



**ALIH FUNGSI TANAH RESAPAN AIR MENJADI KAWASAN
PEMUKIMAN DARI PRESPEKTIF TATA GUNA TANAH
(Studi Kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang)**

Dione Arthamesia*, Ana Silviana, FC Susila Adiyanta
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : arthamesiadione@gmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat yang tidak seimbang dengan ketersediaan tanah menyebabkan pemerintah mengalami kesulitan dalam pelaksanaan pembangunan. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan melakukan alih fungsi tanah. Alih fungsi tanah terjadi juga pada tanah resapan air. Pelaksanaan alih fungsi tanah resapan air dapat berjalan lancar apabila sesuai dengan peraturan yang ada dan memperhatikan kemampuan tanah. Apabila tidak maka mengakibatkan dampak negatif yaitu banjir di wilayah dataran yang lebih rendah. Namun alih fungsi di Mijen dilihat dari penatagunaan tanah yaitu aspek daya dukung tanahnya kurang sesuai, mengingat tanah yang digunakan dahulunya berfungsi sebagai tanah resapan air. Namun apabila pembangunan pemukiman adalah upaya pengembangan wilayah kota yang telah ditetapkan oleh Perda RTRW Kota Semarang, maka pelaksanaan pembangunan pemukiman menyesuaikan dengan perda tersebut. Dampak positif terjadinya alih fungsi tanah tersebut yaitu berkembang pesatnya perekonomian di wilayah Kecamatan Mijen sedangkan dampak negatifnya berkurangnya lahan resapan air yang menyebabkan banjir di wilayah Semarang bagian bawah. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah untuk menanggulangi terjadinya alih fungsi tanah dengan dibuatnya UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, PP No 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Perda No 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. Kesimpulan dari penelitian alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman di Mijen sebagai upaya pengembangan wilayah kota, tetapi juga harus memperhatikan kemampuan tanah guna meminimalisir dampak yang akan ditimbulkan terhadap kawasan di bawahnya.

Kata Kunci: *Alih Fungsi Tanah, Resapan Air, Pemukiman*

ABSTRACT

The growth of a growing population that is not balanced with the availability of land which the government had difficulty in the implementation of development. One way in which the transfer function is to perform soil. The transformation of the soil occurs also on soil water infiltration. Implementation over the function of soil water infiltration can go smoothly if in accordance with existing legislation and the capability of the land. If it does not fit then result in negative impacts that flooding in the lower lying areas. But over the function in Mijen seen from land stewardship aspect of soil bearing capacity that is not appropriate, given the land used previously serves as ground water infiltration. However, if the settlement construction effort is the development area of the city that has been set by the RTRW Bylaw Semarang, then the implementation of residential developments conform with these regulations. The positive impact of the transfer function of the land, namely the rapidly growing economies in the District Mijen while decreasing the negative impacts of water catchment area causing flooding in Semarang bottom. The efforts made by the Government to tackle the conversion of land with enactment of the Law No. 26 Year 2007 on Spatial Planning, Government Regulation No. 16 of 2004 on Land Stewardship, Regulation No. 14 Year 2011 on Spatial Planning Semarang City Year 2011-2031. The conclusion of the research over the function of soil water infiltration into residential areas in Mijen as city region development efforts, but also should pay attention to the ability of the soil to minimize the impact they pose to the region underneath.

Keywords: *Transfer Function Soil, Water Absorption, Settlement*



I. PENDAHULUAN

Tanah dipergunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia yang dikuasai secara langsung oleh Negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut mengandung amanat yang mendasar yaitu pemanfaatan dan penggunaan tanah harus mendatangkan kemakmuran serta kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar itu dibutuhkan suatu produk turunan Pasal 33 UUD 1945 yang berorientasi pada perwujudan tujuan NKRI, yaitu kesejahteraan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan kepastian hukum, jaminan, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.¹

UUPA mengamankan Negara sebagai pihak yang berwenang dalam penguasaan bumi, air dan kekayaan alam untuk digunakan bagi kesejahteraan rakyat. Hak menguasai Negara disebutkan pada Pasal 2 UUPA bahwa Negara

diberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya. Cara yang dilakukan oleh Negara untuk meningkatkan kemakmuran rakyat yaitu dengan adanya pembangunan. Salah satu cara yang digunakan dalam program pembangunan dengan memanfaatkan tanah untuk pemukiman, industri, pertanian, prasarana, sosial-budaya, pertahanan keamanan dan perekonomian. Pemanfaatan tanah tersebut harus memperhatikan fungsi sosial tanah serta tidak merugikan bagi kepentingan umum. Tanah yang dimiliki seseorang tersebut bersifat terbatas, karena selalu dibatasi dengan hak orang lain dan hak masyarakat yang lebih luas. Melihat sifat tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas, maka pemanfaatannya harus memperhatikan kelestarian fungsinya dan daya dukungnya sehingga dapat dijamin keberlanjutannya.²

Dalam proses pemanfaatan tanah yang digunakan untuk pembangunan tidak terlepas dari berbagai permasalahan tanah. Hal ini muncul karena meningkatnya jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan adanya ketersediaan tanah. Pemerintah melakukan berbagai upaya, guna menyelesaikan permasalahan tanah tersebut. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah adalah salah satunya dengan dibuatnya kebijakan mengenai penatagunaan tanah yang bertujuan untuk memecahkan masalah yang

¹ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan IV*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm.13.

² Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya* (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008), hlm. 75.

berkenaan dengan tersediaanya tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan dan memperkecil kemungkinan terjadinya konflik antara penggunaan tanah yang sama.³

Jika dikaitkan dengan penatagunaan tanah dalam suatu wilayah, maka akan terjadi semakin meningkatnya jumlah penduduk akan memberi dampak pada makin meningkatnya kebutuhan tanah. Hal tersebut dapat mengakibatkan terjadinya perubahan fungsi tanah (alih fungsi tanah).⁴

Daerah Mijen yang terletak di Kota Semarang merupakan salah satu contoh terjadinya alih fungsi tanah resapan air. Hal ini menyebabkan daerah di hilir aliran sungai ini banjir, seperti Kecamatan Mangkang dan Kecamatan Tugu. Di Kecamatan Mijen adanya penggunaan tanah untuk pemukiman.

Kawasan resapan air yang dimaksud memberikan perlindungan terhadap kawasan di bawahannya. Kawasan resapan air Kota Semarang ditetapkan dengan luas kurang lebih 433 (empat ratus tiga puluh tiga) hektar, termasuk Daerah Mijen.

Banjir akibat alih fungsi tanah telah menyebabkan genangan baru ditiga kelurahan, yakni Kelurahan Mangkang Kulon, Kelurahan Mangkang Wetan, dan Kelurahan Mangunharjo. Pada kawasan ini sebanyak 1.583 keluarga kerap kebanjiran. Salah satu penyebab banjir karenanya banyak

tanah resapan air dan kawasan penghijauan di daerah hulu berubah menjadi pemukiman. Kondisi ini jika tidak terkendali, diperkirakan 10 tahun ke depan daerah banjir tersebut akan meluas.⁵

Dalam hal-hal di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan kajian terhadap alih fungsi tanah tersebut, kemudian hasilnya dituangkan dalam bentuk penulisan hukum yang diberi judul “Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman (Studi kasus di Kecamatan Mijen Kota Semarang)”

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan dapat didefinisikan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini, yakni sebagai berikut :

1. Apakah alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman di Mijen sudah sesuai dengan tata guna tanahnya ?
2. Bagaimana dampak yang ditimbulkan dari pelaksanaan alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman tersebut?
3. Upaya hukum apa yang dilakukan pemerintah untuk mengatasi dampak yang timbul dari alih fungsi tersebut ?

II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode yuridis empiris. Pengertian yuridis bahwa dalam

³ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, *op.cit.*, hlm. 220.

⁴ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, *op.cit.*, hlm. 38.

⁵

<http://regional.kompas.com/read/2012/05/15/03373035/Alih.Fungsi.Lahan.Penyebab.Banjir.Meluas/>, Jumat, 20 November 2015.

meninjau dan menganalisis hasil penelitian digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan pengertian empiris adalah penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang ada di masyarakat.⁶ Pendekatan ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini agar memperoleh data yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer yang diperoleh melalui studi lapangan (*Field Research*) adalah pengumpulan data secara langsung ke lapangan. Metode analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kesesuaian Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman Ditinjau Dari Penatagunaan Tanah

Alih fungsi tanah merupakan suatu kegiatan perubahan fungsi, penggunaan dan peruntukan tanah menjadi kegiatan lainnya. Alih

fungsi tanah atau lazimnya disebut sebagai konversi tanah adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan tanah dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain. Kegiatan alih fungsi tanah dapat dilakukan pada jenis tanah apa saja salah satunya bagi tanah yang digunakan untuk resapan air. Pelaksanaan alih fungsi tanah resapan air yang teliti oleh penulis ada di Kecamatan Mijen.

Tujuan adanya alih fungsi tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus meningkat setiap tahunnya. Hal tersebut dilakukan karena minimnya akan tanah, sedangkan permintaan akan tanah untuk tempat tinggal dan fasilitas lainnya terus bertambah.

Salah satu cara yang dilakukan oleh pemerintah pusat untuk memberikan solusi sekaligus memberikan batasan-batasan terhadap permintaan akan penggunaan tanah sebagai dampak dari perkembangan jaman adalah membuat Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sehingga seluruh hal yang berhubungan dengan penggunaan tanah harus memperhatikan regulasi mengenai penatagunaan tanah yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) masing-masing provinsi.

Pembuatan dan pembentukan mengenai kebijakan nasional ada ditangan pemerintah khususnya Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan Presiden, sedangkan untuk

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2003), hlm.13-14.

kebijakan mengenai daerah dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dan gubernur. Pemerintah Kota bertugas untuk mengawasi, khususnya yang kaitannya dengan PP Nomor 6 Tahun 2004 pelaksanaannya dirinci pada RTRW, karena setiap 5 (lima) tahun sekali dilakukan peninjauan terhadap Peraturan Daerah (Perda) tersebut.

Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang adalah sebagai pelaksana dari ketentuan Perda RTRW tersebut. BPN hanya berwenang memeriksa berkas mengenai alih fungsi tanah ini sesuai dengan Perda RTRW, Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan sudah sesuai dengan peraturan mengenai zonasi dan fungsi dari BPN itu sendiri adalah sebagai pendukung dari ketentuan yang sudah diatur. Sedangkan, untuk penentu hal-hal yang tidak sesuai dan tidak diatur tetap berada di tangan Pemerintah Kota.

Pemanfaatan lahan bekas perkebunan khususnya karet bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, contohnya Bukit Semarang Baru (BSB) tersebut tentunya telah melalui berbagai pertimbangan, baik dimulai dari perencanaan teknis dalam hal pemanfaatan tanah dan kesesuaiannya dengan penataan ruang suatu wilayah, hingga ditetapkannya perencanaan tata ruang tersebut menjadi sebuah Peraturan Daerah. Perencanaan teknis yang merupakan bagian dari tata ruang memiliki satu bidang yang sangat penting dan mutlak dalam penyusunan sistem tata ruang. Bidang tersebut adalah adalah Tata

Guna Tanah yang diwujudkan melalui suatu Pola Pengelolaan Tata Guna Tanah atau Penatagunaan Tanah.

Di dalam Tata Guna Tanah terdapat tiga (3) konsep guna melakukan perencanaan pengembangan dan pembangunan suatu kawasan, yaitu:

1. Persediaan adalah kegiatan paling awal tentang bagaimana mengatur persediaan tanah untuk semua kegiatan dengan memperhatikan kondisi pemanfaatan lahan yang sudah ada. Pengembangan wilayah yang dilakukan pada Kecamatan Mijen (BWK IX), sebagian salah satu tanah yang tersedia adalah tanah perkebunan karet, memiliki fungsi sebagai resapan air.
2. Peruntukan adalah proses penentuan kegiatan di suatu wilayah tertentu. Melihat pada kawasan Mijen yang sebagian besar adalah perkebunan, maka ditetapkan suatu perencanaan pengembangan kawasan yaitu dengan melakukan pembangunan pemukiman yang terdiri dari beberapa fasilitas umum dan areal perumahan dengan intensitas rendah. Mengingat kawasan tersebut sangat berpengaruh bagi keseimbangan lingkungan di Kota Semarang bagian bawah, maka pekasanaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
3. Penggunaan adalah merupakan suatu realisasi dimana tanah tersebut mulai ditempati, diatur, dan ditata. Dalam hal ini, pembangunan pemukiman yang telah dilakukan di Mijen

merupakan realisasi dari rencana pengembangan Kota Semarang dan hal ini telah diatur dalam perencanaan tata ruang Kota Semarang.

Hal tersebut diperjelas menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, dalam Pasal 22 ayat 1 disebutkan bahwa: “Dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah, dilaksanakan kegiatan yang meliputi :

- a. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi:
 1. Pengumpulan dan pengolahan data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah serta data pendukung;
 2. Penyajian data berupa peta dan informasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah serta data pendukung;
 3. Penyediaan dan pelayanan data berupa peta dan informasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah, serta data pendukung.
- b. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan.

Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan disusun dalam bentuk Penatagunaan Tanah.

- c. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pola penyesuaian yang dimaksud berisikan arahan kegiatan dan langkah-langkah yang perlu dilaksanakan bagi pemegang hak atas tanah atau kuasanya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pengembangan kawasan pemukiman dan perumahan diatas tanah yang akan dialih fungsikan baik pengembang (developer) maupun individu harus mengajukan permohonan keterangan rencana kota, permohonan tersebut dapat diajukan ke Dinas Tata Kota dan Perumahan (DTKP) atau melalui Kantor Pusat Informasi Publik (PIP).

Pelaksanaan alih fungsi tanah harus melalui beberapa kajian yang dilakukan oleh pemerintah kota Semarang, yaitu :

1. Melihat pelayanan untuk kebutuhan akan ruang
2. Menganalisis mengenai kebutuhan ruang
3. Meninjau dengan peraturan di atasnya

Disamping itu DTKP juga sebaiknya mendukung program pemerintah yaitu 1 (satu) juta rumah

untuk masyarakat berpenghasilan rendah. DTKP bersama dengan dinas kehutanan, dinas pertanian, dinas kebersihan dan tata kota dan dinas terkait lain melakukan kajian terhadap pengajuan berkas alih fungsi tanah. Kajian tersebut dilakukan 5 (lima) tahun sekali sejak diundangkannya Perda RTRW tahun 2011.

Kajian terhadap RTRW tersebut baru akan dilaksanakan pada tahun 2017, disebabkan rumitnya hal-hal yang harus disesuaikan dengan ruang yang ada di Kota Semarang, begitu juga untuk RDTRK sehingga sampai saat ini belum dapat dibuat. Sedangkan, pemetaan zonasi sudah dapat dilampirkan dalam RTRW, namun akan mengalami perubahan apabila adanya kajian terhadap RTRW.

Setelah dilakukannya pengkajian terhadap tanah yang akan dialih fungsikan, Pemkot, BPN, dinas kehutanan, dinas pertanian, dinas kebersihan dan tata kota dan dinas terkait akan melakukan evaluasi terhadap tanah yang dilakukan dengan cara turun langsung ke lokasi tanah. Berupa penilaian sifat-sifat fisik dan lingkungan tanah terhadap rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah, antara lain penilaian kecocokan pertanian, perumahan, industri dalam rangka upaya penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah.

