

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Seiring dengan perkembangan jaman lahan pertanian semakin berkurang, alih fungsi tanah pertanian menjadi masalah dalam konteks pembangunan pertanian yang semakin terhambat. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat”

Selama lima puluh delapan tahun diundangkan masalah pertanahan di Indonesia tidak berujung selesai selalu muncul persoalan pertanahan baru. Persoalan mendasar khususnya secara fisik terhadap tanah adalah yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah, khususnya dalam hal alih fungsi lahan. Hal ini terjadi, disebabkan urgensinya penataan lahan yang harus sesuai dengan fungsi dan peruntukan kawasan. Semakin bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan keharusan adanya alih fungsi lahan meningkat.¹

Keberadaan Undang – Undang Pokok Agraria di Indonesia tidak lepas dari adanya keinginan pemerintah untuk melakukan penataan terhadap penggunaan dan penguasaan tanah di bumi Indonesia. Untuk melakukan penataan tersebut,

¹Samsul Waidin, 2017, *Dari Hukum Sumber Daya Agraria Menuju Penataan Lingkungan Hidup*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 69

diaturlah hal tersebut dalam pasal 14 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria yang di nyatakan sebagai berikut. Dengan mengingat ketentuan – ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya : a) untuk keperluan negara. b) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan – keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa. c) Untuk keperluan pusat – pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain – lain kesejahteraan. d) Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, perikanan serta sejalan dengan itu. e) Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.²

Hubungan antara tanah dan manusia sangat erat kaitanya. Kelangsungan hidup manusia di bumi ini diantaranya tergantung dari tanah. Juga sebaliknya, tanah pun memerlukan perlindungan manusia untuk keberadaannya sebagai tanah yang memiliki fungsinya. Secara normatif makna tanah dalam kaitan dengan masalah keagrarian adalah pada penduduknya sebagai media alami sebagai tempat untuk pertumbuhan tumbuh – tumbuhan yang harus berkesinambungan keberadaannya dengan masyarakat.³

² Supriadi.S.H.,M.Hum, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 259

³ Prof. Dr. Samsul Wahidin, S.H., M.H, 2017 *Dari Hukum Sumber Daya Agraria Menuju Penataan Lingkungan Hidup*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hlm 70

Alih fungsi lahan menjadi sebagian masalah pertanahan di Kabupaten Grobogan dari fungsinya semula atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan, perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain. Yang membawa dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan tersebut. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor – faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlah dan peningkatannya populasinya semakin banyak.

Dalam rangka mencegah alih fungsi tanah pertanian maka di keluarkannya Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Tujuannya di keluarkannya peraturan ini, pasal 3 menyatakan sebagai berikut.

“Melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, menjamin ketersediannya lahan pertanian pangan berkelanjutan, mewujudkan kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan, melindungi kepentingan lahan pertanian pangan milik petani, meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat, meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak, mempertahankan keseimbangan ekologis dan mewujudkan revilalisasi petani”

Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dibentuk dengan maksud dan tujuannya mencegah dan melarang perubahan lahan atau alih fungsi lahan pertanian supaya lahan pertanian di Indonesia tidak habis dimasa mendatang disebutkan dalam pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

“Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan”

“Dalam hal untuk kepentingan umum Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang – undangan”

yang artinya Undang – Undang ini menjelaskan Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Tempat Tinggal dilarang dengan ketentuan pasal 44 tersebut kecuali dialihfungsikan untuk kepentingan umum yang dimaksud untuk kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat, yang meliputi kepentingan untuk membuat jalan umum, waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum atau air bersih, drainase dan saluran air, terminal, fasilitas keselamatan umum, cagar alam, serta pembangkit dan jaringan listrik maka diperkenankan.

