

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidupnya, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang senantiasa melakukan hubungan-hubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Tanah adalah sumber daya alam terpenting saat ini, dimana hampir setiap kegiatan manusia berkaitan dengan tanah, baik untuk tempat permukiman maupun sumber mata pencaharian. Tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat.

Hubungan manusia dengan bumi terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak telah memberikan kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi

secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas. Pada pihak lain ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan kesadaran bagi manusia bahwa luas bumi dan kekayaan yang terkandung di dalamnya bersifat tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan pertumbuhan manusia.

Alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian sebenarnya bukan masalah baru. Pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan perekonomian menuntut pembangunan infrastruktur baik berupa jalan, bangunan industri dan pemukiman, hal ini tentu saja harus didukung dengan ketersediaan lahan. Alih fungsi lahan pertanian dilakukan secara langsung oleh petani pemilik lahan ataupun tidak langsung oleh pihak lain yang sebelumnya diawali dengan transaksi jual beli lahan pertanian. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilik lahan mengalihfungsikan lahannya atau menjual lahan pertaniannya adalah harga lahan, proporsi pendapatan, luas lahan, produktivitas lahan, status lahan dan kebijakan-kebijakan oleh pemerintah.

Adanya kebutuhan mendesak untuk penguasaan tanah memerlukan penanganan dan penanggulangan yang serius, mengingat persoalan tanah ini sangat sensitif sifatnya oleh karena tanah bukan hanya sekedar mengandung aspek ekonomis dan kesejahteraan akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politis, psikologis, religious dan lain sebagainya.¹

Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan perkembangan pembangunan yang terus meningkat akan berdampak pada perubahan penggunaan

¹ Abdurahman, 1978, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung

tanah. Perubahan penggunaan tanah tersebut akan mengakibatkan pergeseran penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian yang akan mempengaruhi produksi pangan. Tanah yang semula berfungsi sebagai tempat bercocok tanam (pertanian), berangsur-angsur berubah menjadi multifungsi pemanfaatan. Perubahan dari penggunaan tanah untuk pertanian ke pemanfaatan bagi non pertanian semakin mengalami peningkatan. Pada awalnya, tujuan utama dari perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta perekonomian bangsa. Namun pada pelaksanaannya dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan apabila tidak terkendali. Bahkan dalam jangka panjang, perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat mengakibatkan kerugian sosial. Tanah pertanian pada umumnya adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Yang termasuk tanah pertanian adalah semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

Banyaknya jumlah masyarakat Indonesia harusnya dapat menikmati kekayaan yang dimiliki didalam negeri ini sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa. Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Dan Seperti yang tercantum dalam Undang-undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Bab I Dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, Pasal 1 yang berbunyi:

“Seluruh bumi , air dan ruang angkasa , termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”

Pasal-pasal ini menegaskan bahwa kemakmuran rakyat memang harus didahulukan. Dalam mengatasi hal yang menyangkut pertanahan tidak terlepas dari peran pemerintah dan dibutuhkan sarana untuk mengendalikan kegiatan yang terjadi agar tidak dilakukan secara serampangan yang mengakibatkan kerugian disalah satu pihak. Hal ini yaitu berupa penetapan pelaksanaan peraturan-peraturan tertentu. Sebelum adanya pelaksanaan tersebut akan lebih baik apabila setiap daerah melakukan penyuluhan tentang peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan.

Didalam Keputusan Presiden No 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan disebutkan bahwa pemerintah kabupaten/kota memiliki kewenangan dibidang pertanahan, antara lain perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota, dalam hal ini dimungkinkan juga adanya perubahan penggunaan tanah (Pasal 2 ayat 2). Dengan banyaknya peraturan yang mengatur tentang adanya ijin dalam perubahan penggunaan tanah ini mengakibatkan setiap penguasa merasa dilindungi oleh adanya peraturan tersebut. Padahal disisi lain petani dan masyarakat sekitar pasti mengalami kerugian yang tidak kecil, mungkin saja mereka terpaksa kehilangan mata pencahariannya, atau

bahkan kehilangan tanahnya apabila alih fungsi tanah ini dilakukan secara paksa oleh pihak tertentu.

Dalam Undang-undang nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, pemerintah telah melakukan pengaturan tentang alih fungsi lahan yaitu perubahan fungsi lahan pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara akan dikenakan hukuman pidana dan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut belum diimplikasikan secara baik dilapangan.