Apabila melihat konsep tata guna tanah bagi pengembangan suatu kawasan, maka pengembangan kawasan yang ditujukan di daerah Mijen yang dalam hal ini adalah pembangunan perumahan dan

permukiman haruslah disertai dengan suatu analisis yang dilakukan oleh Badan Lingkungan Hidup Kota Semarang mengenai dampak lingkungan, dimana analisis tersebut dapat mencegah seoptimal mungkin dampak negatif bagi lingkungan yang mungkin muncul akibat dari adanya pembangunan tersebut. Apabila dampak negatif tersebut dapat diatasi, maka risiko bencana yang dapat menimpa warga penghuni dan masyarakat sekitar kawasan juga dapat dihindarkan.

Analisis terhadap kondisi lingkungan tersebut sangat diperlukan karena lokasi bagi pembangunan perumahan dan permukiman tersebut merupakan kawasan yang terdapat di daerah Semarang bagian atas dengan ketinggian ± 200 m diatas permukaan laut. Perlu diketahui bahwa lokasi pembangunan perumahan BSB tersebut adalah bekas areal perkebunan karet dengan luas ± 1000 Ha yang telah ada sejak tahun 1924, dengan demikian keberadaan perkebunan karet tersebut sangat penting karena berfungsi juga sebagai daerah peresapan air dan menahan air sehingga tidak terjadi banjir pada daerah-daerah yang berada dibawahnya.

Pelaksanaan perencanaan perubahan penggunaan lahan perkebunan tersebut, tentu akan diikuti juga dengan adanya perubahan alam dan secara langsung akan mempengaruhi unsur-unsur yang penting bagi kelangsungan hidup ekosistem yang ada pada kawasan tersebut. Dengan demikian dapat dipastikan akan berpengaruh bagi kelestarian lingkungan. Pada

dampak negatif yang ditimbulkan yaitu kerusakan lingkungan tersebut kondisi fisik tanah atau daya dukung tanah, maka fungsi tanah akan terganggu dan kemampuan tanah untuk menahan air yang turun ke bawah akan berkurang, sehingga dapat terjadi bencana banjir pada kawasan Kota Semarang bawah.

Adanya pemberian ijin bagi pengembang (developer) maupun individu terhadap tanah yang boleh dialih fungsikan khususnya untuk lahan resapan air atas dasar pertimbangan DTKP mengenai ketentuan 30% ruang terbuka hijau untuk masing-masing kota/kabupaten, dan kota Semarang masih memenuhi batas minimum ruang terbuka hijau tersebut. Khusus untuk Kecamatan Mijen bagi tanah-tanah yang dapat dialih fungsikan yang tidak termasuk dalam kawasan lindung tetap adanya ketentuan mengenai pengendalian kawasan terbangun. Umumnya pengajuan alih fungsi tanah dilakukan oleh badan hukum selaku pengembang perumahan dan individu untuk pembangunan rumah. Bagi pengembang perumahan harus menyesuaikan dengan built standard yang ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum salah satunya adalah membuat embung (waduk). Bagi individu yang mengalih fungsikan tanahnya harus membuat sumur resapan air berguna untuk menampung air saat hujan agar air tidak langsung turun ke daerah semarang bawah.

Ijin akan alih fungsi tanah pun tidak berjalan lancar, menyangkut mengenai konsekuensi yang harus dilakukan oleh pihak pengembang akan adanya alih fungsi tanah secara

luas yang pastinya merubah peruntukan tanah tersebut yang seharusnya digunakan untuk tanah resapan air. Dengan memperhatikan ketentuan akan RTRW saat itu yang telah ditinjau, maka pemerintah yang diwakili oleh pemerintah daerah memberikan ijin namun mensyaratkan pihak pengembang harus membuat embung yang telah ditetapkan luasannya. Pihak pengembang tidak hanya membangun kawasan perumahan namun juga membangun kawasan industri. Kawasan industri yang diperbolehkan dibangun di Kecamatan Mijen adalah industri non polutan contohnya Kubota. Kemudian pihak pengembang mengajukan perluasan wilayah perumahan kepada Pemerintah Kota Semarang, namun pihak pemkot tidak menyetujuinya karena tanah yang digunakan adalah lahan hutan konservasi dan hutan lindung. Pemerintah Kota Semarang menyarankan untuk pembangunan perumahan tidak *landing* (melainkan vertikal. Maksud dari pemkot menyarankan hal demikian adalah meskipun pembangunan perumahan di kawasan yang boleh digunakan untuk bangunan perumahan namun pemkot akan memilih perumahan mana saja yang dibolehkan sesuai dengan program pemkot Semarang adalah bangunan vertikal sebagai upaya mengurangi penggunaan tanah.

Kemudian untuk alih fungsi tanah untuk individu, tetap harus melalui proses yang sama yaitu pengajuan permohonan keterangan rencana kota. Akan timbulnya permasalahan apabila individu tersebut mengajukan mengalih

fungsi tanah hanya melalui kecamatan saja. Dimana Kantor Kecamatan Mijen tanpa adanya koordinasi dengan Pemerintah Kota Semarang khususnya DTKP mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa (SKTS) atas tanah yang dialih fungsikan. Hal ini akan menjadi masalah dikemudian hari menimbulkan sengketa yang akan sampai di pengadilan.

