

BAB I

PELAKSANAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REAL ESTATE BUKIT SEMARANG BARU DI KECAMATAN MIJEN KOTA SEMARANG.

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan pendukung dalam pelaksanaan pembangunan di negara Indonesia untuk melaksanakan pembangunan, dalam pembangunann yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 (pasal 33 ayat 3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat.

Jika ditinjau dari sisi ekonomi, tanah dapat digunakan sebagai sarana produksi dan mata pencaharian untuk kepentingan serta guna kesejahteraan manusia untuk mewujudkan tujuan masyarakat adil dan makmur ialah dengan memenuhi kebutuhan masyarakat yang paling vital yaitu tempat tinggal dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan perumahan. Kebutuhan akan tanah tidak pernah berhenti sejalan dengan bertambahnya penduduk, karena bertambahnya penduduk yang setiap tahun terus meningkat maka banyak tanah yang digunakan oleh perusahaan untuk pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan merupakan salah satu wujud dari penggunaan tanah yang bertujuan memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan di segala bidang, Pemerintah Daerah perlu menyusun Perencanaan

Pembangunan yang terarah, terkendali dan berkesinambungan guna menciptakan kepastian hukum.

Pengertian "dikuasai oleh negara" seperti yang tercantum dalam pasal 33 ayat 3 dapat kita perhatikan dari pasal 2 Undang - Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA yang menyebutkan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 UUD dan hal - hal yang sebagai dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a) Mengatur dan menyelenggarakan Peruntukkan, Penggunaan, Persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tsb.
 - b) Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c) Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar - besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah - daerah swatantra dan masyarakat - masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari pasal 2 UUPA bahwa negara sebagai kekuasaan seluruh rakyat mempunyai wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang bermanfaat bagi kelangsungan hidup manusia.

Mengingat ketentuan pasal 2 UUPA di Atas maka diperlukan penegasan seperti yang termuat dalam pasal 14 UUPA menyebutkan :

1. Dengan mengingat ketentuan - ketentuan pasal 2 ayat 2, 3, pasal 9 (2) serta pasal 10 ayat 1, 2, pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :
 - a. Untuk keperluan negara.
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan - keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
 - c. Untuk keperluan pusat - pusat kehidupan masyarakat sosial, kebudayaan dan lain - lain kesejahteraan.
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi, pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri transmigrasi dan pertambangan.
2. Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini mengingat peraturan yang bersangkutan, pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa untuk daerahnya sesuai daerahnya masing - masing.
3. Peraturan Pemerintah daerah yang dimaksud ayat - ayat ini pasal ini berlaku setelah mendapat Pengesahan mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden , Daerah

Tingkat II dari Gubernur / Kepala Daerah yang bersangkutan dari Daerah Tingkat III dari Bupati / Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan.

Maksud dari pasal 14 UUPA itu sendiri adalah pemerintah daerah wajib membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah untuk keperluan Negara, peribadatan, dan keperluan suci lainnya. Pusat-pusat kehidupan masyarakat, memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, perikanan serta industri, transmigrasi dan pertambangan yang disesuaikan dengan keadaan daerahnya masing - masing.

Kemudian dalam pasal 15 UUPA dikatakan bahwa :

“ Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap - tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi yang lemah. ”

Bunyi pasal 15 UUPA dikatakan bahwa tiap - tiap orang, badan hukum maupun instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memelihara, menambah kesuburannya dan mencegah kerusakan tanah yang bermanfaat bagi negara dan rakyat dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah.

Dengan adanya pengaturan dalam pasal 14 dan 15 UUPA maka penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan Real Estate / perumahan harus menyesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah setempat, hal tersebut sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 3 Permendagri No. 2 th 1987 tentang Pedoman Penggunaan Rencana Kota yang di dalamnya dinyatakan bahwa “ Tujuan perencanaan kota supaya kehidupan dan penghidupan keluarga aman, tertib, lancar dan sehat.”

Maksud dari pasal 3 Permendagri No 2 th 1987 itu sendiri adalah dengan adanya perencanaan kota maka pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan dapat dilakukan

senang terpadu, berdaya guna, berhasil guna serta serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.

Agar pemanfaatan ruang sesuai dengan tujuannya maka pemerintah mengeluarkan UU No 24 th 1992 tentang Penataan Ruang. Dimana dalam pasal 3 disebutkan tentang tujuan dari penataan ruang.

Penataan ruang bertujuan :

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.
- b. Terselenggaranya Pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :
 1. mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera,
 2. mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan SDA dan sumber daya buatan dengan memperhatikan SDM.
 3. meningkatkan pemanfaatan SDA dan sumber daya buatan secara berdaya guna , dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas SDM.
 4. mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.
 5. mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Maksud dari tujuan pengaturan penataan ruang seperti yang dalam pasal 3 UU th 1992 dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Selanjutnya dalam pasal 22 ayat (2) UU No 24 th 1992 disebutkan:

Rencana tata ruang wilayah kabupaten / kotamadya dati II menjadi pedoman untuk :

- a. Perumusan kebijakan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten / Kotamadya Dati II
- b. Mewujudkan keterpaduan, ketertiban, keseimbangan perkembangan antar wilayah Kabupaten / Kotamadya TK II
- c. Penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat di Kabupaten / Kotamadya TK II.
- d. Penyusunan rencana rinci tata ruang kota di Kabupaten / Kotamadya Dati II.
- e. Pelaksanaan pembangunan dalam memanfaatkan ruang bagi kegiatan masyarakat.