Untuk itu harusnya dibuat peta secara cermat untuk peruntukan lahan, untuk penggunaan lahan juga tergantung pada lokasi lahan itu berada, khususnya untuk daerah yang dibuat petanya untuk kebutuhan tempat tinggal, pemukiman, untuk lokasi industri, maupun untuk bentang lahan guna keperluan lain. Artinya bahwa untuk memenuhi kebutuhan hidup, keinginan manusia yang terus berkembang, dan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, pengelolaan sumber daya alam harus dimanfaatkan secara bijak.⁴

Satu dan lain hal harus sepenuhnya mempertimbangkan aspek keberlanjutannya sehingga terciptanya keseimbangan dan dalam perspektif terwujudnya kelestarian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Jangan hendaknya dengan pemetaan yang salah menyebabkan keberlanjutan yang

⁴ *Ibid*, hlm 76

salah menyebabkan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan semakin terancam keberadaannya dengan perkembangan teknologi dan perekonomian yang mengancam kebutuhan lahan semakin meningkat.⁵

Dibentuknya peraturan pelaksanaan dari Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi, Penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan alihfungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan. Tujuan di bentuknya peraturan pelaksanaan ini bertujuan untuk pasal 3 yaitu

“Mewujudkan dan menjamin tersedianya lahan pertanian pangan berkelanjutan, mengendalikan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, mewujudkan kemandirian, ketahanan dan kedaulatan nasional”

Selain itu dengan penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 meliputi Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Lahan Cadangan pertanian Pangan Berkelanjutan.

Pada intinya peraturan pelaksanaan dari Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. mengatur hal – hal yang berkaitan dengan alih fungsi lahan pertanian disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

⁵ *Ibid*, hlm 76

“Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan”

“Alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau terjadi bencana”

maksud dari pasal ini adalah lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, tidak dapat dialih fungsikan oleh masyarakat atau badan hukum, pasal ini mengecualikan terhadap pemerintah atau pemerintah daerah dapat melakukan alihfungsi lahan dengan sebutan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan ketentuan dan persyaratan menurut perundang – undangan yang berlaku.

Alih fungsi tanah pertanian menjadi masalah di Kabupaten Grobogan. Wilayah pedesaan yang mempunyai lahan sawah pada umumnya jauh lebih tinggi, dibandingkan dengan lahan kering.⁶ Sementara kebutuhan akan tempat tinggal semakin tinggi karena pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali salah satu penyebabnya di kabupaten Grobogan adalah generasi penerus seperti anak – anak muda enggan bertani dan putusnya pendidikan mendorong faktor untuk terjadinya pernikahan muda, memunculkan keluarga baru yang justru memerlukan kebutuhan tempat tinggal, dengan perekonomian yang belum stabil pada sebuah keluarga baru untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal maka kemudian merubah penggunaan lahan sawahnya untuk tempat tinggal tanpa melalui persyaratan yang diatur perundang – undangan. Hal ini lah yang terjadi di Kabupaten Grobogan sehingga penulis berinisiatif melakukan

⁶ <https://ilmugeografi.com> > Ilmu Sosial, diakses 5 oktober

penelitian dari isu hukum yang terjadi dimasyarakat kabupaten Grobogan. Dimana menurut peraturan perundang – undangan melarang hal tersebut.

Dalam masyarakat pedesaan kurangnya informasi dan pendidikan. Mengakibatkan kurangnya pengetahuan tentang hukum, bahkan masyarakat tidak mengerti hukum atau tidak tahu hukum dan faktor ekonomi masyarakat pedesaan yang kurang mampu, menyebabkan pengalihfungsikan tanahnya untuk tempat tinggal semakin marak. Padahal cukup jelas bahwa Alih fungsi lahan pertanian tanpa melalui perizinan prinsipnya di larang kecuali pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimungkinkan yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan serta peraturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan berkelanjutan dan peraturan terkait Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pada Wilayah Yang Belum Terbentuk Rencana Tata Ruang Wilayah.

Padahal terhadap faktor masyarakat awam tidak mengerti hukum atau dengan kata lain tidak tahu hukum terdapat asas *presumptio uires de iure* (asas yang menganggap setiap orang tahu hukum) menegaskan bahwa semua orang dianggap tahu hukum tak terkecuali petani yang tidak lulus sekolah dasar, atau warga yang tinggal dipedalaman. Dalam bahasa latin dikenal pula adagium *ignoratia jurist non excusat* (ketidaktahuan hukum tidak bisa dimaafkan)

seseorang tidak bisa mengelak dari jeratan hukum dengan berdalih belum atau tidak mengetahui hukum dan peraturan perundang – undangan tertentu.⁷

Pemerintah dan Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan pengendalian penyelenggaraan pemukiman agar pembangunan pemukiman sesuai dengan Rencana Kawasan Pemukiman, mengenai pengendalian penyelenggaraan pemukiman diatur pada Pasal 81 ayat (1) dan (2) Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi :

“ Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan pemukiman”

“Pengendalian kawasan pemukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk, menjamin pelaksanaan pemukiman dan pemanfaatan pemukiman sesuai dengan rencana pemukiman, mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan pemukiman kumuh dan mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur”.