Berdasarkan paparan di atas, alih fungsi tanah dilakukan untuk memenuhi permintaan akan tanah yang semakin meningkat. Permintaan akan tanah terus meningkat dikarenakan 2 (dua) hal yaitu pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan minimnya tanah sebagai wadah dari adanya pembangunan.

Alih fungsi tanah yang dilakukan tidak hanya memperhatikan tentang aspek lingkungan saja, namun juga memperhatikan tentang pengaturan regulasinya. Regulasi yang mengatur secara khusus di tingkat kota adalah RTRW, RDTRK dan peta zonasi. RTRW mengatur mengenai perencanaan Kota Semarang secara umum. Sedangkan RDTRK mengatur lebih sempit hanya mengenai pengatur terhadap setiap BWK dan peta zonasi adalah gambaran secara terperinci mengenai lokasi mana saja yang disesuaikan dengan RTRW.

Apabila sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang diikuti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yaitu Peraturan Daerah Nomor 11

Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 disertai dengan Rencana Detail Tata Kota dan peta zonasi maka penggunaan tanah bagi pengembangan suatu kawasan juga harus melihat kemampuan tanah, yang meliputi unsur-unsur fisik tanah antara lain kemiringan tanah, kedalaman tanah, tekstur tanah, drainase, erosi dan faktor pembatas tanah lainnya. Selain hal tersebut juga diperlukan data pendukung antara lain monografi, kependudukan, tenaga kerja, dan pendapatan per kapita pada suatu kawasan yang menjadi daerah tujuan pengembangan.

Dengan demikian melihat dengan tata guna tanah, pengembangan yang dilakukan pada kawasan Mijen tersebut kurang sesuai bila dipandang dari aspek daya dukung tanah, mengingat kawasan perkebunan yang telah ada sejak dahulu tersebut sangat berpengaruh bagi terciptanya keseimbangan lingkungan Kota Semarang. Namun apabila pembangunan pemukiman yang dilakukan pada lahan perkebunan yang terletak di daerah Mijen tersebut merupakan upaya pengembangan wilayah kota dan ditetapkan suatu Peraturan Daerah untuk itu, maka pelaksanaan pembangunan pemukiman tersebut harus benar-benar sesuai dengan peraturan dan memperhatikan aspek lingkungan, mengingat akibat yang ditimbulkan yaitu kerusakan pada kondisi fisik tanah.

B. Dampak Alih Fungsi Tanah Resapan Air Menjadi Kawasan Pemukiman

Perkembangan masyarakat mengakibatkan permintaan akan perumahan dan permukiman meningkat. Dibutuhkan suatu kawasan baru yang dipergunakan untuk menampung kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Perluasan wilayah permukiman di kota Semarang dilakukan hingga daerah Semarang bagian atas yaitu Mijen, Gunung Pati dan Ngaliyan. Peruntukan daerah tersebut banyak digunakan untuk memberikan perlindungan bagi daerah di bawahnya. Penggunaan tanah yang berfungsi sebagai lahan resapan air berubah menjadi kawasan pemukiman. Untuk melakukan pengendalian di bidang pertanahan dan tata ruang maka Pemerintah Kota Semarang mengeluarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nomor 14 Tahun 2011-2031. RTRW mengatur mengenai tata ruang dan penggunaan tanah. Akibat adanya regulasi yang mengatur mengenai bidang pertanahan maka seluruh aktifitas yang berhubungan dengan hal tersebut harus sesuai dengan regulasi tersebut. Pemerintah dapat melimpahkan sebagian kewenangannya di bidang pertanahan kepada Pemerintah Daerah. Dengan demikian maka perubahan penyelenggaraan atau pengurusan bidang pertanahan harus didasarkan pada undang-undang.

Melihat pada pertumbuhan Kota Semarang pada saat ini, dapat dikatakan bahwa *Master Plan* kota Semarang kurang efektif, dalam arti bahwa kondisi yang ada sekarang kurang sesuai dengan daya dukung tanah yang ada. Hal tersebut dapat dilihat pada pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan fungsinya yang

ada di beberapa bagian wilayah kota terutama daerah Semarang bagian atas, Wilayah-wilayah yang ditetapkan fungsinya sebagai daerah konservasi atau daerah lindung banyak yang dijadikan perumahan seperti pada kawasan perumahan dan permukiman di Kecamatan Mijen.⁷