Maksud dari pasal 22 ayat (3) UU No 24 th 1992 yaitu Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten / Kotamadya Daerah TK II menjadi pedoman bagi pemerintah daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam memanfaatkan ruang serta dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar pemberian pengarahannya pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR) Wilayah, Kabupaten / Kotamadya Daerah TK II yang sudah ditetapkan.

Perkembangan penduduk dalam tiap tahunnya semakin bertambah sehingga kebutuhan akan perumahan ikut meningkat pula. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan penting dalam kehidupan masyarakat serta untuk mencapai kesejahteraan manusia, tetapi perumahan tidak dapat dilihat sebagai sarana kehidupan semata - mata tetapi perumahan merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan bermasyarakat sehingga diupayakan pembangunan perumahan dengan fasilitas-fasilitas serta lingkungan yang memadai.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam pembangunan perumahan maka setiap pembangunan harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan tata ruang setempat.

Kecamatan Mijen, seperti daerah – daerah lain di kota Semarang juga berusaha untuk melaksanakan pembangunan Real Estate di Semarang untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya. Tujuan dari pembangunan di kecamatan Mijen adalah untuk meningkatkan efisiensi dan optimalisasi pemanfaatan Sumber Daya Alam yang ada dalam mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat Semarang pada khususnya.

Dengan latar belakang diatas, maka penulis merasa tertarik dan terdorong untuk melakukan penelitian yang kemudian dapat dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul : “ PELAKSANAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN REAL ESTATE BUKIT SEMARANG BARU DI KECAMATAN MIJEN KOTA SEMARANG “

B. Perumusan Masalah.

Dengan skripsi ini agar lebih jelas masalah yang akan dibahas, maka penulis merumuskan dalam bentuk pertanyaan :

1. Bagaimana struktur Tata ruang kota Semarang ?
2. Bagaimana rencana penggunaan tanah di kota Semarang?
3. Bagaimana pelaksanaan pembangunan Real Estate Bukit Semarang Baru di kota Semarang ?

C. Tujuan penelitian :

Tujuan utama yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui struktur Tata Ruang kota Semarang.
2. Untuk mengetahui rencana penggunaan tanah di Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan pembangunan Real Estate Bukit Semarang Baru di kota Semarang

D. Manfaat Penelitian :

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian adalah:

- a. Memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum untuk masa yang akan datang, khususnya dibidang hukum pertanahan tentang pelaksanaan penggunaan tanah untuk pembangunan Real Estate.
- b. Memberikan masukan pemikiran bagi masyarakat maupun pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional di kota Semarang tentang pelaksanaan penggunaan tanah untuk pembangunan Real estate yang dapat menunjang pelaksanaan pembangunan.

E. Metode Penelitian :

1. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang di gunakan dalam Penelitian ini adalah metode Pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu dalam mencari data tidak hanya bersumber pada segi yuridis saja melainkan juga memperhatikan segi – segi lain seperti segi sosial, ekonomi, budaya dan sebagainya jadi Pendekatan Yuridis Sosiologis maksudnya adalah selain menggunakan asas dan Prinsip hukum dalam Meninjau, Melihat, Menganalisa Masalah .

2. Jenis Penelitian

Menurut Sumadi Suryabrata, 1983 : 19 menyatakan bahwa:

Jenis penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yaitu penelitian yang dilakukan dengan membuat gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta - fakta dan sifat - sifat populasi atau daerah tertentu.

3. Sumber Data

Penelitian akan menggunakan data yang diperoleh dengan 2 cara yaitu :

- a. Data Primer menggunakan data yang diambil dari objek penelitian atau sumbernya yaitu dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan pihak yang dianggap berkepentingan dan berhubungan erat dengan objek penelitian atau masalah yang akan diteliti.
- b. Data Sekunder yaitu data yang tidak dapat diperoleh langsung dari sumbernya dengan kata lain data ini diperoleh dengan studi pustaka misalnya dengan membaca buku-buku literatur, peraturan perundang - undangan, majalah, artikel / catatan kuliah yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti sehingga diharapkan dengan landasan teori yang kuat akan diperoleh kesimpulan yang berbobot ilmiah.

4. Lokasi.

Lokasi Penelitian dalam rangka penulisan hukum ini adalah Real Estate Bukit Semarang Baru di kota Semarang.

5. Metode Pengambilan Sampel

Menurut Suharsini Arikunto, 1993 : 102 menyatakan bahwa :

Metode pengambilan sampel dilakukan dengan sistem non random Sampling (purposif sampling) yaitu pengambilan sampel dipilih dan ditentukan berdasarkan ciri - ciri khusus, yaitu dengan menentukan lokasi yang paling representatif sebagai lokasi perumahan.

6. Metode Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan, yaitu mempelajari laporan - laporan Penelitian Karya Ilmiah, buku - buku, peraturan perundang - undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
- b. Wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber, dimana dengan wawancara ini kita memperoleh informasi langsung tentang segala hal yang berhubungan dengan penelitian.

7 Analisis Data

Menurut Sutrisnohadi, 1987 : 42 menyatakan bahwa :

Semua data yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode berpikir deduktif yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya umum ke sifat khusus.

E. Sistematika Penelitian

Pada penulisan hukum ini, maka penulis menggunakan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan : Latar belakang, Perumusan masalah, Tujuan penelitian , Manfaat penelitian, Metode penelitian, Sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang pengertian dan tujuan penatagunaan tanah, dasar hukum penatagunaan tanah, pengertian tata ruang, asas tujuan dan ruang lingkup tata ruang.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan tentang gambaran umum dari hasil penelitian dan pembahasannya.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran - saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN