



**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009 TENTANG  
PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN SEBAGAI  
UPAYA UNTUK PENGENDALIAN LAJU ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN  
DI KOTA SEMARANG**

**Yeny Ike Anggrainy**

*Magister Kenotariatan UNTAG Semarang*

[yeniike7@gmail.com](mailto:yeniike7@gmail.com)

**Johan Erwin Isharyanto**

*Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang*

[erwinjohan07@gmail.com](mailto:erwinjohan07@gmail.com)

---

**ABSTRAK**

Pertumbuhan penduduk Kota Semarang menyebabkan tumbuhnya kebutuhan perumahan yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan. Sebagai perlindungan terhadap lahan pertanian pangan untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian, diterbitkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Meskipun demikian tetap terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan pertanian dalam jumlah besar. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui problem yuridis dan implementasi UU No.4 Tahun 2009 beserta strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, dengan sumber data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan. Implementasi UU No 41 Tahun 2009 belum berhasil diwujudkan secara optimal karena kurangnya dukungan data dan minimnya sikap proaktif yang memadai ke arah pengendalian alih fungsi lahan tersebut. Kendala lainnya adalah antara lain kendala koordinasi kebijakan, kendala pelaksanaan kebijakan, dan kendala konsistensi perencanaan. Kantor Pertanahan Kota Semarang membentuk Tim Pertimbangan Teknis Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai upaya kebijakan pengendalian laju alih fungsi lahan pertanian. Strategi yang diterapkan adalah memberikan ijin alih fungsi sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

**Kata Kunci:** *alih fungsi lahan pertanian, kebijakan, strategi.*

## ABSTRACT

*The population growth of Semarang City causes the growth of housing needs which causes the conversion of agricultural land to residential land. As a protection for food agricultural land to reduce the rate of conversion of agricultural land into non-agricultural land, Law Number 41 of 2009 concerning the Protection of Sustainable Food Agricultural Land was issued. However, the conversion of agricultural land into agricultural land continues in large numbers. The purpose of this study was to find out the juridical problems and implementation of Law No. 4 of 2009 along with the strategies carried out by the Semarang City Land Office to reduce the rate of conversion of agricultural land into non-agricultural land. The method used was empirical juridical with descriptive analytical research specifications, with sources primary and secondary data obtained through interviews and literature study. The implementation of Law No. 41 of 2009 has not been realized optimally due to the lack of data support and the lack of an adequate proactive attitude towards controlling the land use change. Other obstacles include, among others, policy coordination constraints, policy implementation constraints, and planning consistency constraints. The Semarang City Land Office formed a Technical Consideration Team for Land Use Change Permits (IPPT) as a policy effort to control the rate of conversion of agricultural land.*

**Keywords:** *agricultural land conversion, policy, strategy.*

---

## A. PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan penduduk maka mengakibatkan kebutuhan penduduk akan tanah juga semakin meningkat. Keterbatasan tanah saat ini akan memunculkan bermacam persoalan dalam pemanfaatannya. Kebutuhan perumahan sebagai akibat pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan menyebabkan kebutuhan lahan untuk perumahan. Harga tanah yang mahal di perkotaan menyebabkan pertumbuhan perumahan beralih ke daerah pinggir kota. Hal ini mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian sebagai akibat konversi lahan pertanian menjadi lahan perumahan di wilayah pinggir kota.

Kota Semarang sebagai kota yang tumbuh menjadi kota dengan daya tarik ekonomi menyebabkan jumlah penduduk tumbuh dengan cepat dan memberi konsekuensi penyediaan perumahan yang tumbuh dengan cepat pula. Kebutuhan ini menyebabkan beralihnya lahan-lahan pertanian di pinggir kota beralih fungsi menjadi lahan perumahan. Hal ini mengancam produksi pangan daerah maupun nasional sehingga diperlukan pencegahan alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan.

Untuk melindungi lahan pertanian dari alih fungsi menjadi lahan peruntukan selain pertanian termasuk perumahan, Pemerintah menerbitkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Pasal 44 ayat (1) UU 41 Tahun 2009 melarang alih fungsi lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian berkelanjutan, meskipun tetap diijinkan dialihfungsikan asal untuk kepentingan umum sebagaimana disebutkan pada ayat (2).

