

**PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE  
NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL  
BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 4  
TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH DI KABUPATEN BANTUL**



**Diajukan oleh :**

**Prisilia Labage**

**NPM : 120510980**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Pembangunan  
dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON  
PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL BERDASARKAN  
PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG  
RENCANA TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN  
BANTUL**



**Diajukan oleh :**

**Prisilia Labage**

**NPM : 120510980**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Pembangunan  
dan Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran**

**Dosen Pembimbing :**

**D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

**Tanggal**

**: 13/2/2017**

**Tanda Tangan**

**: *[Signature]***

**HALAMAN PENGESAHAN  
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON  
PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL BERDASARKAN  
PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN BANTUL**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari : Rabu**  
**Tanggal : 15 Maret 2017**  
**Tempat : Ruang Dosen Lantai 2**

**Susunan Tim Penguji:**

**Ketua : S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

**Anggota : D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

**Tanda Tangan**

.....  
.....  
.....

**Mengesahkan**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**FX. Endro Susilo, S.H., LL.M.**

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
serviens in lumine veritatis  
FAKULTAS HUKUM

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmatNya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untukku dalam mengerjakan skripsi ini.

Buat kedua orang tuaku yang telah berusaha membesarkan dan mendidikku hingga akhir studiku. Buat papa dan mama, inilah kado kecil yang dapat anakmu persembahkan untuk sedikit menghibur hatimu yang telah aku susahkan, aku tau banyak yang telah kalian korbankan demi memenuhi kebutuhanku yang selalu tak pernah merasa lelah demi memenuhi kebutuhanku. Aku hanya bisa mengucapkan terima kasih banyak kepada papa dan mama, hanya Tuhanlah yang dapat membalas kemuliaan hati kalian.

Terimakasih juga kepada kesayanganku Andre Surya Dwi P. yang senantiasa menjadi penyemangat dan menemani disetiap hariku.

Teruntuk teman-teman dan para sahabat yang selalu membantu, berbagi keceriaan dan melewati suka dan duka selama kuliah. Terimakasih banyak

Aku belajar, aku tegar, aku sabar hingga aku berhasil. Terima kasih untuk semua.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, ramat serta karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi berjudul : PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN BANTUL.

Penulisan hokum/Skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, dan banyak kekurangan baik dalam metode penulisan maupun dalam pembahasan materi. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan Penulis. Sehingga Penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun, mudah-mudahan dikemudian hari dapat memperbaiki segala kekurangannya. Dalam skripsi ini, Penulis selalu mendapat bimbingan, dorongan, serta semangat dari banyak pihak. Oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. G. Sri Nurhantanto, S.H., L.LM, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

2. D. Krismantoro, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan dalam pembuatan skripsi ini
3. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Staf bagian perpustakaan dan tata usaha Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
5. Kepala Pusat Statistik Kabupaten Bantul yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
6. Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul khususnya Ibu Fatimah dan Pak Salim yang telah meluangkan waktu untuk memberikan data-data yang dibutuhkan penulis.
7. Warga Desa Banguntapan, Desa Bangunjiwo, dan Desa Timbulharjo yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.

Akhirnya, Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan Penulis mohon maaf, dengan besar harapan semoga skripsi yang ditulis oleh Penulis ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca.

Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebbaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Yogyakarta, 13 Februari 2017

## ABSTRACT

Bantul district is a region which has an area of 506.85 km<sup>2</sup>, with a population of 971,511 inhabitants. From year to year, Bantul Regency suffered a population that requires development of dwelling house. Commencing from 2014 until 2016 there was 1013 report Land Use Change Permit (IPPT) registered in the Badan Pertanahan Nasional Agency Bantul. In addition, the area a place to live in Bantul this reduce existing agricultural land. Conversion of agricultural land in Bantul achieved an average of 20 hectares every year. This becomes an important problem that exists in Bantul, and see the data improvement conversion of agricultural land into housing in Bantul, then the researchers interested in examining the implementation conversion of agriculture land into housing in Bantul Regency is by doing a comparison study on Local Regulation No.4 in 2011 about Spatial Plan Area of Bantul Regency.

The methods used in this research is the *field of research*, namely by doing data mining through interviews with informants from instituti the relevant agencies in Bantul local government, as well as through data collection documents from relevant agencies as well. The research approach in this issue using empirical legal research methods namely by focusing on the behavior of public law with legal research sociological law that is viewed in terms of the real of the reality and the fact that there is in the community.

Procedurally the implementation conversion of agriculture land is compliance with Standard Operational Procedure as set forth in Local Regulation No. 4 in 2011 about Spatial Plan Area of Bantul Regency of 2010-2030. Circular of Regents in 2014 to conclusive evidence that the efforts of the government to reduce the Bantul regency conversion of agricultural land to non-agricultural land constantly growing.

*Keyword : agriculture land conversion, non-agriculture land, housing*

## DAFTAR ISI

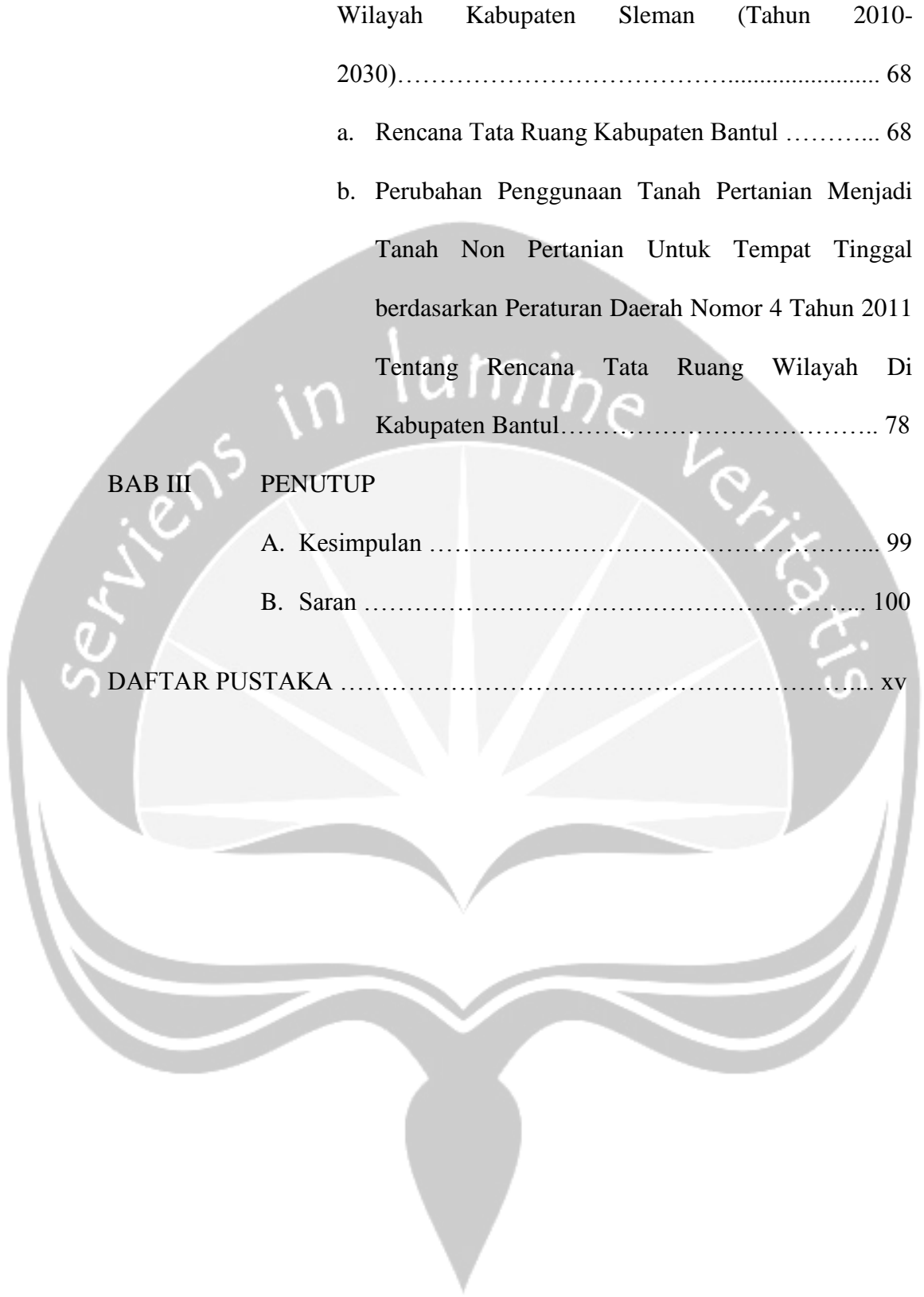
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	xiv
<b>BAB I           PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Keaslian Penelitian .....	9
F. Batasan Konsep .....	18
G. Metode Penelitian .....	19
H. Sistematika Penulisan Hukum .....	27



## BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah .....	28
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	28
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah .....	29
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	30
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	31
5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah .....	31
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	32
B. Tinjauan Tentang Penataan Ruang .....	32
1. Pengertian Penataan Ruang .....	32
2. Asas-asas Penataan Ruang .....	33
3. Tujuan Penataan Ruang .....	36
4. Penyelenggaraan Penataan Ruang .....	39
5. Hak, Kewajiban, dan Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.....	40
C. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah .....	44
1. Pengertian Tanah dan Penatagunaan Tanah .....	44
2. Asas Penatagunaan Tanah .....	46
3. Tujuan Penatagunaan Tanah .....	48
4. Kebijakan Penatagunaan Tanah .....	49
5. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah .....	49
6. Kegiatan Penatagunaan Tanah .....	50
D. Tinjauan tentang Alih Fungsi Tanah .....	54

1. Pengertian Alih Fungsi .....	54
2. Faktor – Faktor Terjadinya Alih Fungsi Tanah .....	55
3. Dampak Alih Fungsi Lahan Bagi Masa Depan Pertani.....	58
4. Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah .....	59
E. Tinjauan tentang Tempat Tinggal .....	59
F. Hasil Penelitian .....	60
1. Monografi Kabupaten Bantul .....	60
a. Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Bantul.....	60
b. Luas Wilayah dan Pembagian Daerah Administratif di Kabupaten Bantul .....	61
c. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kabupaten Bantul.....	63
d. Penggunaan Tanah di Kabupaten Bantul Tahun 2016.....	64
2. Identitas Responden .....	65
a. Usia Responden .....	65
b. Responden menurut Pendidikan .....	66
c. Responden menurut Pekerjaan .....	67
3. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian untuk Tempat Tinggal di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang	



Wilayah Kabupaten Sleman (Tahun 2010-2030)..... 68

a. Rencana Tata Ruang Kabupaten Bantul ..... 68

b. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Bantul..... 78

**BAB III PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 99

B. Saran ..... 100

**DAFTAR PUSTAKA ..... xv**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Luas Wilayah dan Pembagian Daerah Administratif di Kabupaten Bantul Tahun 2016 .....	62
Tabel 2. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Bantul Tahun 2016.....	63
Tabel 3. Penggunaan Tanah di Kabupaten Bantul Tahun 2016.....	65
Tabel 4. Responden menurut Usia.....	66
Tabel 5. Responden menurut Pendidikan.....	67
Tabel 6. Responden menurut Pekerjaan.....	67
Tabel 7. Penggunaan Tanah di Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan Tahun 2016.....	79
Tabel 8. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian di Kecamatan Banguntapan, Sewon, dan Kasihan Tahun 2014, 2015, dan 2016.....	80
Tabel 9. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Khusus Untuk Tempat Tinggal di Kecamatan Banguntapan, Sewon, dan Kasihan Tahun 2014, 2015, dan 2016.....	81
Tabel 10. Pemohon yang mengajukan IPPT di Kecamatan Banguntapan, Sewon dan Kasihan tahun 2014, 2015 dan 2016 .....	83
Tabel 11. Pemohon yang mengajukan IPPT di 8 Desa yang ada di Kecamatan Banguntapan tahun 2016 .....	84
Tabel 12. Pemohon yang mengajukan IPPT di 8 Desa yang ada di Kecamatan Kasihan tahun 2016 .....	84

Tabel 13. Pemohon yang mengajukan IPPT di 8 Desa yang ada di Kecamatan Sewon tahun 2016 .....	84
Tabel 14. Responden yang sudah melakukan ijin dan tidak mengurus perijinan .....	70
Tabel 15. Responden yang sudah melakukan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah .....	86
Tabel 16. Responden yang tidak melakukan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah .....	89



## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 13 Februari 2017

Yang menyatakan,

Prisilia Labage