Awal mulanya pada lokasi pembangunan BSB tahun 1998 merupakan kawasan konservasi yang difungsikan untuk daerah peresapan air, dengan demikian telah terjadi perubahan manfaat tanah dengan berkurangnya tanah resapan air yang tentu berdampak buruk bagi lingkungan terutama kawasan kota bawah. Hal ini berimbas hingga sekarang, sejak adanya perubahan fungsi tanah pada daerah Mijen yang digunakan untuk perumahan maka daerah disekitarnya menjadi berkembang menjadi pusat keramaian. Berkembangnya pusat keramaian mengakibatkan menjadi padatnya wilayah tersebut baik dalam sarana prasarana, jumlah penduduk dan permukiman. Tidak hanya permukiman namun fasilitas umum seperti sekolah, pom bensin, rumah sakit, pasar dan lain-lain juga berkembang di daerah tersebut. Banyaknya fasilitas dan penduduk tersebut menyebabkan semakin majunya perekonomian masyarakat. Kemudian pembangunan kawasan permukiman menjadi lebih metropolitan yang tertata rapi. Pendirian pabrik-pabrik yang akan meningkatkan penyerapan tenaga kerja lokal sehingga meningkatkan taraf hidup warga sekitar. Serta semakin berkembangnya kawasan di wilayah

⁷ Koestomo AC. Msl, *Wawancara pribadi*, Pakar Tata Ruang dan Team Penyusun RIK 1975-2000.

Mijen menyebabkan harga jual tanah disana menjadi meningkat.

Selain dampak positif, ada juga dampak negatif yaitu dengan semakin padatnya di kawasan Mijen maka menyebabkan masyarakat sekitar yang memanfaatkan hasil bumi yang dapat dihasilkan oleh tanah resapan tersebut. Dengan adanya masyarakat yang bertambah maka menyebabkan munculnya pemukiman kumuh dan adanya pusat pembuangan sampah akhir (TPA) Jatibarang yang berada di Kecamatan Kedungpane menyebabkan wilayah disekitarnya semakin kumuh. Kemudian berubahnya pola pikir masyarakat menjadi konsumtif dari produktif segala pemenuhan kebutuhan dapat terpenuhi dengan cara membeli bukan menanam dan memanfaatkan hasil bumi yang ada.

Dampak buruk bagi lingkungan dapat muncul dikarenakan tanah yang kurang sesuai dipergunakan untuk fungsinya. Adanya alih fungsi tersebut merusak kualitas tanah, merubah ekosistem yang ada di tanah resapan air tersebut. Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan suatu kegiatan pengubahan bentuk lahan dan bentang alam yang potensial dapat menimbulkan dampak bagi lingkungan, sehingga dalam penentuan lokasi bagi pembangunan perumahan dan permukiman harus melihat pada faktor-faktor lingkungan yaitu harus memperhatikan fungsi tanah dan apakah sesuai untuk dijadikan kawasan permukiman.

Guna mengantisipasi terjadinya kerusakan tanah atau lingkungan lebih

jauh akibat dari adanya pembangunan yang melebihi kemampuan atau daya dukung tanah, maka dalam setiap pembangunan diperlukan suatu instrumen

pengendalian dan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan suatu kawasan perumahan dan permukiman. Salah satu instrument tersebut adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), yang diperlukan bagi setiap pengambilan keputusan dan rencana usaha atau kegiatan yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan.

Bagi pengembangan perumahan dan permukiman, penyusunan analisis

mengenai dampak lingkungan hidup hanya diperuntukkan bagi pengembangan dalam skala besar yang menggunakan tanah bagi perumahan lebih dari dua ratus hektar (>200 ha), sedangkan bagi pengembangan perumahan dan permukiman yang menggunakan tanah kurang dari dua ratus hektar (<200 ha) diharuskan melakukan penyusunan rencana pengelolaan lingkungan dan rencana pemantauan lingkungan (RKL dan RPL).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa luas tanah yang dipergunakan bagi pengembangan perumahan BSB dengan status Hak Guna Bangunan yaitu seluas 1000 Ha. Pembangunan perumahan di Kota Semarang didominasi oleh pengembang swasta dan terdapat beberapa pelanggaran yang dikarenakan penentuan lokasi bagi perumahan tidak sesuai dengan kriteria dan ketentuan Tata Guna Tanah. Hal tersebut dapat dilihat pada pembangunan perumahan yang sebagian besar berada pada kawasan

Semarang atas. Pada kawasan Mijen, yang ditunjuk untuk pembangunan perumahan merupakan kawasan perkebunan produktif yang berfungsi sebagai daerah peresapan air. Dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang tetap memberikan izin pembangunan perumahan tersebut dengan pertimbangan bahwa daerah-daerah tersebut merupakan daerah yang termasuk dalam pengembangan wilayah Kota Semarang, dengan kata lain bahwa pelanggaran terhadap Rencana Tata Ruang Kota dahulu dilakukan oleh Pemerintah Kota sendiri, sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan-perubahan yang signifikan pada perencanaan tata ruang Kota Semarang pada masa ini. Perubahan-perubahan terhadap perencanaan tata ruang pada masa sekarang juga dikarenakan banyak penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan menurut perencanaan tata ruang, sehingga untuk mewujudkan penataan ruang yang ideal dan efisien juga dibutuhkan penyesuaian kondisi penggunaan tanah yang telah dilakukan oleh subyek pemegang hak.

Kerusakan lingkungan yang terjadi di Kota Semarang baik kota atas maupun kota bawah merupakan akibat dari adanya perubahan pemanfaatan tanah dan pembangunan fisik yang melebihi daya dukung tanah. Dalam hal ini, perencanaan-perencanaan pembangunan tersebut tidak memperhatikan dampak negatif yang ditimbulkan. Maka dari itu perencanaan tata ruang, keputusan ataupun kebijakan-kebijakan penatagunaan tanah yang dibuat harus dilandasi analisis dan evaluasi

yang tepat mengenai kesesuaian antara kondisi tanah dengan peruntukan atau pemanfaatan tanah, sehingga dapat mencegah secara optimal kerusakan-kerusakan lingkungan yang tidak dapat dipulihkan.

