

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE  
NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL DI  
KABUPATEN GROBOGAN**



**Diajukan Oleh:**

**SISWANTO**

**NPM : 140511737**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan  
Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE  
NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL DI  
KABUPATEN GROBOGAN**



**Diajukan Oleh:**

**SISWANTO**

**NPM : 140511737**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan  
Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN  
KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL  
DI KABUPATEN GROBOGAN**



**Diajukan Oleh:**

**SISWANTO**

**NPM : 140511737**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan  
Hidup**

**TELAH DISETUJUI UNTUK UJIAN PENDADARAN**

**DOSEN PEMBIMBING**

**TANGGAL**

**: 25 Mei 2018**

**Dr. V.Hari Supriyanto, S.H., M.Hum TANDA TANGAN:**



**HALAMAN PENGESAHAN  
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN  
KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL  
DI KABUPATEN GROBOGAN**



Skripsi Ini Telah Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

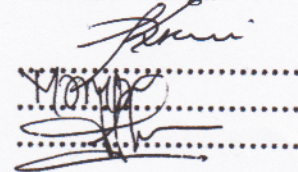
Dalam Sidang Akademik Yang Diselenggarakan Pada:

**Hari : Sabtu**  
**Tanggal : 9 Juni 2018**  
**Tempat : Ruang Dosen Lantai 2 Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. D. Krismantoro S.H., M.Hum.**  
**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**  
**Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum**

**Tanda Tangan**



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



**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir/skripsi yang berjudul Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan. Tujuan penulisan hukum/skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan STRATA SATU (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa keterlibatan dan bantuan dari berbagai pihak. Sejak awal proses pembuatan hingga akhirnya penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik, banyak sekali menerima bantuan baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing penulisan hukum/skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, masukan serta nasehat dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, dan sebagai salah satu tim penguji.

4. Bapak Dr. D. Krismantoro S.H., M.Hum. dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. sebagai tim penguji
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
6. Staff Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
7. Staff Bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
8. Staff Bagian Parkir Universitas Atma Jaya Yogyakarta
9. Narasumber yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi
10. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun agar penulisan hukum/skripsi ini dapat menjadi lebih baik lagi dan dapat bermanfaat bagi orang lain.

Yogyakarta, 2018

Penulis

Siswanto



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas rahmat, hidayah, taufuk dan riskinya bisa hadir dalam keadaan sehat wal afiyat. Sholawat serta salam tak lupa curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW.

Buat kedua orang tuaku yang telah berusaha membesarkan dan mendidiku hingga akhir studiku. Buat Papa dan Mama tercintai, terimakasih atas segala yang diberikan, jerih payah, kesabaran, dukungan, do'a dan kasih sayang. Inilah kado yang dapat penulis sembahkan untuk Papa dan Mama untuk sedikit menghibur hati Papa dan Mana yang telah penulis susahkan. Penulis tahu pengorbanan Papa dan Mama yang selalu bangun subuh untuk mencari riski dan tak pernah merasa lelah demi memenuhi kebutuhanku. Penulis hanya bisa mengucapkan terima kasih banyak kepada Papa dan Mama.

Terimakasih kepada Nenekku yang selalu mendoakan setiap saat dan selalu menasehatiku agar menjadi manusia yang sabar dan selalu bersyukur.

Teruntuk adik ku tercinta Muhammad Agus Setiawan yang selalu menghibur kaka walau kaka dalam keadaan UP maupun DOWN, serta menjadi pencair dalam keluargaku.

Teruntuk untuk teman – teman dan para sahabat ku angkatan 2014 yang selalu membantu, berbagai keceriaan dan melewati suka duka selama kuliah. Terimakasih banyak sobat.

## **ABSTRACT**

*This thesis entitled "The Implementation of the Transfer of Agricultural Land Function to Non-Farm For Residence in Grobogan District. The main problem in this thesis is how the implementation of the conversion of agricultural land to non-agricultural land for residence in Grobogan district. There are societies that build residential land on farms without going through licensing procedures. The purpose of this study is expected to be useful for legal science in general in the field of land in particular the conversion of agricultural land to non-agricultural in Grobogan district and Grobogan District Government in general and Head of Grobogan District Land Office in particular in providing explanations on the conversion of agricultural land to non farm for residence. This study is an empirical study focusing on community behavior. This research requires primary data as primary data and secondary data for the next with the method used in this writing is a method of qualitative analysis and in drawing conclusions used method of thinking is inductive. Conclusions from this study that most of the (70%) of communities do not implement conversion of agricultural land to non agricultural land for residence in district Grobogan, that (20%) of the community has implemented the conversion of agricultural land to non agricultural land for residence and (5%) the community is still in the process of permitting the conversion of agricultural land to non agricultural land for residence.*

**Key Words: the land acquisition, compensation, public school construction**



## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

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

Yogyakarta, 9 Juni 2018

Yang menyatakan,

Siswanto

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Keaslian Penelitian .....	11
F. Batasan Konsep .....	18
G. Metode Penelitian .....	20
H. Sistematika Penulisan .....	27

## BAB II PEMBAHASAN

### A Tinjauan Tentang Penataan Ruang

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Penataan Ruang .....28
2. Tata Ruang .....29
3. Asas – asas Penataan Ruang .....29
4. Tujuan Penataan Ruang .....31
5. Rencana Tata Ruang .....32
6. Tugas dan Wewenag Negara .....34
7. Wewenang Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.34
8. Hak Kewajiban dan Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang ....35

### B. Tinjauan Tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Penatagunaan Tanah .....37
2. Asas – asas Penatagunaan Tanah .....37
3. Tujuan Penatagunaan Tanah .....38
4. Objek Kebijakan Penatagunaan Tanah .....39
5. Kegiatan Penatagunaan Tanah .....39

### C. Tinjauan Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

1. Pengertian Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ...40
2. Asas – asas Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ..41
3. Tujuan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan .....43
4. Perencanaan dan Penetapan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan .....44

D. Tinjauan Tentang Alih Fungsi Tanah, Tanah Pertanian dan Tanah Non Pertanian

1. Pengertian Alih Fungsi .....	46
2. Faktor – faktor Terjadinya Alih Fungsi .....	47
3. Dampak Alih Fungsi Tanah Pertanian Di Masa Depan .....	50
4. Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah .....	52
5. Pengertian Tanah Pertanian .....	52
6. Penggunaan Tanah Pertanian .....	53
7. Pengertian Tanah Non Pertanian .....	53
8. Penggunaan Tanah Non Pertanian .....	53
E. Tinjauan Tempat Tinggal	
1. Pengertian Tempat Tinggal .....	54
2. Jenis – jenis Rumah Tinggal .....	54
F. Hasil Penelitian	
1. Monografi Kabupaten Grobogan .....	55
2. Identitas Responden .....	62
3. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal .....	67
4. Prosedur Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan .....	78
5. Hambatan – hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan .....	86

BAB III PENUTUP

A. KESIMPULAN .....87

B. SARAN .....88

DAFTAR PUSTAKA

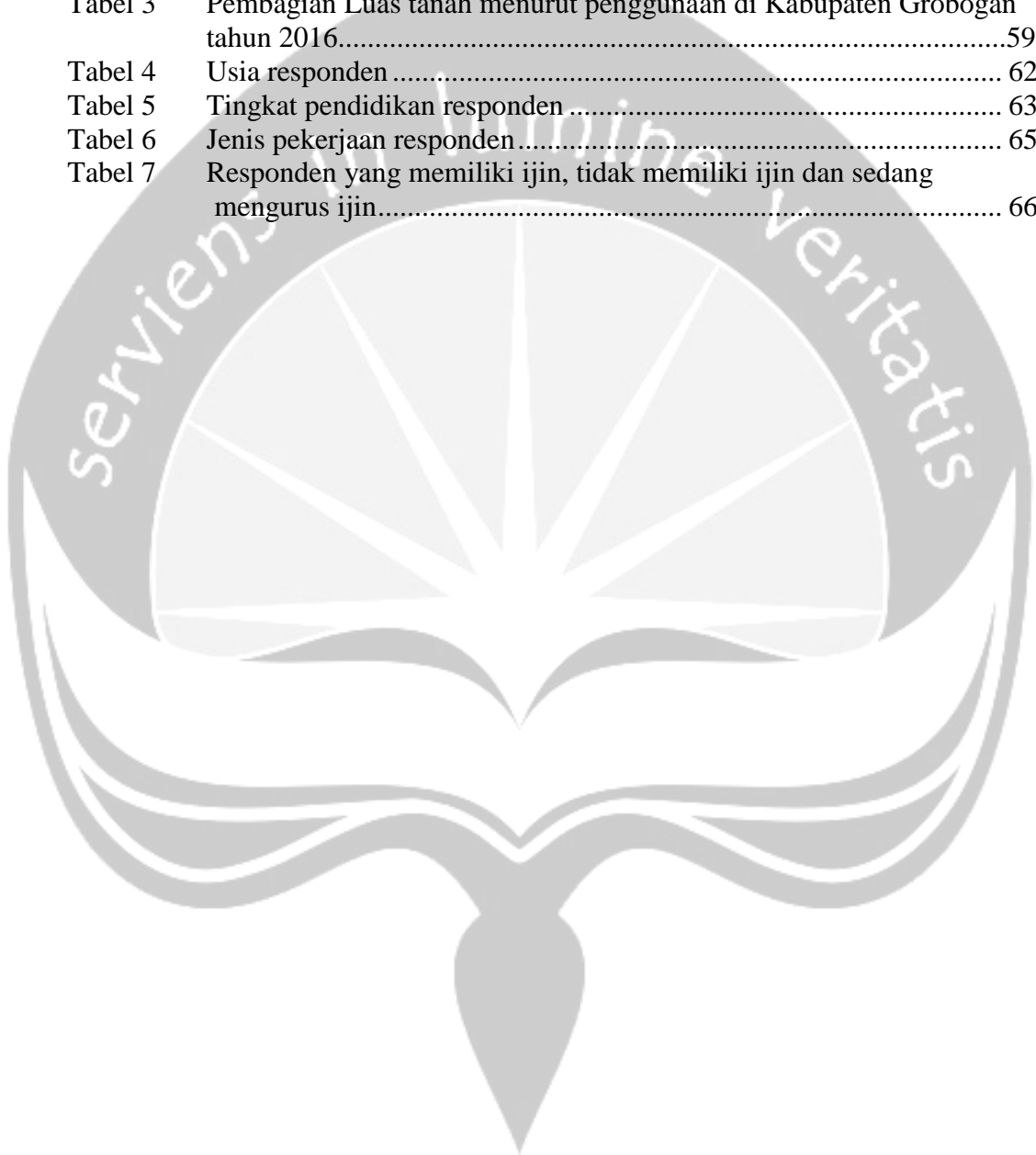
LAMPIRAN





## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Pembagian Kecamatan, Jumlah Desa, Jumlah Kelurahan, Jumlah Dusun dan Luas Wilayah.....	56
Tabel 2	Pembagian Jumlah dan kepadatan penduduk per km <sup>2</sup> di kecamatan.....	58
Tabel 3	Pembagian Luas tanah menurut penggunaan di Kabupaten Grobogan tahun 2016.....	59
Tabel 4	Usia responden .....	62
Tabel 5	Tingkat pendidikan responden .....	63
Tabel 6	Jenis pekerjaan responden.....	65
Tabel 7	Responden yang memiliki ijin, tidak memiliki ijin dan sedang mengurus ijin.....	66



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Rekomendasi Penelitian Dinas Penanaman Modal Terpadu  
Satu Pintu Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
- Lampiran 2 : Surat Rekomendasi Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik  
Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Penelitian Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /  
Badan Pertanahan Kabupaten Grobogan
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Penelitian Dinas Penanaman Modal Dan  
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Grobogan
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Penelitian Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan  
Ruang Kabupaten Grobogan
- Lampiran 7 : Surat Keterangan Penelitian Kecamatan Kradenan Kabupaten  
Grobogan
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Penelitian Kelurahan Simo Kecamatan Kradenan  
Kabupaten Grobogan
- Lampiran 9 : Surat Keterangan Penelitian Kelurahan Pakis Kecamatan Kradenan  
Kabupaten Grobogan
- Lampiran 10 : Surat Permohonan Penelitian Kecamatan Pulokulon Kabupaten  
Grobogan
- Lampiran 11 : Surat Keterangan Penelitian Desa Sidorejo Kecamatan Pulokulon  
Kabupaten Grobogan
- Lampiran 12 : Surat Keterangan Penelitian Desa Tuko Kecamatan Pulokulon  
Kabupaten Grobogan