Meskipun sudah diatur dengan undang-undang, pada kenyataannya tetap terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan di Kota Semarang. Dalam kurun 2018-2020 telah terjadi alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kota Semarang seluas ± 731.938.775 m<sup>2</sup> yang tersebar di beberapa wilayah di Kota Semarang.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Data Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kantor Pertanahan Kota

Namun pada kenyataan yang terjadi saat ini, banyak beberapa daerah di Indonesia, termasuk di Kota Semarang mengalami alih fungsi lahan pertanian yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Untuk memperkecil penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaan alih fungsi perlu dilakukan upaya pengawasan, dalam bentuk pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

1. Problematika yuridis apa saja yang ada dalam Kebijakan Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Kota Semarang ?
2. Bagaimana Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 yang diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai upaya Kebijakan Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Kota Semarang ?
3. Bagaimana strategi pengendalian yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian di Kota Semarang ?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, dengan sumber data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan.<sup>2</sup>

## **D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Problematika Yuridis Dalam Kebijakan Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kota Semarang**

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan struktur perekonomian, kebutuhan lahan untuk kegiatan non pertanian cenderung terus meningkat. Kecenderungan tersebut menyebabkan alih fungsi lahan pertanian sulit dihindari. Beberapa kasus menunjukkan jika di suatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga beralih fungsi secara progresif. Menurut Irawan hal tersebut disebabkan oleh dua faktor, yaitu :

- a. Sejalan dengan pembangunan kawasan perumahan atau industri di suatu lokasi alih fungsi lahan, maka aksesibilitas di lokasi tersebut menjadi semakin kondusif untuk pengembangan industri dan pemukiman yang akhirnya mendorong meningkatnya permintaan lahan oleh investor lain atau spekulan tanah sehingga harga lahan di sekitarnya meningkat.
- b. Peningkatan harga lahan selanjutnya dapat merangsang petani lain di sekitarnya untuk menjual lahan.<sup>3</sup> Pelaku pembelian tanah biasanya

---

Semarang Tahun 2018-2020.

<sup>2</sup> Ronny Hanitio Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 22.

<sup>3</sup> Irawan, B. (2005, July). Konversi lahan sawah: potensi dampak, pola pemanfaatannya, dan faktor determinan. In *Forum Penelitian Agro Ekonomi* (Vol. 23, No. 1, pp. 1-18).

bukan penduduk setempat, sehingga mengakibatkan terbentuknya lahan-lahan guntai yang secara umum rentan terhadap proses alih fungsi lahan.

Maraknya fenomena alih fungsi lahan pertanian sudah seyogyanya jadi perhatian semua pihak termasuk yang terjadi di Kota Semarang. Sebagai ilustrasi, data terakhir dari Kantor Pertanahan Kota Semarang pada Tahun 2018 telah terjadi peralihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian sejumlah  $\pm 731.197.715 \text{ m}^2$  dengan rincian perubahan penggunaannya untuk rumah tinggal seluas  $\pm 731.132.312 \text{ m}^2$ , sekolah seluas  $\pm 4.350 \text{ m}^2$ , Gudang seluas  $\pm 2.450 \text{ m}^2$ , Industri  $17.130 \text{ m}^2$ , dan Rumah Sakit  $8.614 \text{ m}^2$ . Pada Tahun 2019 telah terjadi peralihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian sejumlah  $\pm 453.941 \text{ m}^2$  dengan rincian perubahan penggunaannya untuk rumah tinggal seluas  $\pm 416.598 \text{ m}^2$ , untuk Gardu Induk seluas  $\pm 18.752 \text{ m}^2$ , Keagamaan dan sosial seluas  $\pm 3.928 \text{ m}^2$ , Gudang seluas  $\pm 3.928 \text{ m}^2$ , dan Pabrik seluas  $\pm 5.783 \text{ m}^2$ . Sedangkan pada Tahun 2020 telah terjadi peralihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian sejumlah  $\pm 287.119 \text{ m}^2$  dengan rincian perubahan penggunaannya untuk rumah tinggal seluas  $\pm 274.147 \text{ m}^2$ , SPBU seluas  $\pm 1.982 \text{ m}^2$ , dan Pendidikan seluas  $\pm 10.990 \text{ m}^2$ . Dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kota Semarang tercatat seluas  $\pm 731.938.775 \text{ m}^2$  yang tersebar di beberapa wilayah di Kota Semarang (wilayah sebaran terlampir) hal ini tentu sangat mengkhawatirkan<sup>4</sup>.

Salah satu kebijakannya adalah dengan mengeluarkan peraturan-peraturan terkait dengan pengendalian alih fungsi lahan pertanian. Peraturan-peraturan tersebut antara lain :

- Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pangan Berkelanjutan;
- Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan;
- Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Semarang 2011-2031.