Sementara Kabupaten Grobogan dikenal dengan sektor unggulan pertaniannya yang meliputi berbagai komoditas yang dihasilkan dari pertanian Kabupaten Grobogan seperti yang dikutip dari, bahwa Kabupaten Grobogan memiliki pertanian yang cukup produktif, menjadikan Kabupaten Grobogan menjadi salah satu daerah penghasil tanaman pangan yang terbilang sangat potensial. Ada beberapa tanaman pangan yang banyak dikembangkan masyarakat Grobogan, antara lain padi adalah padi sawah dan padi ladang, jagung, serta kedelai. Menurut data yang diperoleh dari daerah Grobogan,

⁷ <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol19115/fiksi-hukum-harus-didukung>, diakses tanggal 7 oktober

tingkat produksi padi pada tahun 2009 lalu mencapai 635.865 ton, jagung mencapai sekitar 447.416 ton, dan menjadi pemasok kedelai yang terbesar bagi Jawa Tengah, yang setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan hasil panen yang terbilang cukup besar.⁸ Pada tahun 2012 produksi beberapa komoditas, produksi padi mencapai 628.569 ton, jagung mencapai sekitar 575.614 ton.⁹ Dengan adanya penurunan terhadap produksi padi akan berdampak pada tujuan pemerintah untuk menjadikan swasembada beras disetiap daerah agar berkecukupan terhadap persediaan pangan nasional

Selain menjadi produsen dari tanaman pangan, Kecamatan Penawangan dan juga Kecamatan Wirosari, Kab. Grobogan, Jawa Tengah juga menghasilkan melon dan semangka yang kualitasnya terbilang cukup unggul. Para petani mengakui bahwa jika komoditas melon dan semangka di daerahnya menjanjikan keuntungan yang terbilang cukup besar. Sehingga masyarakat mulai mengembangkan budidaya melon dan semangka sebagai salah satu mata pencaharian utama mereka setiap harinya.¹⁰

Alih fungsi dikhawatirkan bakal mengurangi lahan pertanian sekaligus mengurangi produksi berbagai komoditas pertanian, sehingga dalam kurun waktu tahun pertahun semakin turunnya hasil panen dari komoditas yang diunggulkan. Berdampak terhadap ketahanan pangan daerah bahkan nasional

⁸ <https://mahasiswa.me/2016/12/15/potensi-bisnis-yang-terdapat-di-kota-purwodadi/>, diakses tanggal 10 oktober

⁹ <https://grobogan.go.id/info/berita-utama/596-pertanian-grobogan-dukung-kedaulatan-pangan-nasional>, diakses tanggal 10 oktober

¹⁰ <https://mahasiswa.me/2016/12/15/potensi-bisnis-yang-terdapat-di-kota-purwodadi/>, diakses tanggal 10 oktober

sehingga perlunya antisipasi hal tersebut supaya lahan pertanian yang ada tetap menjadi lahan pertanian yang harus diusahakan dan dimanfaatkan untuk mencapai hasil yang melimpah dan berguna untuk masyarakat daerah maupun nasional.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut, bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang telah diuraikan diatas, tentunya memiliki tujuan penelitian yang akan dicapai yaitu: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan agar dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang hukum pertanahan pada khususnya tentang alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan.
2. Secara praktis hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi :
 - a. Bagi penulis untuk memperluas pengetahuan penulis mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten grobogan

- b. Pemerintah Kabupaten Grobogan pada umumnya dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan pada khususnya dalam memberikan penjelasan mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal
- c. Masyarakat Kabupaten Grobogan yang melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis berjudul Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan, Sepegatahuan penulis Rumusan Masalah yang diteliti merupakan penelitian yang pertama kali di lakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila sebelumnya ada penelitian yang telah meneliti dengan permasalahan hukum yang sama maka penelitian ini merupakan pelengkap dari sebelumnya. Penelitian ini bukan merupakan plagiat atau duplikasi dari penulis lain.

