

Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian  
Di Kecamatan Genuk Suatu Kajian NormatifEndang Sulastirin<sup>\*</sup>, Umar Ma'rif<sup>\*\*</sup><sup>\*</sup> Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA<sup>\*\*</sup> Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

## ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang jumlahnya relatif tetap. Penggunaan tanah tidak hanya sebagai pemukiman, tapi juga perluasan kegiatan ekonomi pada umumnya. Metode yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, sedangkan metode analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa prosedur dalam pengajuan permohonan perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang adalah dengan melengkapi persyaratan- persyaratan yaitu foto copy kartu tanda penduduk dan atau kuasanya, foto copy sertipikat tanah atau bukti kepemilikan lainnya, dan foto copy SPPT PBB tahun terakhir. Prosedur perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk Kota Semarang adalah pemohon datang ke kantor pertanahan Kota Semarang dengan membawa blangko permohonan yang sudah diisi lengkap, melakukan pengecekan sertipikat, pembayaran penerimaan Pajak Negara Bukan Pajak, pengecekan lokasi tanah yang dimohon, rapat koordinasi tim IPPT, terbit surat keputusan ijin perubahan penggunaan tanah. Hambatan-hambatan dan cara penyelesaian dalam permohonan perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk Kota Semarang, di antaranya sebagian masyarakat tidak tahu atau kurang mengerti akan prosedur dan syarat-syarat dalam permohonan perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian sedangkan cara penyelesaiannya adalah dengan adanya sosialisasi kepada masyarakat melalui layanan LARASITA .

Kata kunci: Pertanahan, Perizinan, Surat Keputusan

## ABSTRACT

Land is a kind of natural resources which has fixed . Its usage is not only for settlement but also for expansion of economic activity and support peoples necessity that more increased. Method which the writer used is socio-juridical. It specifies descriptive, analyitic research, while data analysis method which the writer used is qualitatives analysis. Based on the result of research and discussion, it can be concluded that procedure of change application from agriculture to non agriculture in District of Genuk, Semarang, Central Java, is completing requirement first. They consist of photocopy of identify card or waranty, photocopy of land certificate or other legal ownership papers, and photocopy of Notification of Tax Due ( SPPT PBB ) recenthy. Procedure of change application from agriculture to non agriculture in District of Genuk Semarang is the applicant has to come to National land Agency and brings application form that has filled datas completely , checking certificate. Paying Non Tax State Revenue Payment checking location, coordination meeting with IPPT team, and getting decree of IPPT. Obstacles of change application from agriculture to non agriculture in District of Genuk Semarang is of most peoples don't undersatand the procedures and requirement for changing status from agriculture to non agriculture. While, the way of completion is holding sosialization to peoples by LARASITA .

*Keywords : Land, License, Decre***PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam campuran atau gabungan antara sumber daya alam hayati mikro flora dan mikro fauna serta humus dari bahan organik yang berasal dari tumbuhan dan hewan, sedangkan sumber alam non hayati berupa bahan mineral yang berasal dari pelapukan batuan.<sup>1</sup>

Tanah dipakai dalam pengertian yuridis yaitu yang berarti permukaan bumi. Dalam pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 juga dinyatakan pula bahwa "atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain dan badan hukum. Jadi, tanah diberikan kepada dan dipunyai orang atau badan hukum dengan hak-hak yang diatur

<sup>1</sup> "Foth, Henry D *Dasar-dasar ilmu tanah* (Yogyakarta :Gadjah Mada University Press,1998)halaman 28

di dalam oleh pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Hak-hak disini antara lain adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak-hak lain yang masuk dalam hak-hak yang bersifat sementara. Sebagaimana kita ketahui bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari penjelasan diatas, dapat kita ketahui bahwa negara mempunyai kewajiban untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaan kekuasaan yang telah diberikan kepada negara sehingga dapat bermanfaat untuk kepentingan dan kedaulatan bangsa dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Sedangkan kita tahu jumlah tanah itu tidak mungkin bertambah, sebagai akibat dari benturan kepentingan, yakni suatu pihak yang berkepentingan untuk membangun dan disuatu pihak ingin melestarikan tanah dan lingkungannya untuk kepentingan pertanian maka diperlukan adanya upaya pengaturan dan pengendalian penggunaan tanah. Penggunaan tanah tersebut tidak hanya digunakan untuk perluasan kegiatan perekonomian yang pada umumnya dilaksanakan untuk menunjang kebutuhan penduduk yang terus bertambah. Pengendalian dan peraturan penggunaan tanah tersebut sangat penting. Hal tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi konflik atau sengketa, pengendalian dan peraturan penggunaan tanah sangat perlu.

Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan berkembang, pembangunan yang terus meningkat akan berdampak pada perubahan tanah. Perubahan penggunaan tanah tersebut akan mengakibatkan pergeseran penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian yang akan mempengaruhi produksi tanah. Maka dari itu untuk pengembangan wilayah dengan memanfaatkan sumber tanah dan ruang, terutama untuk kegiatan pembangunan, hendaknya dilaksanakan secara rasional, terencana, terkoordinasi, dan terintegrasikan, antar sektor dalam pemanfaatan ruang dan tanah. Untuk menghindari pergeseran penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkontrol, perlu adanya peraturan khusus izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Dengan pertimbangan tersebut dikeluarkanlah pedoman pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah yang bertujuan untuk mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Maka dari itu masalah perizinannya harus diatur instansi pemerintah yang berwenang dalam masalah pengaturan izin peralihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian adalah Badan Pertanahan

Nasional. Dalam pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian juga harus dipertimbangkan aspek tata guna tanah. Penatagunaan tanah adalah sama dengan pengelolaan tataguna tanah yaitu penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah.<sup>2</sup> Izin perubahan penggunaan tanah diberikan untuk perorangan atau badan hukum yang dimaksud untuk mengubah tanah pertanian ke non pertanian.

Berdasarkan latar belakang penelitian peneliti tertarik untuk melakukan laporan penelitian dengan judul "Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kecamatan Genuk"

Menurut ahli geomorfologi tanah adalah bagian dari permukaan bumi sebagai hasil modifikasi oleh proses fisik, kimia maupun biologis yang bekerja di bawah kondisi yang bermacam-macam dan bekerja sama selama periode tertentu.<sup>3</sup> Dalam kamus istilah pertanian yang disebut dengan tanah adalah bagian teratas dari kulit bumi yang dapat dibedakan sifatnya dari bahan-bahan dibawahnya, yang terbentuk karena pengaruh iklim, mikroorganisme, bahan induk, relief yang bekerja secara interaktif dan dalam selang waktu tertentu." Menurut ilmu tanah yang disebut dengan tanah adalah akumulasi tubuh alam yang bebas yang menduduki sebagian besar permukaan bumi yang mampu menumbuhkan dan memiliki sifat-sifat sebagai pengaruh iklim dan jasad-jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induk dalam keadaan relatif tertentu selama jangka waktu tertentu juga.<sup>4</sup> Menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.<sup>5</sup>

Dengan pembatasan pada Pasal 4 Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas - batas menurut undang - undang pokok agraria dan peraturan lain yang lebih tinggi. Dalam pengertian tanah disini juga meliputi permukaan bumi yang berada di air, termasuk air laut. Dalam undang undang pokok agraria (UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat 2) tanah dipakai dalam pengertian yuridis yaitu berarti permukaan bumi. Dan

<sup>2</sup> Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2011

<sup>3</sup> Thornbury, William D. Principles of Geomorphology, (New York :United States Of America,1945 )halaman 19

<sup>4</sup> Forth, Henry D, Dasar-Dasar Ilmu Tanah, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,1998)halaman 2

<sup>5</sup> Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Jakarta: Djembatan, 2002) halaman 265

dinyatakan pula "atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan badan hukum.