Lahan pertanian bermanfaat bagi masyarakat dalam penyediaan pangan, penyediaan kesempatan kerja, sumber pendapatan, sebagai wahana pelestarian lingkungan, hendaknya hal ini dapat di pertahankan dengan membatasi adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian yang berdampak negatif yaitu dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan apabila tidak terkendali, atau menghilangkan mata pencaharian para petani. Lahan harus dimanfaatkan secara efisien dalam setiap aktivitas pemanfaatannya berdasarkan RTRW yang bersangkutan.

Dalam lima tahun terakhir, secara nasional rata-rata alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan mencapai 8.000 hektar (ha) pertahun, dengan kecenderungan meningkat setiap tahunnya. Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan. Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi

menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota (sub-urban) sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan guna lahan perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan digunakanlah tanah pertanian untuk pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan baik yang diusahakan oleh pihak swasta maupun oleh perseorangan untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah tinggal.

Dengan meningkatkan laju pertumbuhan penduduk dan permintaan lahan pemukiman menyebabkan degradasi lahan pertanian yang sangat pesat. Tidak terkecuali pada daerah Kabupaten Bantul. Dari data yang didapatkan bahwa Kabupaten Bantul memiliki luas wilayah sekitar 506,85 km².² Sedangkan jumlah penduduk Kabupaten Bantul adalah 968.632 jiwa.³ Menurut berita yang diterbitkan salah satu media cetak menyebutkan bahwa laju alih fungsi tanah pertanian di Kabupaten Bantul mencapai rata-rata seluas 20 hektar (ha) pertahun.⁴

Alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan dan permukiman di Kabupaten Bantul menjadi suatu permasalahan sosial karena Bantul memiliki tanah yang subur dan masyarakat yang mayoritas sebagai petani harus mengikuti arus perekonomian yang menuntut adanya alih fungsi tanah pertanian. Penyusutan hasil pertanian di Kabupaten Bantul dapat dilihat dari data yang didapat melalui pengkajian terhadap laporan tahunan Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten

² Idham Samawi, 2003, *Membangun Bantul di Era Otonomi*, Penerbit Soerat Emas, Yogyakarta, hal. 151.

³ http://www.bantulkab.go.id/datapokok/0501_kepadatan_penduduk_geografis.html diakses 8 Oktober 2016

⁴ <http://www.solopos.com> diakses 8 Oktober 2016

Bantul, bahwa penyusutan lahan dapat dilihat bahwa tahun 2008 tanah sawah di Bantul seluas 15.991 ha, tahun 2009 seluas 15.945 ha, tahun 2010 seluas 15.945 ha, tahun 2011 seluas 15.569 ha, tahun 2012 seluas 15,465 ha, dan tahun 2013 seluas 15.452 ha.⁵

Dalam rangka mengatur dan mengendalikan alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan dan permukiman merupakan tanggung jawab setiap daerah untuk mengatur tata ruang dan pertanahan di wilayahnya. Tanggung jawab kepada daerah ini diberikan oleh pemerintah pusat kepada daerah dengan adanya otonomi daerah, dan sejak tahun 2001 urusan di bidang pertanahan didesentralisasikan kepada daerah berdasarkan UU No. 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.

Terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang pertanahan, di Kabupaten Bantul belum ada Perda yang mengatur secara khusus mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi rumah tinggal yang menjadi suatu permasalahan penting di daerah. Yang ada adalah Perda yang mengatur tentang alih fungsi tanah secara umum yang tertuang dalam Perda No. 3 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Perda No. 23 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Perda inilah yang selanjutnya dapat menjadi bahan tumpuan dalam hal alih fungsi tanah pertanian menjadi rumah tinggal di Kabupaten Bantul, disamping Perda RTRW yaitu Perda No. 4 Tahun 2011 yang secara luas mengatur peruntukan lahan secara umum di Kabupaten Bantul.

⁵ Laporan Tahunan Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bantul dari tahun 2009-2013.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan di Kabupaten Bantul telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul?
2. Apa upaya-upaya Pemda Bantul dalam mengatasi alih fungsi tanah pertanian untuk perumahan yang semakin meningkat tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Bantul telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul.
2. Untuk menjelaskan upaya Pemda Bantul dalam mengatasi alih fungsi tanah pertanian untuk perumahan yang semakin meningkat.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya, terutama dalam Hukum Penataan Ruang.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan, pedoman, atau landasan teori hukum terutama dalam hal pelaksanaan program pemerintah daerah khususnya dalam hal pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dibidang hukum bagi setiap pihak yang terkait seperti pemerintah daerah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat mengembangkan pengetahuan maupun pola pikir kritis dan dinamis bagi penulis serta semua pihak yang menggunakannya dalam penerapan ilmu hukum dalam kehidupan sehari-hari.