Hal tersebut dapat dibuktikan dengan membandingkan penulisan skripsi yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu, yaitu:

1) Judul Skripsi :

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
PEMETANGSIANTAR

a. Identitas Penulis :

Nama : Novida Saragih

No. Mahasiswa : 110510673

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

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. Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimanakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian (hak milik) ke non pertanian untuk rumah tinggal dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar

d. Kesimpulan Penelitian :

Bahwa pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian (hak milik) ke non pertanian untuk rumah tinggal di kota Pematangsiantar telah memenuhi prosedur yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang rencana tata ruang wilayah kota

Pematangsiantar bahwa jika kehendak melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk membangun rumah tinggal maka harus memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan juga telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

2) Judul Skripsi :

ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON
PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL SETELAH
BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 12 TAHUN
2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KABUPATEN SLEMAN

a. Identitas Penulis :

Nama : Sherly Permata Sari

No. Mahasiswa : 120510976

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman?

2. Apa saja hambatan – hambatan yang timbul dalam proses alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman?

c. Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja hambatan – hambatan yang timbul dalam proses alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Runag Wilayah Kabupaten Sleman

d. Kesimpulan penelitian :

Bahwa pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Sleman, sebagian besar telah menjalankan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal pada tahun 2014 sudah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tahan dan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031. Adapun

Prosedurnya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Sleman, Bahwa setiap masyarakat yang ingin melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian harus melakukan izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan, dan disesuaikan dengan penataan ruang yang berlaku

Hambatan yang timbul dalam proses alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal adalah proses administrasi yang sulit dan merasa tidak perlu melakukan proses perijinan dalam alih fungsi tanah. Hambatan yang dirasakan pihak pemerintah daerah Kabupaten Sleman adalah kelengkapan syarat – syarat yang tidak lengkap membuat proses menjadi terhambat seperti fotocopy SHM, SPT PBB, Site Plan dan foto lokasi.

3) Judul Skripsi :

PELAKSANAAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN
UNTUK RUMAH TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA NOMOR 2
TAHUN 2010 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA YOGYAKARTA

a. Identitas Penulis :

Nama : Aldila Anindita Lituhayu

No. Mahasiswa : 120511110

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

1. Bagaimana pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk rumah tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta?
2. Apa hambatan – hambatan dalam pelaksanaan alih fungsi lahan tersebut?

c. Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk rumah tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta dan untuk mengetahui hambatan – hambatan dalam alih fungsi lahan pertanian untuk rumah tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta

d. Kesimpulan Penelitian :

Bahwa pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk rumah tinggal di Kota Yogyakarta adalah mengajukan izin untuk melakukan alih fungsi lahan pertanian untuk rumah tinggal berupa Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diajukan kepada Kantor Pertanah Yogyakarta untuk melakukan perubahan lahan

pertanian menjadi pekarangan atau tanah kering dengan memenuhi persyaratan – persyaratan, lalu membayar biaya sesuai dengan luas lahanya dengan rumusan yang sudah diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 53 Tahun 2007 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Di Kota Yogyakarta. Proses izin tersebut memakan waktu kurang lebih 60 hari. Pada saat penyerahan Pertimbangan Teknis Pertanahan dilakukan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh pemohon dan IPPT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dicatat pada Buku Tanah. Setelah itu dilakukan perubahan dari lahan pertanian menjadi pekarangan (tanah kering) yang prosesnya disebut dengan pengeringan tanah dan pemohon dapat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui Dinas Perizinan Kota Yogyakarta untuk mendirikan bangunan.

Demikian terlihat bahwa adanya perbedaan antara objek penelitian yang dilakukan di Kabupaten Grobogan oleh penulis 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 dipengaruhi untuk memberikan batasan dari berbagai pendapat dan mengerti “implementasi peraturan tentang alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan”

1. Pengertian Alih Fungsi

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia. Alih fungsi adalah berpindah fungsi. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.¹¹

2. Pengertian Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹²

3. Pengertian Tanah Pertanian.

¹¹ Andi Sasono dan Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm 13

¹² Boedi Harsono, 2005 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Peruntukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 18

Menurut intruksi bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12 tentang pengertian tanah pertanian yaitu:

Semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat untuk penggembalaan ternak, tanah terluar bekas lading dan hutan yang menjadi tempat mata pencarian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah menjadi hak orang. Selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebanding tanah berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itu lah yang menentukan berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan beberapa merupakan tanah pertanian.