Tanah dalam pengertian pertanian adalah lapisan permukaan bumi secara fisik berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembang perakaran penopang tegak tumbuhnya tanaman dan menyuplai kebutuhan air dan udara. Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan menjadi mata pencaharian bagi yang berhak. Sesuai dengan ketentuan tentang penetapan luas tanah pertanian, bahwa tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai, ditentukan luas maksimum dan minimum. Sebagaimana tercantum dalam penetapan luas maksimum itu adalah paling banyak untuk daerah-daerah yang tidak padat 15 hektar untuk tanah sawah dan 20 hektar untuk tanah kering, untuk daerah yang kurang padat luasnya 10 hektar untuk sawah dan 12 hektar untuk tanah kering, untuk daerah cukup padat luasnya 7.5 hektar tanah sawah dan 9 hektar tanah kering sedangkan untuk daerah sangat padat 5 hektar untuk tanah sawah dan 6 hektar untuk tanah kering. Luas minimum ditetapkan 2 hektar, baik untuk tanah sawah maupun kering. Untuk mengetahui kepadatan digunakan indikator jumlah penduduk setiap kilo meter persegi di setiap kota. Luas maksimum yang ditetapkan oleh Undang-Undang No.56/prp/1960 pasal 1 ayat (2), tidak berlaku terhadap tanah pertanian: yang dikuasai dengan hak guna usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah yang dikuasai oleh badan-badan hukum. Luas maksimum ditetapkan untuk tiap-tiap daerah tingkat 1. Jenis-jenis dan kesuburan tanahnya dan diperhatikan pula apakah ada pengairan yang diatur atau tidak. Tujuan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum adalah agar kepemilikan tanah yang merupakan faktor utama dalam produksi pertanian akan lebih merata, agar kepemilikan dan penguasaan tanah tidak melampaui batas yang akan merugikan kepentingan umum, karena hal ini menyangkut terbatasnya persediaan tanah, dan dengan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum maka fungsi sosial tanah dapat dilaksanakan, Yang dimaksud dengan tanah non pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha kegiatan selain usaha pertanian, misalnya untuk pemukiman, perindustrian, jasa dan lain-lain.

## Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Yang dimaksud yuridis adalah melihat aspek-aspek hukum berdasarkan peraturan-peraturan, perundang-undangan dan teori-teori hukum dan pendapat para ahli hukum terkemuka.<sup>6</sup>

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis karena penelitian ini di harapkan dapat di peroleh gambaran yang jelas, rinci. Dalam analisa ini diharapkan dapat mengetahui bagaimana keadaan yang ada diteori dan praktek, sehingga diharapkan pada akhir kegiatan dapat memecahkan masalah yang ada, sedangkan dalam mengumpulkan data-data yang ada fokus pada pokok-pokok permasalahan yang ada supaya tidak ada penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya. Populasi adalah seluruh objek yang akan diteliti, dalam penelitian ini populasinya adalah seluruh pemohon alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di kantor pertanahan Kota Semarang. Sampel adalah bagian dari populasi yang dapat dipandang mewakili populasi yang ada, sampel dari penelitian ini adalah masyarakat atau warga Kecamatan Genuk yang mengajukan alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di kantor pertanahan kota Semarang. Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah *Purposive sampling* yaitu tehnik pengambilan sampel dengan mengambil kelompok subyek tertentu dari populasi yang diteliti. Hal ini dilakukan karena adanya keterbatasan waktu, tenaga, biaya sehingga dalam responden dalam penelitian ini adalah hanya pemohon dari Kecamatan Genuk.

Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Metode Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu analisis yang sifatnya non statistik. Data yang sudah diperoleh akan di analisis isinya dengan menggunakan azas-azas hukum, teori-teori, hukum, pendapat para ahli hukum dan peraturan-perundang-undangan yang ada, untuk selanjutnya disusun secara sistematis dalam bentuk skripsi.<sup>7</sup>

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. *Perihal penelitian Hukum*. Alumni. Bandung, 1979, halaman.65.

<sup>7</sup> Arikunto, S. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1997) halaman 7.