Analisis yang dimaksud adalah merupakan analisis terhadap dampak yang mungkin timbul dan pengaruhnya bagi lingkungan hidup, dimana hal tersebut juga merupakan suatu ketentuan dan persyaratan yang harus dilakukan dalam suatu perencanaan pembangunan sampai pada proses pelaksanaannya, dan dilakukan suatu pengawasan terhadap pelaksanaan dari pembangunan tersebut. Perubahan-perubahan yang terjadi mengenai perencanaan tata ruang dimungkinkan dengan kurangnya Pemerintah Kota Semarang melakukan penegakan hukum (*Law Enforcement*) terhadap peraturan-peraturan tata ruang yang terdahulu. Konsekuensi dari hal tersebut adalah terjadinya pertumbuhan secara fisik Kota Semarang yang sangat tinggi, tapi pada satu sisi mengakibatkan kerusakan lingkungan seperti yang ada sekarang ini.

C. Upaya Hukum Pemerintah Mengatasi Adanya Alih Fungsi Tanah Resapan Air Dan Dampak Yang Ditimbulkan

Pemerintah melakukan upaya pengendalian terhadap adanya alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman berupa pengaturan mengenai mekanisme perizinan. Izin perbuahan penggunaan tanah berhubungan erat dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Peraturan yang mengatur tentang penataan ruang adalah

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penataan ruang merupakan suatu upaya mewujudkan tata ruang yang terencana dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam, lingkungan buatan dan lingkungan sosial.

Kebijakan mengenai penatagunaan tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang diselenggarakan terhadap bidang- bidang yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar, tanah Negara, tanah ulayat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pedoman, standar dan kriteria teknis pelaksanaan kegiatan penatagunaan tanah diatur lebih lanjut oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.⁸

Salah satu usaha yang bisa dilakukan pemerintah daerah adalah dengan penetapan penundaan penggunaan lahan yang berarti penundaan pemberian izin baru terkait penggunaan lahan dalam waktu tertentu. Penetapan penundaan ini akan sangat berimbas langsung ketika dicanangkan oleh pemerintah daerah. Kota Semarang, dengan bantuan DPRD, dinas terkait, serta jajaran pemerintahan lainnya baik pemerintahan pusat ataupun

pemerintahan desa. Selain itu, pemerintah juga bersama dengan para pemangku kepentingan. Peran pemangku kepentingan di sini sebagai pihak lain yang terkait dengan adanya rencana penundaan dan pelaksanaannya.

1. Menunjukkan adanya sinergi pemerintah dengan masyarakat. Masyarakat di sini berarti masyarakat pada umumnya serta para tokoh masyarakat. Di sini pemerintah memberikan penyuluhan terkait penggunaan tanah dan konversi tanah yang terjadi di Kota Semarang, terutama bagi masyarakat yang mempunyai lahan agar tidak sembarangan menjual tanah atau mempergunakannya tidak sesuai dengan fungsinya. Tokoh masyarakat berperan sebagai penyambung lidah masyarakat dengan pihak lain.
2. Menunjukkan adanya sinergi pemerintah dengan pihak swasta. Pihak swasta di sini adalah para pemilik industri atau perusahaan serta forum kelompok industri atau perusahaan yang menaunginya. Sinergi yang dimaksud yaitu pemerintah melakukan perjanjian dengan pihak swasta terkait adanya konversi tanah yang mereka lakukan dan direncanakan, serta hubungan timbal balik di antara mereka, misalnya pada sektor ekonomi dan lingkungan.
- 3) Menunjukkan adanya sinergi pemerintah dengan Perguruan Tinggi. Di sini pemerintah merangkul civitas akademika untuk mendapatkan informasi yang valid dan berimbang.

⁸ Ferry Kuntoadji, *wawancara pribadi* dengan Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, tanggal 28 Februari 2016

- 4) Menunjukkan adanya hubungan pemerintah dengan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM). Di sini pemerintah mencari informasi terkait adanya penggunaan dan pengalih fungsian tanah yang ada di Kota Semarang.

Dengan demikian diperlukan sinergi antara pemerintah, swasta, masyarakat, perguruan tinggi, serta LSM agar peraturan yang ada bisa berjalan dengan lancar. Jadi, pembangunan berkelanjutan tetap bisa dilaksanakan dan kerusakan lingkungan bisa dihindari guna keberlangsungan hidup generasi selanjutnya. Dengan begitu pemerintah bisa melakukan fokus terhadap pengawasan dan pengendalian pembangunan di setiap kawasan di Kota Semarang. Pengendalian pembangunan yang baik yaitu mampu menciptakan kelestarian lingkungan hidup sesuai rencana tata ruang sehingga tidak terjadi penyalahgunaan tanah. Pertama kali yang harus dilakukan dalam hal ini adalah mencari akar permasalahan dari adanya penyalahgunaan tanah di Kota Semarang dan mendata wilayah-wilayah yang rawan terjadi penyalahgunaan tanah serta menganalisis para pemangku kepentingan yang terkait di dalamnya. Kedua adalah melakukan pengkajian terhadap faktor terkait, seperti mengkaji data dan informasi yang telah didapat, serta menganalisis keinginan dan harapan dari para stakeholder dengan mengadakan diskusi kelompok terkait adanya penggunaan dan penyalahgunaan tanah di Semarang. Ketiga adalah menentukan kebijakan

penundaan penetapan penggunaan tanah, serta mencari solusi terbaik untuk pembangunan berkelanjutan agar generasi mendatang tidak mendapatkan dampak negatif dari adanya penyalahgunaan tanah yang dilakukan.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu :

1. Alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman dan perumahan yang dilakukan di Kecamatan Mijen, Kota Semarang harus memperhatikan tujuan dari penatagunaan tanah, yaitu penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk berbagai kebutuhan serta kegiatan pembangunan. Di dalam pelaksanaan penatagunaan tanah harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Jika disesuaikan dengan pola penatagunaan tanahnya dilihat dari aspek daya dukung tanahnya maka alih fungsi lahan resapan menjadi kawasan pemukiman tersebut kurang sesuai, mengingat tanah yang digunakan dahulunya adalah kawasan perkebunan karet yang salah satunya berfungsi sebagai tanah resapan air. Namun apabila pembangunan pemukiman yang dilakukan pada tanah bekas perkebunan karet tersebut adalah upaya pengembangan wilayah kota yang telah ditetapkan oleh Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, maka pelaksanaan pembangunan pemukiman menyesuaikan dengan perda tersebut dan tetap

memperhatikan aspek lingkungan mengingat akan akibat yang ditimbulkan olehnya.

2. Dampak yang ditimbulkan karena adanya alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman di Kecamatan Mijen, Kota Semarang dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, aspek sosialnya yaitu wilayah tersebut menjadi lebih berkembang dan menjadi pusat keramaian. Berkembangnya pusat keramaian tersebut berakibat menjadi padatnya Kecamatan Mijen namun banyaknya masyarakat yang mendirikan pemukiman dengan tidak tertata dengan baik sehingga menyebabkan munculnya pemukiman kumuh serta meningkatnya kriminalitas kemudian karena banyaknya masyarakat pendatang yang konsumtif itu juga berpengaruh terhadap penduduk asli yang menjadi konsumtif pula. Kedua, aspek lingkungannya adalah terjadinya kerusakan tanah atau lingkungan lebih jauh akibat dari adanya pembangunan yang melebihi kemampuan atau daya dukung tanah menyebabkan tanah yang berfungsi sebagai tanah resapan air yang seharusnya ditumbuhi oleh tumbuhan setelah didirikan bangunan di atasnya menyebabkan fungsi tanah tidak dapat maksimal. Kemudian dengan adanya banyak bangunan di kawasan Mijen maka semakin berkurangnya lahan hijau.
3. Pemerintah melakukan upaya hukum pengendalian terhadap adanya alih fungsi tanah resapan menjadi kawasan pemukiman berupa pengaturan mengenai

mekanisme perizinan. Izin perbuahan penggunaan tanah berhubungan erat dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Peraturan yang mengatur tentang penatagunaan ruang adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Kemudian dibuatlah peraturan untuk melaksanakan mengenai penataan ruang diatur pada Presiden Nomor 16 Tahun 2004 tentang Tata Guna Tanah sebagai landasan mengenai penggunaan, pengaturan terhadap bidang tanah. Hal ini juga diatur ditingkat Kota/Kabupaten mengenai penataan ruang dan tanah berupa pengawasan dan pengendalian oleh pemerintah terhadap alih fungsi tanah dengan adanya Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Propinsi, dan Kabupaten/Kota. Pada tingkatan terendah yaitu adanya Peraturan Daerah Nomor. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031.

B. SARAN

Dari permasalahan dan uraian yang telah dibahas, maka penulis menyampaikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadikan masukan pada berbagai pihak yang terkait dengan pelaksanaan alih fungsi tanah resapan air menjadi kawasan pemukiman, yaitu :

1. Bagi pemerintah harus lebih konsisten dalam menjalankan kebijakan penatagunaan tanah yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah juga harus menyediakan rumah susun atau

- apartemen sebagai solusi dari semakin banyaknya permintaan akan tempat tinggal, mengingat menghindari pembangunan pemukiman *landing* (menyamping).
2. Bagi Kantor Pertanahan juga berperan aktif dalam memberikan sosialisasi tentang pelaksanaan alih fungsi tanah sesuai dengan peraturan yang ada.
 3. Bagi masyarakat untuk mendukung program pemerintah dengan cara menjalankan dan mentaati peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah mengenai penatagunaan tanah.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Chomzah H, Ali Achmad, 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III dan IV*, Cetakan Pertama. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2003. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 jo Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi

Peraturan Walikota Semarang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) Kota Semarang Tahun 2016

C. LAMAN INTERNET

<http://regional.kompas.com/read/2012/05/15/03373035/Alih.Fungsi.Lahan.Penyebab.Banjir.Meluas/>