Akan tetapi, hingga kini implementasinya belum berhasil diwujudkan secara optimal. Hal disebabkan karena kurangnya dukungan data dan minimnya sikap proaktif yang memadai ke arah pengendalian alih fungsi lahan tersebut. Selain itu yang menjadi problematika setelah peraturan-peraturan tersebut diterbitkan tetapi implementasinya kurang optimal disebabkan oleh beberapa kendala, antara lain :

- a. Kendala Koordinasi Kebijakan.
- b. Kendala Pelaksanaan Kebijakan.
- c. Kendala Konsistensi Perencanaan.

---

<sup>4</sup> Data Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2018-2020.

Dalam perencanaan suatu tata ruang juga harus didukung oleh perangkat peraturan yang berkaitan dengan Tata Ruang tersebut. Pada Tahun 1985 untuk mencegah perubahan tanah pertanian ke non pertanian telah diterbitkan Instruksi Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor : 590/107/1985 Tanggal 25 Maret 1985 Tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian. Karena semakin lama perubahan pertanian ke non pertanian semakin tidak terkendalikan maka dipandang perlu untuk melimpahkan kewenangan penandatanganan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di wilayah Kotamadya Semarang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dengan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor 875.2/652/1996, Tanggal 25 September 1996 Tentang Pelimpahan Wewenang Penandatanganan Izin Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian. Pelimpahan kewenangan tersebut masih berlaku sampai dengan saat ini. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya berwenang untuk melakukan pencatatan secara administratif pada sertipikat hak atas tanah saja sedangkan kondisi fisiknya di lapangan tidak termonitor. Secara prosedural Panitia Pertimbangan Teknis Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang bertugas melakukan pengecekan kondisi di lapangan hanya dapat dibentuk setelah ada permohonan dari masyarakat, sedangkan kondisi tanah sebelumnya di lapangan tidak dapat termonitor.

## **2. Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 yang diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai upaya Kebijakan Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kota Semarang**

Dari hasil penelitian dan wawancara penulis dengan Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Semarang Bapak Nanang Riyo Widodo, SH sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya terkait dengan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dapat dijelaskan hal-hal sebagai berikut :

- a. Salah satu hambatan dalam upaya pengendalian konversi lahan adalah banyak pemilik tanah di wilayah Kota Semarang yang melanggar ketentuan alih fungsi tanah sesuai ketentuan yang berlaku artinya banyak lahan pertanian yang statusnya masih tanah basah dipergunakan oleh pemilik untuk rumah tinggal permanen dengan alasan :
  - 1) Hak milik secara turun temurun;
  - 2) Pemilik tanah belum mempunyai tempat tinggal;
  - 3) Proses Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kota Semarang membutuhkan biaya yang relatif cukup tinggi.
- b. Bentuk Implementasi dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Sebagai Upaya Pengendalian Alih Fungsi Lahan.

Dalam pemberian Ijin Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak begitu saja memberikan Ijin ada pertimbangan- pertimbangan khusus yang harus dilakukan antara lain adalah membentuk Tim Pertimbangan Teknis Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), tim tersebut bertugas untuk meninjau lapangan pada lokasi yang dimohonkan oleh pemilik tanah. Dari hasil penelitian lapang oleh tim pertimbangan teknis ini yang akan dituangkan dalam risalah yang berisi gambaran umum lokasi tanah yang dimohonkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). Dari risalah ini dapat

ditentukan permohonan tersebut dikabulkan atau ditolak. Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah dapat dikabulkan dengan persyaratan sebagai berikut :

- a) Penggunaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang;
- b) Tanah yang dimohonkan ijin tersebut tidak termasuk dalam peta kawasan bencana alam sesuai peta geologi Kota Semarang;
- c) Tanah yang dimohonkan ijin perubahan penggunaan tanah tersebut bukan merupakan daerah resapan air dan konservasi.

Apabila setelah dilakukan penelitian lapang tidak sesuai dengan ketentuan diatas maka Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat melakukan penolakan atas permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).

Dampak yang ditimbulkan apabila Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) ditolak antara lain adalah :

- Tidak dapat mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) karena persyaratan untuk mengajukan IMB adalah dengan melampirkan Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal sudah didirikan bangunan diatasnya tetapi baru dimohonkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) maka secara otomatis menjadi bangunan illegal tanpa memiliki IMB;
- Akan mengurangi nilai jual dari tanah itu karena sebagian besar pembeli tentu akan memilih tanah yang bisa dimanfaatkan atau dibangun sesuai dengan kebutuhannya.