E. Keaslian Penelitian

Untuk menunjukkan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dari dalam maupun dari luar Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Maka, penulis membandingkan dengan 3 (tiga) penulis hukum/skripsi yang berbeda, antara lain sebagai berikut:

1. PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN (HAK MILIK)
KE NON PERTANIAN UNTUK RUMAH TINGGAL DI KOTA

PEMATANGSIANTAR DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN
DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2013 TENTANG RENCANA TATA
RUANG WILAYAH KOTA PEMATANGSIANTAR

a. Identitas penulis:

Nama : Novida Saragih

NPM : 11 05 10673

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah:

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah yaitu bagaimanakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian (hak milik) ke non pertanian untuk rumah tinggal di Kota Pematangsiantar dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar?

c. Hasil Penelitian

Dalam Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar menentukan bahwa tanah pertanian merupakan kawasan budidaya kota. Kawasan budidaya kota yang dimaksud adalah kawasan di wilayah kota yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Hal ini

menandakan bahwa tanah pertanian yang terdapat di Kota Pematangsiantar harus dibudidayakan agar perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian semakin berkurang. Untuk mencegah bertambahnya perubahan fisik penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kota Pematangsiantar maka dalam Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar Pasal 71 ayat (2) mengatur tentang ketentuan perizinan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang tersebut meliputi:

1. Izin Prinsip;
2. Izin Lokasi;
3. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
4. Izin Mendirikan Bangunan;
5. Izin/ persetujuan penerbitan hak atas tanah;
6. Izin/ persetujuan perpanjangan hak atas tanah;
7. Izin/ persetujuan peralihan hak atas tanah; dan
8. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, bahwa sebelum mengeluarkan risalah pertimbangan teknis izin perubahan penggunaan tanah terlebih dahulu tim dari Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar melakukan survey ke lokasi yang dimohonkan oleh pemohon. Jika lokasi yang dimohonkan oleh pemohon merupakan kawasan dominan untuk kegiatan pertanian yang perlu dibudidayakan

maka kantor pertanahan tidak akan mengeluarkan izin perubahan penggunaan tanah kepada pemohon atau izin ditolak, namun jika lokasi yang dimohonkan oleh pemohon merupakan kawasan yang dominan atau terdapat banyak permukiman warga maka kantor pertanahan akan mengeluarkan risalah pertimbangan teknis izin perubahan penggunaan tanah. Dari 10 responden yang menggunakan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah tinggal, ada delapan orang responden (80%) yang sudah memiliki Izin Perubahan Penggunaan Tanah ada satu orang responden (10%) tidak memiliki izin dan satu orang responden (10%) belum mengurus Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Alasan seorang responden belum memiliki izin karena izin yang diajukan tidak diterima atau ditolak karena lokasi yang dimohon merupakan kawasan yang dominan untuk tanah pertanian sedangkan alasan satu responden lagi belum memiliki izin karena beranggapan bahwa dalam mengurus izin perubahan penggunaan tanah membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal.

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi di atas, yaitu:

- a. Dalam hal objek penelitian:

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan sedangkan

penelitian skripsi di atas tersebut obyeknya mengenai Pembangunan Rumah Tinggal.

b. Dalam hal lokasi Penelitian

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan skripsi di atas melakukan penelitian di wilayah Pematangsiantar.

2. PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON PERTANIAN UNTUK RUMAH TINGGAL DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 11 TAHUN 2004 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN BOYOLALI

a. Identitas penulis

Nama : Danang Cahyono

NPM : 01 05 07615

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

b. Rumusan Masalah:

Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan Peraturan Daerah No 11 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali?

c. Tujuan penelitian:

Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali.

d. Kesimpulan penelitian :

Bahwa pelaksanaan perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali, karena pemegang hak milik atas tanah pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah tinggal sebagian besar (65%) telah memperoleh izin perubahan penggunaan tanah sesuai dengan RTRW. Hal ini terbukti bahwa berdasarkan Perda 11 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali wilayah Kecamatan Teras dan Banyudono merupakan kawasan pertumbuhan cepat sehingga berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat, baik dari aspek fisik, sosial, ekonomi, kenyamanan, kesehatan, keamanan, kelestarian atau dari estetika.

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi di atas, yaitu:

c. Dalam hal objek penelitian:

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan, sedangkan penelitian skripsi di atas tersebut obyeknya mengenai Pembangunan Rumah Tinggal.

d. Dalam hal lokasi Penelitian

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan skripsi di atas melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Boyolali.