Mengawali pembahasan tentang prosedur perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan genuk kota semarang. Pengaturan ini bertujuan agar pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian dapat terkendali secara optimal sesuai dengan ketentuan tanah yang berlaku, sehingga tidak mengganggu produksi pangan disuatu daerah yang dijadikan aset komoditi pertanian tanaman pangan. Kota Semarang termasuk salah satu kota dengan pertumbuhan penduduk yang terus bertambah serta perkembangan pembangunan yang meningkat, hal ini membuat banyak tanah mengalami pengalihan fungsi.<sup>8</sup> Sehingga Menteri Dalam Negeri memerintahkan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Tengah untuk membuat peraturan yang bertujuan agar perubahan tanah pertanian ke non pertanian dapat dikenal. Menindaklanjuti perintah tersebut, Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Tengah mengeluarkan Intruksi No.590/107/1985 tentang pencegahan perubahan tanah pertanian ke non pertanian. Permohonan izin perubahan tanah pertanian ke non pertanian diajukan dengan cara mengisi formulir yang tersedia di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat disertai kelengkapan sebagai lampiran yang terdiri dari: Tanda bukti pemilikan/penggarapan tanah, rencana penggunaan tanah, surat pernyataan untuk menggunakan tanah yang sesuai dengan permohonan yang dibuat di atas kertas bermaterai seharga Rp. 6000,-, Identitas pemohon, Sppt pbb tahun berjalan, dan surat kuasa dan ktp yang diberi kuasa.

Dalam pemberian hak atas tanah, tidak hanya aspek yuridis, politik sosial, dan ekonomi saja yang dipertimbangkan tetapi perlu juga memperhatikan aspek penguasaan dan pemilikan. Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Sedangkan rencana tata ruang wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional yang telah ditetapkan.<sup>9</sup> Jika di Kabupaten terjadi mekanisme perubahan penggunaan tanah sebagai akibat dari RTRW yang mengarahkan peruntukan tanah bagi penggunaan non pertanian seperti untuk perumahan dan industri di tanah sawah yang beririgasi teknis maka perlu kiranya Badan Koordinasi

Tata Ruang Nasional (BKTRN) mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menyiapkan kebijaksanaan mengenai petunjuk penyusunan dan perubahan rencana tata ruang wilayah kabupaten agar sawah-sawah beririgasi teknis tidak diperuntukan bagi penggunaan tanah non pertanian,
2. Menyiapkan pedoman dan petunjuk pemekaran wilayah kota sehingga pemekaran tersebut sedikit mungkin menggunakan sawah beririgasi teknis,

Petunjuk penyusunan RTRW Kabupaten diperlukan bagi daerah yang hampir seluruhnya terdiri dari sawah beririgasi teknis dan perkampungan, sedangkan permintaan tanah untuk penggunaan non pertanian sangat besar dan terus menerus. Hal ini yang perlu diperhatikan untuk penyediaan tanah adalah:<sup>10</sup> Sejauh mungkin di hindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur, sedapat mungkin dimanfaatkan tanah-tanah yang semula tidak/kurang produktif, dihindarkan pemindahan penduduk dari tempat kediaman yang layak, diperhatikan persyaratan untuk mencegah terjadinya pengotoran/pencemaran bagi daerah lingkungan yang bersangkutan. Dalam permohonan pemberian hak atas tanah, pihak pemohon juga harus memberikan pernyataan tentang kesanggupan untuk menjaga kualitas tanah agar tetap lestari dan terjaga sumber daya alamnya. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian adalah surat permohonan yang sudah tersedia pada kantor pertanahan kota Semarang dengan melampirkan: foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau KTP kuasanya, Surat kuasa bila dikuasakan, Foto copy sertifikat tanah atau bukti pemilikan lain yang sah, jika masih letter D maka dilengkapi: Foto copy peta bidang tanah dan titik koordinat dari petugas pengukuran atau pemetaan tanah dari kantor pertanahan, foto copy surat keterangan penguasaan tanah dari kelurahan dimana tanah itu berada, foto copy surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan dimana tanah tersebut berada, foto copy SPPT PBB Th terakhir.