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang kawasan pertanian tersebar dalam beberapa kecamatan berikut ini :

**TABEL 1**  
**LUAS TANAH PERTANIAN DAN NON PERTANIAN**  
**KOTA SEMARANG TAHUN 2019**

No.	KECAMATAN	LUAS TANAH KESELURUHAN (Ha)		
		LUAS TANAH PERTANIAN	LUAS TANAH KERING	LUAS WILAYAH

1.	Mijen	1.008,89	5.206,35	6.215,24
2.	Gunungpati	1.386,00	4.013,09	5.399,09
3.	Banyumanik	95,00	2.418,06	2.513,06
4.	Gajah Mungkur	00,00	764,98	764,98
5.	Semarang Selatan	00,00	848,05	848,05
6.	Candisari	00,00	555,51	555,51
7.	Tembalang	432,00	3.988,04	4.420,04
8.	Pedurungan	64,00	2.008,00	2.702,00
9.	Genuk	94,00	2.644,44	2.738,44
10.	Gayamsari	19,50	498,73	518,23
11.	Semarang Timur	00,00	770,25	770,25
12.	Semarang Utara	00,00	1.133,27	1.133,27
13.	Semarang Tengah	00,00	604,99	604,99
14.	Semarang Barat	18,57	2.368,00	2.386,00
15.	Tugu	460,00	2.669,34	3.129,34
16.	Ngaliyan	378,33	2.923,00	3.301,33
	J U M L A H	3.956,30	33.414,09	37.370,39

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Semarang

c. Contoh analisa kasus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :

- 1) Apabila pada tanah yang sudah didirikan bangunan tersebut sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), tidak termasuk dalam daerah rawan bencana, dan termasuk dalam kriteria tanah pertanian yang dapat dikonversi menjadi tanah non pertanian maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan Surat Keputusan (SK) Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian. Contoh seperti pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 111/SK-33.74.NT.01.02/IV/2021, Tanggal 1 April 2021 Tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian. Tanah tersebut adalah sebidang tanah tegalan atas nama A.Mursid, yang terletak di Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang seluas  $\pm 1.104 \text{ m}^2$  sesuai yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1732/Palebon. Dapat diberikan ijin perubahannya dari tanah tegalan menjadi rumah tempat tinggal karena memenuhi persyaratan sudah berada pada kawasan permukiman sesuai RTRW serta tanah tegalan tersebut merupakan tanah pertanian yang dapat dikonversi;
- 2) Dilihat dari kondisi di lapangan tidak seluruhnya tanah yang sudah didirikan bangunan dan baru diajukan perubahan penggunaannya tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Contoh seperti pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 36/SK-33.74.NT.01.02/II/2021, Tanggal 8 Februari 2021 Tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian. Tanah tersebut adalah sebidang tanah tegalan atas nama Sunaryo yang terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang dengan luas tanah  $\pm 3500 \text{ m}^2$  sesuai yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor



04837/Sukorejo. Dalam Surat Keputusan tersebut menerangkan bahwa berdasarkan hasil analisa penatagunaan tanah bahwa lokasi yang dimohon masuk dalam kawasan peruntukan perumahan dan kawasan konservasi, yang saat ini penggunaan tanah sekitarnya merupakan permukiman tidak tumpang tindih dengan kegiatan orang lain dan layak untuk pembangunan rumah tinggal dengan tetap memperhatikan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Dari penjelasan tersebut Kantor Pertanahan Kota Semarang memberikan ijin untuk rumah tinggal seluas  $\pm 1.672 \text{ m}^2$ , sedangkan seluas  $\pm 1.828 \text{ m}^2$  harus tetap dipertahankan sesuai fungsi kawasannya sebagai kawasan konservasi yang terletak di Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Gunugpati, Kota Semarang.

- 3) Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat melakukan penolakan perubahan penggunaan dan pemanfaatan Tanah apabila tanah yang dimohonkan tidak sesuai dengan persyaratan. Contoh pada permohonan sebidang tanah atas nama Jumani yang terletak di Kelurahan Mijen, Kecamatan Mijen, Kota Semarang seluas  $\pm 488 \text{ m}^2$  sesuai yang tercantum pada sertipikat Hak Milik Nomor 02441/Mijen atas nama Jumani. Dari hasil penelitian administrasi dan penelitian lapang **“Tidak dapat dikabulkan untuk diubah penggunaannya dari tanah pertanian ke non pertanian”** dengan pertimbangan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031, bahwa lokasi yang dimohon termasuk pada **Kawasan Pertanian Tanaman Hortikultura**, agar tetap dipertahankan sebagai lahan pertanian tanaman hortikultura sebagaimana arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang.