3. PERUBAHAN PENGGUANAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

a. Identitas penulis

Nama : Nobert Stefanus Wijaya

NPM : 06 05 09341

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah

Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman?

c. Tujuan Penelitian:

Untuk mengetahui , mengkaji dan menganalisis apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.

d. Kesimpulan hasil penelitian :

Bahwa perubahan penggunaan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, yang bertujuan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkesinambungan sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan desa terpadu Sleman Sembada, hal ini dapat dibuktikan dari 40 orang responden, yang telah memiliki IPT berjumlah 30 orang responden (75%), sedangkan responden yang belum memiliki IPT berjumlah 10 orang responden (25%) dari 40 orang responden tersebut, dikarenakan:

- 1) Tidak mengetahui prosedurnya,
- 2) Responden beranggapan tanah tersebut adalah tanah hak milik mereka sendiri sehingga mereka berhak untuk berbuat atau melakukan apa saja terhadap tanah mereka tersebut,
- 3) Permohonan IPT ditolak, karena tidak sesuai dengan rencana tataruang wilayah Kabupaten Sleman, ataupun karena tanah pertaniannya masih produktif,

- 4) Responden beranggapan proses melakukan pengajuan izin tersebut susah, lama dan biayanya mahal dalam melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha tersebut.

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi di atas, yaitu:

- a. Dalam hal objek penelitian:

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan, sedangkan penelitian skripsi di atas tersebut obyeknya mengenai Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi non Pertanian untuk Pembangunan Kegiatan Usaha.

- b. Dalam hal lokasi Penelitian

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan skripsi di atas melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Sleman.

Demikianlah terlihat bahwa adanya perbedaan antara objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, sehingga apa yang diteliti bukan merupakan hasil karya milik orang lain dan bukan merupakan hasil duplikasi yang dilakukan oleh penulis.

F. Batasan Konsep

Batasan konsep dalam penelitian ini sangat diperlukan untuk memberikan batasan dari berbagai pendapat dan pengertian mengenai “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal”

1. Pengertian Alih Fungsi Tanah

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya.⁶

2. Pengertian Tanah

Menurut Boedi Harsono dalam buku Hukum Agraria Indonesia, tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya⁷ dengan pembatasan dalam pasal 4 UUPA, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain lain yang lebih tinggi. Dalam pengertian tanah disini juga meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

3. Pengertian Tanah Pertanian

Dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria Nomor Sekra 9/1/2 perihal Pelaksanaan Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas memberikan definisi Tanah

⁶ Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 13.

⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 265.

pertanian, yaitu tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak dimiliki oleh orang yang dapat mengusahakan tanah ini dan dapat mengoptimalkan tanah pertanian tersebut.

4. Pengertian Tanah Non Pertanian

Tanah non pertanian adalah tanah yang menjadi hak orang atau badan hukum dan pemerintah yang selain tanah untuk perkebunan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

5. Pengertian Tempat Tinggal

Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman, Tempat tinggal (*domicilie*) adalah tempat seseorang harus dianggap selalu hadir dalam hubungannya dengan pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban, juga apabila pada suatu waktu ia benar-benar tidak dapat hadir ditempat tersebut⁸.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis Penelitian Hukum Empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan

⁸ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1991, *Hukum orang dan keluarga (Personen en Familie – Recht)*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm 12

berfokus pada perilaku masyarakat hukum dengan penelitian hukum sosiologis yaitu melihat hukum dalam artian nyata dari realita dan fakta yang ada di lingkungan masyarakat melalui Penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan penggalian data melalui wawancara dengan informan dari instansi-instansi terkait di Pemda Bantul, serta melalui pengumpulan data dokumen dari instansi terkait.

Data tersebut diambil dari suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah melalui wawancara langsung. Penelitian dilakukan secara langsung kepada narasumber atau responden sebagai data utamanya yang didukung dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data yang mempunyai hubungan dengan permasalahan penelitian, adapun jenis dan sumber data yang penulis gunakan dibagi dalam dua jenis data yaitu :

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti melalui penelitian lapangan sebagai data utama nya.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang diperoleh dari hukum positif Indonesia yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terdiri dari :

- a. Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 33 ayat 3)
- b. Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pangan Berkelanjutan
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- g. Peraturan Menteri Nomor 1 tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan
- h. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Perda No. 23 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- i. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030

- 2) Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku literature, skripsi, tesis , disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum⁹, dokumen resmi. Bahan Hukum Sekunder juga dapat berupa pendapat hukum, literatur, website terutama yang terkait dengan Alih Fungsi Tanah, atau hasil penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Sehubungan dengan pembahasan skripsi penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah penelitian untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara wawancara secara terbuka menggunakan pedoman yang telah disediakan sebelumnya mengenai permasalahan yang diteliti, ditujukan kepada narasumber untuk memperoleh keterangan lebih lanjut , sehingga dapat memperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu :

- 1) Kuesioner adalah merupakan cara pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan atau menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya tentang obyek yang diteliti oleh peneliti kepada para responden dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan jelas (baik bersifat terbuka maupun tertutup).