Adapun prosedur alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1. Pemohon membawa berkas lengkap datang ke kantor Pertanahan Kota Semarang, Mengisi blangko Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) yang disediakan oleh koperasi badan pertanahan Kota Semarang secara cuma-cuma, dan adapun kelengkapannya berkas berupa: Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau KTP kuasanya, surat

<sup>9</sup> Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor :590/11108/SJ/Tahun 1984

<sup>9</sup> Pasal UU No.24 Th.1992 tentang Penataan Ruang

<sup>10</sup> Peraturan Menteri dalam negeri No.5 Tahun 1974

kuasa bila dikuasakan, foto copy sertipikat tanah atau bukti pemilikan lain yang sah

2. Pengecekan sertipikat  
Sebelum proses pengalih fungsi tanah ataupun proses peralihan hak atas tanah terlebih dahulu sertipikat atau bukti kepemilikan tanah di cek di kantor pertanahan kota semarang.
3. Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Proses selanjutnya adalah pendaftaran izin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian. Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada loket 3 (loket pembayaran). Rumus untuk menghitung<sup>11</sup> PNBP yaitu

$$PNBP = \frac{\text{Luas tanah}}{500} \times 20.000 + 350.000$$

4. Berkas dikirim pada seksi pengaturan dan penataan pertanahan kantor pertanahan Kota Semarang, dimana seksi ini mempunyai tugas sebagai berikut.<sup>12</sup>
  - a. Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/*zoning*, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan izin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana, dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali.
  - b. Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnya,
  - c. Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah Kabupaten/Kota,
  - d. Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan tanah dan pemanfaatan pada setiap fungsi kawasan/*zoning* dan retribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek *landreform*, dan pemanfaatan

tanah bersama serta penertiban administrasi *landreform*.

- e. Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek *landreform*, tentang struktur organisasi, fungsi dan tata kerja tiap-tiap seksi di kantor pertanahan kota/kabupaten,
  - f. Pengambil alihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah tanah yang terkena ketentuan *landreform*,
  - g. Penguasaan tanah-tanah *landreform*,
  - h. Pemberian izin peralihan hak atas tanah pertanian dan izin retribusi tanah dengan luasan tertentu,
  - i. Penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*,
  - j. Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek *landreform* dan penegasan obyek konsolidasi tanah,
  - k. Penyediaan tanah untuk pembangunan, dan
  - l. Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan
  - m. Pengumpulan, pengolahan, penyajian, dan dokumentasi data *landreform*
5. Cek Lokasi oleh petugas lapang
  6. Ditetibkannya Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP)
  7. Rapat koordinasi dengan instansi-instansi terkait, diantaranya meliputi.<sup>13</sup>
    - Bappeda Kota Semarang,-
    - Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang,
    - Dinas pengelolaan sumber daya air dan energi sumber daya mineral kota Semarang,
    - Kepala dinas pertanian Kota Semarang
    - Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kota Semarang dan
    - Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang.

Kemudian hasil rapat tersebut dituangkan dalam berita acara dan ditandatangani sesuai dengan peraturan yang berlaku.

    1. Penerbitan Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)
    2. Surat Keputusan diserahkan kepada pemohon

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

<sup>12</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.4 tahun 2006

## Hambatan-hambatan dan cara penyelesaiannya dalam permohonan alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non

<sup>13</sup> Surat keputusan Walikota Semarang No.800/00249 tanggal 02 Nopember 2009

**pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang**

Hambatan-hambatan dalam permohonan alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dan cara penyelesaiannya adalah sebagai berikut, Berkas tidak mencantumkan nomor telepon solusinya adalah berkoordinasi dengan bagian loket di penerimaan berkas supaya selalu mengingatkan pemohon ketika pemohon mendaftar di loket pendaftaran untuk selalu mencantumkan nomor telepon yang bisa dihubungi petugas saat akan cek lokasi supaya bisa langsung ketemuan untuk janji.

Sempitnya pengetahuan masyarakat tentang permohonan izin perubahan penggunaan tanah, dan tidak tahunya kalau Surat Keputusan tersebut ada masa berlakunya, dengan tidak tahu apakah tanah tersebut harus di rubah status tanahnya dari tanah pertanian menjadi non pertanian yaitu dengan melakukan sosialisasi pada masyarakat khususnya Kota Semarang mengenai pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian melalui mobil LARASITA (Layanan Rakyat Sertifikasi Tanah) yang biasanya ada jadwal-jadwal tertentu untuk setiap kecamatan-kecamatan dan memberitahukan pada para pemohon bahwa ada tanah-tanah tertentu yang tidak bisa dirubah dalam penggunaan tanah tersebut atau lebih terkenal dengan nama lahan hijau dan memberitahukan bahwa Surat Keputusan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian tersebut ada masa berlakunya jadi diharapkan begitu Surat Keputusan tersebut jadi maka harus segera di daftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena kalau tidak dan terjadi keterlambatan dalam perdaftarannya akan penggulung dari awal prosedur tersebut diatas.

Lokasi yang dimohon bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah kota semarang, seperti tanah tersebut ikut kawasan hijau sehingga tidak bisa di alih fungsikan menjadi non pertanian dengan memberikan pengertian kepada warga bahwa tanah tersebut tidak bisa dirubah karena itu untuk kepentingan bersama jadi harus selalu dijaga manfaatnya yang ada dan biar tidak terjadi kekurangan lahan untuk tanah pertanian yang akan berdampak pada pangan kita,memberikan solusi atau penyelesaian melalui BKPRD (Badan Perencanaan Penataan Ruang Daerah) Kota Semarang, mengenai masa depan lahan tersebut yang nantinya akan digunakan untuk apa, jadi masyarakat benar-benar tahu dan paham sehingga tidak menyalahkan instansi-instansi terkait.Lokasi yang dimohon adalah tanah / sawah irigasi teknis yang dipergunakan untuk pertanian. Kadang masyarakat tidak tahu kalau tanah yang dimiliki adalah sumber penopang produksi pangan jadi petani sangat mudah terkena bujuk rayu

menjual tanah tersebut kepada pengusaha yang akhirnya berdampak pada merosotnya swasembada pangan dan berkurangnya lahan pertanian.

Solusinya dengan memberikan pengarahan kepada petani untuk mempertahankan sawahnya dan memberikan penghargaan bagi petani yang berprestasi tinggi, memberi pengarahan tentang kesadaran nilai sosial sawah harus dilakukan secara terus menerus dengan meningkatkan infrastruktur seperti irigasi dan manfaat dari tanah sawah irigasi untuk menjaga elemen-elemen biofisik(jaringan irigasi dan persawahan

**PENUTUP****Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dibahas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut Prosedur alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1. Pemohonan dengan membawa berkas lengkap yaitu seperti:-foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau kuasanya, foto copy sertifikat tanah atau bukti kepemilikan lainnya yang sah, jika masih leter D maka harus di lengkapi dengan : foto copy peta bidang tanah dan titik koordinat dari bagian pengukuran , foto copy surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan dimana tanah tersebut berada ,foto copy surat penguasaan tanah tersebut dari kelurahan tanah tersebut berada.Foto copy pbb tahun berjalan beserta bukti bayarnya.
  - Mengisi blangko permohonan izin perubahan penggunaan tanah ( IPPT ) yang telah disediakan oleh koperasi kantor pertanahan kota semarang,
  - Pengecekan sertifikat atas tanah tersebut
  - Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak ( PNBP ) ,
  - Pengecekan lokasi tanah yang dimohon,
  - Rapat Koordinasi Tim IPPT,
  - Terbit / keluar Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
2. Hambatan-hambatan dan cara penyelesaian dalam permohonan alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang. Berkas tidak mencantumkan nomor telepon pemohon yang dihubungi sehingga menghambat dalam peninjauan lokasi, solusinya adalah berkoordinasi dengan bagian loket di penerimaan berkas supaya selalu mengingatkan pemohon ketika pemohon mendaftar di loket pendaftaran untuk selalu mencantumkan nomor telepon yang bisa dihubungi petugas saat akan cek lokasi supaya bisa langsung ketemuan untuk janji. Sempitnya