### 3. Strategi pengendalian yang diterapkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian di Kota Semarang.

Adapun strategi yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain adalah :

- a. Sejak diterbitkannya PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai salah satu bentuk implementasi dari pelaksanaan PP tersebut maka Lahirlah Program Pemerintah melalui BPN yang disebut PRONA (Proyek Nasional) dimana pada program tersebut dilakukan pensertipikatan secara massal. Pada Tahun 2018 PRONA diganti dengan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang direncanakan akan selesai pada Tahun Anggaran 2025. Baik PRONA maupun PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan SOP (Standar Operasional Pelayanan) diawali dengan proses penyuluhan terlebih dahulu kepada masyarakat penerima manfaat dari program tersebut. Pada penyuluhan inilah yang dimanfaatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memberikan informasi di kepada masyarakat terkait dengan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dari tanah pertanian ke non pertanian termasuk apabila masyarakat ingin membeli sebidang tanah maka sebaiknya dilakukan pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui kesesuaian penggunaannya dengan pola ruang



- atau Rencana Tata Ruang Kota Semarang baik itu tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat,
- b. Selain menyampaikan informasi kepada masyarakat pada saat penyuluhan, Kantor Pertanahan Kota Semarang juga menghimbau kepada para perangkat desa untuk memasang peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Pola Tata Ruang Desa (PTRD) supaya masyarakat mengetahui pola ruang wilayahnya.
  - c. Melakukan Koordinasi dengan instansi terkait lainnya baik pemerintah kota maupun provinsi untuk menyamakan persepsi dan untuk menghindari adanya kebijakan daerah yang bersifat dualisme artinya pemerintah daerah harus sangat berhati-hati dalam mengatur terjadinya perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian namun juga menetapkan kebijakan untuk menumbuhkan sektor industri/*manufaktur*, perumahan serta sektor lainnya. Karena sebagai suatu Kota tentu Kota Semarang ingin lebih berkembang misalnya menjadi Kota Metropolitan. Menurut Hendi Walikota Semarang, dengan banyaknya investor yang masuk tentu menjadi hal yang sangat positif tetapi disisi lain harus dipikirkan juga dampaknya terhadap ketersediaan lahan termasuk dampaknya terhadap lahan pertanian serta ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH)<sup>5</sup>;
  - d. Setiap permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian maupun perubahan lahan perkotaan tidak semua dikabulkan tetapi tetap berpegang pada syarat dan ketentuan yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - e. Setiap permohonan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dalam hal ini rumah tinggal hanya diberikan ijin seluas 500 m<sup>2</sup> untuk setiap pemohon meskipun berada pada zonasi/ kawasan permukiman;
  - f. Setiap ijin perubahan pemanfaatan lahan perkotaan dimohon untuk menyediakan akses jalan selebar 2,5 m x panjang tanah yang dimohon;
  - g. Melakukan kerja sama dengan PPAT di Kota Semarang selaku mitra dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pada setiap pembinaan PPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang supaya PPAT dapat memberikan informasi kepada masyarakat terkait dengan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sesuai dengan kewenangannya.

Dalam pengendalian laju alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian besaran biaya yang relatif cukup tinggi diharapkan dapat digunakan sebagai kendali, terutama pada tanah pertanian yang masih produktif sehingga dapat menjadi pertimbangan bagi pemilik tanah pertanian yang akan dikonversi. Tarif yang dikenakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dirasa sudah cukup tinggi bagi masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah tetapi bagi ekonomi menengah ke atas tentu biaya ini tidak menjadi masalah asalkan apa yang menjadi tujuannya dapat

---

<sup>5</sup> [tribunnews.com](http://tribunnews.com) 6feb.2021

terpenuhi. Hal inilah yang perlu dikaji lagi lebih lanjut oleh pemerintah.