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.195-196.

2) Metode wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung dan mendalam serta terbuka kepada informan atau pihak yang berhubungan dan memiliki relevansi terhadap masalah yang berhubungan dengan penelitian. Pewawancara adalah orang yang menggunakan metode wawancara. Sedangkan informan adalah orang yang diwawancarai, dimintai informasi oleh pewawancara. Informan merupakan orang yang diperkirakan menguasai dan memahami data, informasi, ataupun fakta dari suatu obyek penelitian¹⁰

b. Studi Kepustakaan

Adalah suatu metode pengumpulan data dengan mencari, menemukan dan mempelajari bahan primer dan sekunder berupa buku-buku, literature, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian untuk mendapatkan data-data yang mendukung hasil studi kasus yang dilakukan.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian difokuskan di Kabupaten Bantul, karena banyak tanah pertanian yang dialihfungsikan menjadi tempat tinggal. Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan dan 75 desa. Dari 17 kecamatan, diambil 3 kecamatan sebagai sampel. Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel

¹⁰ Burhan Mungin, 2007, *Penelitian Kualitatif*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta hlm. 108

berdasarkan kriteria tertentu, dengan mempertimbangkan 3 wilayah kecamatan tersebut berdasarkan banyaknya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dari 17 kecamatan yang banyak terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah nonpertanian untuk pembangunan perumahan ada di tiga kecamatan, yaitu Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan. Desa yang ada di Kecamatan Banguntapan yaitu Desa Tamanan, Desa Jagalan, Desa Singosaren, Desa Wirokerten, Desa Jambidan, Desa Potorono, Desa Baturetno dan Desa Banguntapan. Desa yang ada di Kecamatan Kasihan yaitu Desa Bangunjiwo, Desa Tirtonirmolo, Desa Tamantirto dan Desa Ngestiharjo. Desa yang ada di Kecamatan Sewon yaitu Desa Pendowoharjo, Desa Timbulharjo, Desa Bangunharjo, dan Desa Panggunharjo. Dari 16 Desa tersebut semuanya dijadikan sampel mengingat jumlahnya yang hanya mencapai 251 orang.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹¹ Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Oleh karena populasi biasanya

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 44.

sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample.¹²

Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tempat tinggal di Kabupaten Bantul yang melakukan perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke nonpertanian untuk menjadi tempat tinggal tahun 2016. Populasi berjumlah 251 orang. Karena populasi sangat banyak dan luas makanya tidak mungkin meneliti seluruh populasi tersebut, maka cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi.¹³ Metode penentuan sampel menggunakan cara *random sampling* atau acak yaitu 10% dari populasi yaitu pemilik tempat tinggal yang melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi nonpertanian untuk tempat tinggal tahun 2016.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden merupakan pihak yang memberikan keterangan mengenai diri dan keluarganya dengan informasi yang dibutuhkan untuk menjawab permasalahan penelitian. Responden dalam penelitian ini yaitu pemilik tempat tinggal yang melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi nonpertanian untuk tempat tinggal. Responden dalam penelitian ini berjumlah 26 orang yang dipilih secara *random sampling*, yaitu berasal

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

dari 16 Desa yang tersebar di 3 Kecamatan yaitu Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sewon.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini dipilih berdasarkan pada kompetensi dan keahlian bidang kerja narasumber yang terkait.

Narasumber yang diwawancara adalah :

- a. Kepala Pusat Statistik Kabupaten Bantul
- b. Kepala Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Bantul
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Pemilihan narasumber yang akan diwawancara di Kabupaten Bantul juga didasarkan atas pertimbangan ekonomis, dimana kondisi geografis yang mudah dijangkau sehingga memudahkan penulis dalam mengumpulkan data yang diperlukan dalam pembahasan masalah pada skripsi ini.

7. Metode Analisis

Metode 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 akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang

telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹⁴

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

Sistematika penulisan hukum/skripsi dalam penelitian ini meliputi :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, Dan Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan tentang Penataan Ruang, Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, Tinjauan tentang Alih Fungsi Tanah, Tinjauan tentang Tempat Tinggal Dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan. Bab ini juga berisi saran dari penulis berdasarkan persoalan hukum yang ditemukan, sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi terhadap perkembangan Ilmu Pengetahuan

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 119.