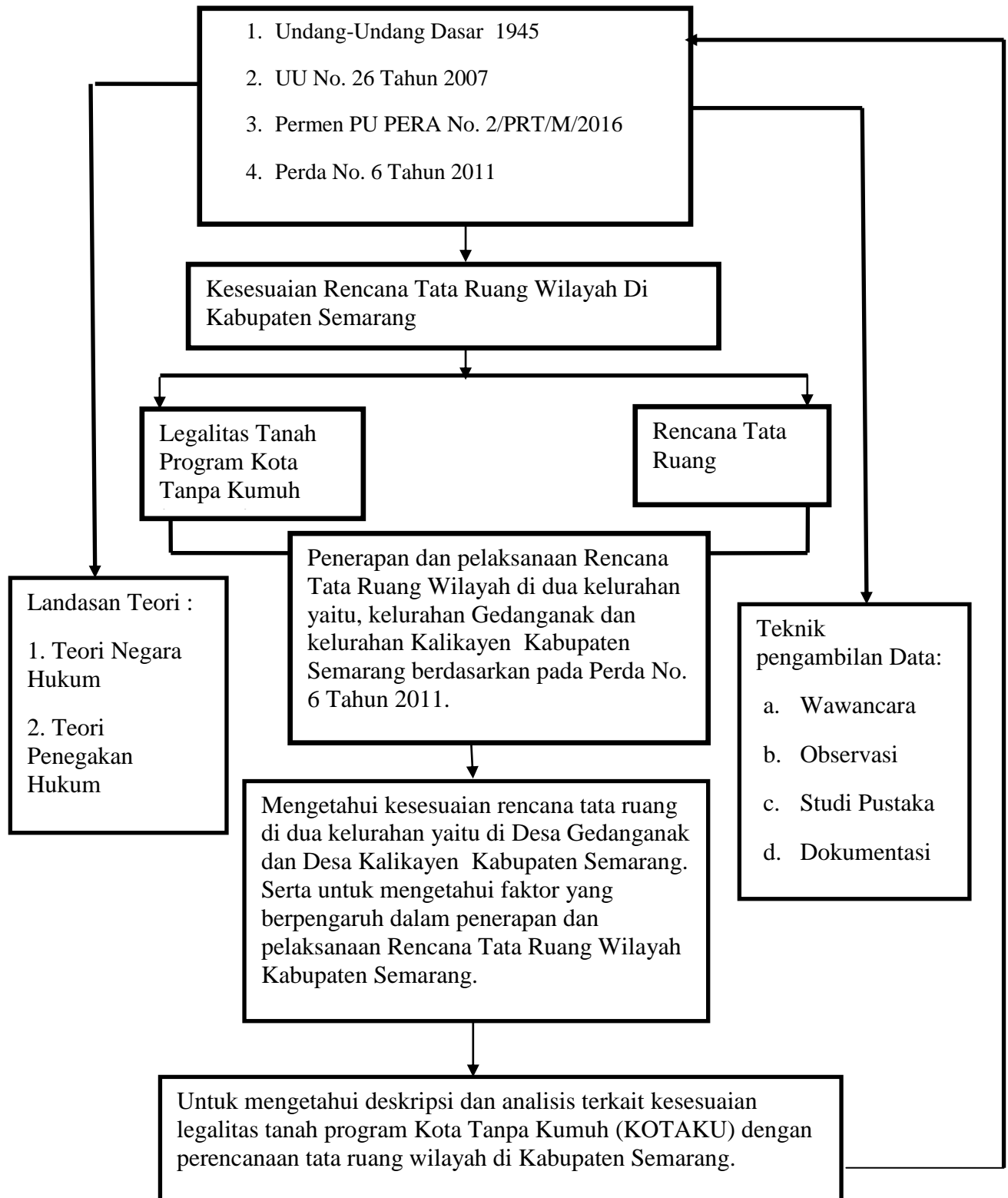
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, sedangkan Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Permukiman kumuh masih menjadi tantangan bagi pemerintah kabupaten/kota, karena selain menjadi sebuah masalah di sisi lain ternyata merupakan salah satu pilar penyangga perekonomian kota. Mengingat sifat pekerjaan dan skala pencapaian, diperlukan kolaborasi beberapa pihak antara pemerintah mulai tingkat pusat sampai dengan tingkat kelurahan/desa, pihak swasta, masyarakat, dan pihak terkait lainnya. Oleh karena itu, sebagai salah satu langkah mewujudkan sasaran RPJMN 2015-2019 yaitu kota tanpa permukiman kumuh di tahun 2019, Direktorat Jenderal Cipta Karya menginisiasi pembangunan *platform* kolaborasi melalui Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU).

Program KOTAKU mendukung Pemerintah Daerah sebagai pelaku utama penanganan permukiman kumuh dalam mewujudkan permukiman layak huni diantaranya melalui revitalisasi peran Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM). Karena sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H angka 1 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin dalam lingkungan yang layak. Hal tersebut pula yang dijadikan dasar hukum dalam

pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). Pedoman umum untuk program KOTAKU adalah Surat Edaran Direktorat Jendral Cipta Karya Nomor : 40/SE/DC/2016 tentang Pedoman Umum Program Tanpa Kumuh. Untuk penetapan lokasi program ini berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Cipta Karya Nomor : 110/KPTS/DC/2016 tentang Penetapan Lokasi Program Kota Tanpa Kumuh. Dan untuk lokasi lingkungan perumahan dan permukiman kumuh Kabupaten Semarang terdapat dalam Keputusan Bupati Semarang Nomor 050/0522/2014, dalam Surat Keputusan Bupati tersebut terdapat 15 kelurahan/desa dalam kategori kumuh.

## 2.7 Kerangka Berfikir

Bagan 2.7 Kerangka Berfikir



Keterangan Bagan :

1. *Input* : Undang-Undang Dasar 1945, UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Permen PU PERA No. 2/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, Perda No. 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang
2. *Proses* : Dengan adanya dasar hukum tersebut maka akan dijadikan sebagai suatu landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini yang berjudul *Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang*. Adapun fokus dalam penelitian skripsi ini terdapat dua rumusan permasalahan yaitu kesesuaian penggunaan tanah dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang dan legalitas tanah dalam program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang.
3. *Output* : Untuk mengetahui deskripsi dan analisis terkait kesesuaian legalitas tanah program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dengan perencanaan tata ruang wilayah di Kabupaten Semarang.

# **BAB V**

## **PENUTUP**

### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang, simpulannya adalah sebagai berikut :

1. Dalam penelitian yang dilaksanakan di Desa Kalikayen dan Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur merupakan dalam Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) 1 yang merupakan bagian dari ibukota kabupaten serta kawasan sekitarnya yang termasuk dalam jangkauan pelayanannya. Dengan fungsi pusat SWP 1 adalah sebagai pelayanan fasilitas umum, perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan skala Kabupaten serta permukiman perkotaan. Karena sesuai dengan lokasi dan peruntukannya sehingga meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, mencegah dampak pembangunan yang merugikan dan yang terpenting adalah untuk melindungi kepentingan umum. Terkait hal tersebut dijelaskan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 dalam Pasal 8 angka 3 mengenai sistem perwilayahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b. Penggunaan lahan sangat berkaitan dengan rencana tata ruang wilayah di kota/kabupaten, karena merupakan pengaturan sebuah penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana

umum tata ruang wilayah kota/kabupaten yang pengaturannya dikeluarkan oleh pemerintah daerah agar tidak menimbulkan ketidaksesuaian penggunaan lahan.

2. Legalitas tanah dalam pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang diatur di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/Prt/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh, Pasal 20 ayat 2b terkait legalitas tanah. Terkait legalitas tanah program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kabupaten Semarang tanah yang terkena program KOTAKU adalah tanah dengan kepemilikan pribadi dan kepemilikan pihak lain. Tanah warga yang terkena program belum memenuhi legal formal dan belum memberi jaminan yang kuat, sehingga di khawatirkan jika tanah tersebut berpindah lagi ke orang lain maka orang lain tersebut juga punya hak atas tanah itu. Kurang jelasnya berapa jangka waktu untuk ijin pakai/ijin dilalui dalam program tersebut juga harus diperjelas lagi.

## **5.2 Saran**

Dengan memperhatikan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat dikemukakan terkait dengan judul skripsi Kesesuaian Penggunaan Tanah Dalam Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Semarang adalah :

1. Pemerintah Kabupaten Semarang menjadi penanggungjawab adanya program Kota Tanpa Kumuh yang di laksanakan di Desa Kalikayen dan Kelurahan Gedanganak. Dalam pelaksanaan suatu program juga harus memikirkan jangka panjang dari suatu program tersebut. Perlu adanya kejelasan tentang tanah warga yang terkena program tersebut, apakah program Kota Tanpa Kumuh

tersebut berjalan dalam waktu yang lama atau hanya beberapa tahun saja. Serta tanah yang terkena program KOTAKU tersebut apakah ada bantuan untuk perubahan sertifikat milik warga yang tanahnya terkena program. Seharusnya masyarakat juga dibantu dalam pengurusan perubahan sertifikat dalam hal ini sebaiknya ada kerjasama dengan BPN Kabupaten Semarang agar kedepannya tidak terjadi masalah di masyarakat.

2. Adanya sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat di Kabupaten Semarang mengenai program Program Kota Tanpa Kumuh terkait legalitas tanahnya dan pentingnya sesuai dengan tata ruang. Hal tersebut dilakukan agar masyarakat lebih mengerti pentingnya kedua hal tersebut. Sebab masyarakat cenderung merasa senang jika mendapat bantuan dari pemerintah, namun alangkah baiknya jika bantuan yang mereka dapat itu tidak merugikan masyarakat di kemudian hari. Oleh karena itu masyarakat juga harus tahu dan paham jika mendapat suatu bantuan dari pemerintah terlebih terkait pelaksanaan suatu program yang memakan sebagian tanah milik warga.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Zainuddin. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Grup.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Iskandar. 2008. *Metodologi Penelitian Pendidikan dan Sosial (Kuantitatif dan Kualitatif)*. Jakarta: GP Press.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Moleong, Lexy, J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Moleong, Lexy J. 2010. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Resdakarya.
- Muchsin, dan Imam Koeswahyono. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah & Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Paulus Wirotomo. 1997. *Analisis Dan Evaluasi hukum Tertulis Tentang Tata Cara Pemugaran Pemukiman Kumuh/Perkotaan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan, Juniarso dan Ahmad Sodik. 2016. *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Soekanto, Soerjono. 1981. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: UI Pres.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Penegakan Hukum*. Jakarta: Bina Cipta



Soemitro, Rony Hanitijo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wahid, Yunus. 2014. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Waluyo, Bambang. 2008. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta:Sinar Grafika.

### **Peraturan Perundangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 2/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

### **Jurnal**

Priyanta, M. (2015). Pembaharuan dan Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Bidang Lingkungan dan Penataan Ruang Menuju Pembangunan Berkelanjutan. *Hasanuddin Law Review*, Vol. 1 Issue 3, Desember 2015, 341-342.

Ahmad, Nurul. Tinjauan Regulasi Rencana Tata Ruang Kota Semarang Menggunakan Pendekatan Paradigma Pengurangan Resiko Bencana. *Pandecta Journal Unnes*, Volume 5. Nomor 2. Juli 2010, 189.

Sri Yuliani dan Gusty Putri Dhini Rosyida. Kolaborasi dalam Perencanaan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) di Kelurahan Semanggi Kota Surakarta. *Jurnal Wacana Publik*, Vol 1 No 2, 2017 hlm 33-47.

M. Zuhri. Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan Di Indonesia. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 58, Th. XIV (Desember, 2012), pp. 485-494.

- Wini Dina Retriani Lani. The Control Of Use And Utilization In Kupang Regency Through The Law Formation. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 17 No.1, Januari 2017.
- M. Yunus Wahid. Tata Ruang Sebagai Instrumen Yuridis Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup. *Jurnal CLAVIA*, Vol. 12 No. 2, Juni 2011 (ISSN 1411-349X).
- Dewi Nur'aini, Devi Triharti, Tri Nur Rahman. Kajian Revitalisasi Arsitektural Di Bantaran Kali Code Yogyakarta. *Jurnal FTUMJ*, ISSN: 2407-1846, e-ISSN: 2460-8416.
- Trigus Eko1, Sri Rahayu. Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati. *Biro Penerbit Planologi Undip*, Volume 8 (4): 330-340 Desember 2012, hlm. 334.
- Misbak. Implementasi Kebijakan Program Prioritas Legalisasi Aset Sertifikat Tanah Bagi Nelayan Di Kota Cirebon. *Syntax Literate*, Vol. 3, No. 1 Januari 2018 hal. 63.
- Rini S. Saptaningtyas. Kajian Penyusunan Dan Implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Se Pulau Sumbawa Propinsi Nusa Tenggara Barat. *Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 31, No. 2, Desember 2003: 133-140, hal. 135.
- Nina Mirantie Wirasaputri. Proses Penyusunan Rencana Tata Ruang Dalam Kaitan Kelestarian Fungsi Lingkungan Hidup. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 62, Th. XVI (April, 2014), pp. 129-146.
- Muhar Junef. Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian Hukum DE JURE*, ISSN 1410-5632 Vol. 17 No.4, Desember 2017.
- Jawas Dwijo Putro. Penataan Kawasan Kumuh Pinggirsungai Di Kecamatan Sungai Raya. *JURNAL TEKNIK SIPIL UNTAN / VOLUME 11 NOMOR 1 – JUNI 2011*. hal 22.
- Yovi Dzulhijjah Rahmawati. *Self-Organization, Urban Transformation, And Spatial Planning In Greater Jakarta, Indonesia*. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, vol. 26, no. 3, hlm. 147-165, Desember 2015.
- Asep Sumaryana. Pengaruh Lingkungan Sosial Terhadap Efektifitas Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, Volume 11, Nomor 1, Januari 2011: 50-58.