## **E. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

1. Implementasi UU No 41 Tahun 2009 belum berhasil diwujudkan secara optimal karena kurangnya dukungan data dan minimnya sikap proaktif yang memadai ke arah pengendalian alih fungsi lahan tersebut. Kendala lainnya adalah antara lain kendala koordinasi kebijakan, kendala pelaksanaan kebijakan, dan kendala konsistensi perencanaan.
2. Implementasi UU No. 41 Tahun 2009 yang diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai upaya kebijakan pengendalian laju alih fungsi lahan pertanian adalah dengan membentuk Tim Pertimbangan Teknis Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).
3. Strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka upaya pengendalian perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian adalah mensosialisasikan kepada masyarakat melalui program penyuluhan. Selain itu Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak begitu saja memberikan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian pada sebidang tanah yang sudah terlanjur didirikan bangunan di atasnya tetapi baru dimohonkan ijin perubahannya. Pemberian ijin dapat diberikan dengan syarat sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), tidak termasuk dalam daerah rawan bencana, dan termasuk dalam kriteria tanah pertanian yang dapat dikonversi menjadi tanah non pertanian sedangkan yg masuk dalam kawasan pertanian yg tidak dapat dikonversi maka dilakukan penolakan sesuai yg diamanatkan pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pangan Berkelanjutan, disebutkan pada pasal 44 ayat (1) bahwa lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan.

### **2. SARAN**

Dalam menekan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian diperlukan strategi serta peran aktif segenap pemangku kepentingan (*stakeholders*) sebagai *entry point* perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan penilaian (fokus analisis) perundang-undangan dan peraturan yang ada. Adanya kesatuan persepsi antar pemangku kepentingan (*stakeholders*) juga sangat diperlukan dalam rangka menekan laju alih fungsi lahan. Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai lembaga yang memberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian perlu melakukan pengawasan atau monitoring secara maksimal untuk meminimalisir penyimpangan dalam hal perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ciptaningrum Y, 2009, *Optimasi Penggunaan Lahan Untuk Perlindungan Lahan Pertanian dan Ruang Terbuka Hijau (Studi Kasus Kawasan Perkotaan Purwokerto)*, IPB, Bogor;
- Irawan B, 2005, *Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatannya dan Faktor Determinan*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi;
- Lisdiyono Edi, 2008, *Legislasi Penataan Ruang tentang Pergeseran Kebijakan Hukum Tata Ruang dalam Regulasi Daerah di Kota Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Pasandaran E, 2006, *Alternatif Kebijakan Pengendalian Konversi Lahan Sawah Beririgasi di Indonesia*, Jurnal Litbang Pertanian;
- Wibowo, S.C, 1996, *Analisis Pola Konversi Sawah Serta Dampaknya Terhadap Produksi Beras : Studi Kasus di Jawa Timur*, Jurusan Tanah, Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor. Bogor.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Arba Muhammad, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Apridar, 2012, *Teori Ekonomi Sejarah dan Perkembangannya* Geraha Ilmu, Yogyakarta;
- Erwiningsih, Winahyu, 2005, *Hak Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta;
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, et.al, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Bina Aksara, Jakarta;
- Harjono M.R, 2005, *Evaluasi Implementasi Kebijakan Pengendalian Konversi Lahan Pertanian di Kabupaten Kendal*, Undip, Semarang;
- Harsono Boedi, 1999. *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Jambatan, Jakarta;
- Harsono Boedi, 2004, *Hukum Agraria*, Djambatan Jakarta;
- Rahardjo, Satjipto, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung;
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta;

Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustakarya, Jakarta;

Suriaatmadja Toto, 2013, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, nuansa, Bandung;

Soekanto, Soerjono, 1983, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Rajawali, Jakarta;

**Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;**

**Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor : 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

**Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor : 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)

**Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor : 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);

**Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;**

**Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031** (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 14);

<https://www.alihamdan.id/implementasi/> diakses pada Tanggal 3 Maret 2021 pukul.16.55 WIB

<http://www.caragampang.com/2014/08/pengertian-dan-definisi-tanah.html> diakses tanggal 17 Januari 2021jam 21.00 WIB;

<https://dispertan.semarangkota.go.id/induk/uploads/2020/06/RENJA-DISTAN-2020;>

Kolokiumkpmipb.wordpress.com diakses tanggal 20 Januari 2021 jam 19.00 WIB;

<http://bit.ly/SeminarNasionalOnlineAPPTHISemarangRaya;>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah\\_pertanian](https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah_pertanian) diakses tanggal 20 Januari 2021 jam 19.00 WIB;

<http://balittanah.litbang.deptan.go.id> pada 23 Februari 2019.

<http://Kompas Media Nusantara>, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, 2001, Jakarta.