pengetahuan masyarakat tentang permohonan izin perubahan penggunaan tanah, dan tidak tahunya kalau Surat Keputusan tersebut ada masa berlakunya, dengan tidak tahu apakah tanah tersebut harus di rubah status tanahnya dari tanah pertanian menjadi non pertanian , yaitu dengan melakukan sosialisasi pada masyarakat khususnya Kota Semarang mengenai pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian melalui mobil LARASITA (Layanan Rakyat Sertifikasi Tanah) yang biasanya ada jadwal-jadwal tertentu untuk setiap kecamatan-kecamatan dan memberitahukan pada para pemohon bahwa ada tanah-tanah tertentu yang tidak bisa dirubah dalam penggunaan tanah tersebut atau lebih terkenal dengan nama lahan hijau dan memberitahukan bahwa Surat Keputusan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian tersebut ada masa berlakunya jadi diharapkan begitu Surat Keputusan tersebut jadi maka harus segera di daftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena kalau tidak dan terjadi keterlambatan dalam perdaftarannya akan penggulang dari awal prosedur tersebut diatas.

## Saran

Sebaiknya Kantor Pertanahan dengan Pemerintah, baik pemerintah daerah maupun pusat perlu meningkatkan kerja samanya dalam pemberian informasi di bidang pertanahan kepada masyarakat agar perkembangan yang terjadi di bidang pertanahan bisa diikuti oleh masyarakat Kota Semarang.

1. Agar dalam pemberian ijin pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian benar-benar dapat disesuaikan berdasarkan aspek penatagunaan tanah dan rencana tata ruang wilayah sehingga penggunaannya dapat benar-benar optimal tanpa mengganggu kualitas dari tanah tersebut .
2. Agar dalam memberikan sosialisasi pada masyarakat lebih ditingkatkan lagi agar masyarakat tidak buta dan paham betul akan manfaat dari izin perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian dan tahu kenapa tanah tersebut tidak boleh beralih fungsinya dan memberikan solusi yang terbaik kepada masyarakat tentang fungsi tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- ArikuntoS., Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek .Jakarta:Rieneke Cipta,1997.  
Dasawarsa Bhumi Bhakti Adhiguna Tentang Badan

Pertanahan Nasional, Buku Pelayanan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Semarang, 1998.

Direktorat Penatagunaan Tanah BPN – RI ,RTRW Dan Kebijakan Pertanahan dalam rangka pengendalian alih fungsi tanah pertanian, 2006.

Foth, Henry D.Dasar-Dasar Ilmu Tanah, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,1988.

Harsono, Boedi,Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan–Peraturan Hukum Tanah.Jakarta: Djambatan, 2002.

Jayadinata, Johara.T. Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Bandung : ITB,1999

Kusnadi,Mustadjab Hary dan Ratno Dwi Santoso, Kamus Istilah Pertanian, Yogyakarta: Kanisius, 1996.

Moleong, L, Metodologi Penelitian Kualitatif.Bandung: PT. Remaja Rosdakarya 2005.

Sudjana, Eggi. Peraturan Pertanahan 2003-2005. Jakarata : Darut Bahagia, 2006.

Thombury , William D.Principles of Geomorphology, New York: United States Of America, 1954.

## Peraturan Perundang-undangan :

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 460/3346 Tanggal 31 Oktober 1994 Tentang Perubahan Penggunaan Tanah Sawah beririgasi teknis untuk penggunaan tanah. Jakarta, 1994.

Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Jawa Tengah Nomor: 590/107/1985 Tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian. Jawa Tengah, 1985.

Keputusan Walikota Semarang: 590/1038/KEP/2001 Tentang Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kota Semarang, 2001.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1997 tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Pemukiman, Perkotaan, maupun Tanah dan Penggunaan Simbul atau warna untuk penyajian dalam Peta. Jakarta 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah

Kota Semarang Tahun 2011 Nomor :14 )  
Jakarta, 2011.

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

Sekretaris Negara RI. Undang-Undang Nomor 5  
Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria,  
Jakarta, 1960

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor “;  
590/111308/SJ Tentang Perubahan Tanah  
Pertanian Ke Non Pertanian.Jakarta, 1984.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang  
Penataan ruang.

**Website :**

BPN,“Tentang Prosedur dan Syarat-syarat Ijin  
Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non  
Pertanian “(<http://www.bpn.go.id> /,diakses mei  
2015).