

ABSTRAK

Ruang merupakan unsur dalam pengembangan suatu kota, sedangkan tanah merupakan dasar dalam pembangunan suatu kota. Dalam pengembangan atau pembangunan suatu kota tentu harus berdasarkan perencanaan, yang didalamnya memuat kawasan perumahan. Perencanaan tata ruang adalah langkah awal bagaimana pola ruang yang akan dilaksanakan. Dalam hal ini penataan ruang mempunyai keterkaitan dengan pertanahan dan saat ini banyak Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah baik ditingkat nasional, provinsi maupun kabupaten/kota sehingga implementasi dari tata ruang mengakibatkan dan atau akan membutuhkan hak kepemilikan masyarakat sekitar. Maka dari itu sebagai pemilik hak atas tanah yang berkurang sebagian kepemilikannya akibat rencana penataaan ruang ketika kepemilikannya diminta oleh negara dalam hal untuk pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum diwajibkan untuk merubah data sertifikat hak kepemilikannya agar memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak menimbulkan hal yang tidak diinginkan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem penataan ruang dalam kawasan perumahan di Kota Semarang sesuai dengan Peraturan daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 serta proses perubahan data sertifikat hak milik atas tanah karena perubahan fisik tanah akibat penataan ruang.

Metode penelitian ini menggunakan : a. metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi dan mengkonseptualisasikan hukum sebagai lembaga sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata. b. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis yang memberi gambaran tentang permasalahan yang terjadi. c. Jenis dan Sumber Data menggunakan data primer dan sekunder. d. Metode Pengumpulan Data menggunakan wawancara, penelitian kepustakaan dan studi dokumen. e. Lokasi dan Subjek Penelitian adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Dinas Tata Ruang Kota Semarang. f. Analisis Data menggunakan metode analisis Kualitatif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: 1. Sistem penataan ruang dalam kawasan perumahan di Kota Semarang menurut Peraturan Daerah Kota semarang No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 2011-2031, ada beberapa faktor diantaranya menurut Rencana Struktur Ruang dan Rencana Pola ruang. Menurut Rencana Struktur Ruang terdiri atas : Rencana pengembangan sistem pusat pelayanan dan Rencana pengembangan sistem jaringan. Sedangkan menurut Rencana Pola Ruang terdiri atas : Kawasan Lindung dan Kawasan Budaya. Kawasan Lindung dalam praktek lapangannya di tujuhan pada kelestarian sedangkan kawasan budaya di tujuhan pada pemanfaatannya. dilihat dari kawasan budaya terdapat kawasan perumahan, dalam peruntukannya diatur dengan pengajuan KRK (Keterangan Rencana Kota) dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) agar dalam pembangunannya tidak melanggar peraturan yang berlaku. 2. Proses Perubahan Data Sertifikat Hak Milik atas Tanah karena Perubahan Fisik Tanah akibat Penataan Ruang ada tahapan-tahapan yang harus di lakukan oleh pemilik hak milik atas tanah, antara lain : a. Mengajukan Permohonan surat ukur di Kantor Pertanahan Kota Semarang. b. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah kepada negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan disaksikan pihak berwenang. d. Pendaftaran perubahan data sertifikat hak milik atas sebagian tanah c. Tahap terakhir penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan data baru tanpa merubah nomor sertifikat hak milik atas tanah.

Kata kunci : Rencana Tata Ruang, Proses Perubahan data sertifikat hak milik.

ABSTRACT

Space is an element in the development of a city, while land is the basis in the development of a city. In the development or construction of a city, it must be based on planning, which includes housing area. Spatial planning is the first step in how the spatial pattern will be implemented. In this case spatial planning has a relation to land and currently a lot of development is carried out by the government at the national, provincial and district / city levels so that the implementation of spatial planning results in and or will require ownership rights of the surrounding communities. space results in and or will require ownership rights of surrounding communities. Therefore, as the owner of land rights, part of the ownership is reduced due to the spatial planning when the ownership is requested by the state in the matter of land acquisition for development purposes in the public interest, it is required to change the certificate of ownership certificate so that it has permanent legal force and does not cause no is desirable.

This study aims to determine spatial planning system in a residential area in Semarang City in according with Semarang City Regulation No. 14 of 2011 concerning Semarang City Spatial Planning 2011-2031 with the process of changing data on land ownership certificates due to physical changes in land due to spatial planning.

This research method uses : a. Juridical sociological approach method that is identifying and conceptualizing the law as a real and functional social institution in a real living system. b. Research specifications using descriptive analysis that gives an overview of the problems that occur. c. Data types and sources use primary and secondary data. d. data collection methods using interviews, library research and document studies. e. The location and research subjects are semarang city land office and semarang city spatial planning office. f. Data analysis using qualitative analysis method namely research procedures that produce descriptive analysis data.

The results of the study concluded that: 1. The spatial planning system in a residential area in Semarang City according to Semarang City Regional Regulation No. 14 of 2011 concerning Semarang City Area Spatial Planning 2011-2031, there are several factors including according to the Spatial Structure Plan and Spatial Pattern Plan. According to the spatial structure plan consists of: Service center system development plan and network system development plan. Meanwhile according to the spatial pattern plan consists of: protected areas and cultivation areas. Protected areas and cultivation areas are the main keys in spatial planning and viewed from the cultivation area there are residential areas. Protected areas in their field practice are aimed at sustainability while cultivation areas are aimed at their use. The designation is regulated by submission of KRK (Information on City Plan) and IMB (Building Permit) so that the construction does not violate applicable regulations. 2. The process of changing data on land ownership certificate due to physical changes in land as a result of spatial planning there are stages that must be carried out by the owner of the right to land, including: a. Submitting application for measurement in Semarang City Land Office. b. The release or transfer of land rights to the state in the Semarang City Land Office witnessed by the authorities. c. Registration of changes to the certificate of ownership of part of the land. d. The last stage is the issuance of certificates by the Semarang City Land Office with new data without changing the certificate number of ownership of the land.

Keywords: *Spatial planning, The process of changing certificate of ownership data.*