4. Pengertian Tanah Non Pertanian

Tanah Non Pertanian merupakan lapisan bagian atas kulit bumi yang mencakup kegiatan selain pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan untuk mencukupi kebutuhan manusia.

5. Pengertian Tempat tinggal

Berdasarkan pasal 1 angka (7) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya. Serta aset bagi pemiliknya.

Tempat tinggal adalah tempat seseorang harus dianggap selalu hadir dalam hubungannya dengan pelaksanaan hak dan pemenuhan

kuwajiban, juga apabila pada suatu waktu benar – benar tidak dapat hadir hadir ditempat tersebut.¹³

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utamanya dan didukung dengan data sekunder dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang objek yang diteliti sebagai data utama.
- b. Data sekunder diperoleh secara langsung dari :
 - 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang – undangan yang terdiri dari :
 - a) Undang – Undang Dasar 1945
 - b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
 - c) Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹³ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1991, *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Famillie – Recht)*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm 12

- d) Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional.
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pada Wilayah Yang Belum Terbentuk Rencana Tata Ruang Wilayah.
- j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah

- k) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan Tahun 2011 – 2031
- l) Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2013 tentang Izin Pemanfaatan Ruang
- m) Peraturan Bupati Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2014 tentang Rencana Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- n) Surat Edaran Menteri dalam Negeri No.590/11108/SJ/1984
- 2) Bahan Hukum Sekunder berupa buku – buku atau pendapat hukum dalam literature, skripsi, tesis, jurnal – jurnal hukum, dokumen resmi dan website terutama yang berkaitan dengan Alih Fungsi Tanah Pertanian, Juga merupakan pendapat hukum yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber (Kepala Kantor Pertanahan) serta hasil penelitian ini.

3. Metode Pengumpulan Data.

- a. Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dan wawancara
 - 1) Kuesioner adalah daftar pertanyaan tentang obyek yang diteliti yang diajukan kepada responden.
 - 2) Wawancara adalah mengajukan pertanyaan kepada narasumber tentang obyek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara.
- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari, memahami dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kabupaten Grobogan. Kabupaten Grobogan terdiri dari 19 kecamatan, dari 19 Kecamatan diambil 2 kecamatan secara *purposive sampling* yang artinya jumlah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Grobogan sehingga layak dijadikan sampel. Kecamatan tersebut adalah Kecamatan Pulokulon dan Kecamatan Kradenan. Masing – masing kecamatan diambil 2 kelurahan dari Kecamatan Pulokulon yang terdiri dari 13 kelurahan diambil 2 kelurahan yaitu Kelurahan Sidorejo dan Kelurahan Tuko dari kecamatan tersebut diambil secara *purposive* karena kelurahan tersebut jumlah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal paling banyak terjadi. Kecamatan Kradenan terdiri dari 14 Kelurahan diambil 2 kelurahan yaitu Kelurahan Simo dan Kelurahan Pakis dari kecamatan tersebut diambil secara *purposive* karena kelurahan tersebut jumlah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal paling terbanyak terjadi.

5. Populasi dan Sempel

- a. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek / responden yang memiliki ciri – ciri yang sama.¹⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan alih fungsi tanah pertanian ke

¹⁴ Bambang Sungono, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.118.

non pertanian untuk tempat tinggal di Kecamatan Pulokulon dan Kecamatan Kradenan sejak tahun 2016. Populasi berjumlah 200 orang yaitu 50 orang dari Desa Sidorejo, 50 orang dari Desa Tuko (Kecamatan Pulokulon), 50 orang dari Desa Simo, 50 orang dari Desa Pakis (Kecamatan Kradenan)

- b. Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan cara *random sampling* atau acak yaitu 10% dari populasi masyarakat Kecamatan Pulokulon dan Kecamatan Kradenan yang melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden adalah orang atau subjek yang memberi tanggapan atas pertanyaan yang dilontarkan oleh orang yang wawancara langsung dengan persoalan yang diteliti.¹⁵ Responden dalam penelitian ini adalah 20 (dua puluh) masyarakat yang melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal yang paling banyak terjadi. Masing – masing dari Kecamatan Pulokulon yang terdiri dari kelurahan Sidorejo diambil 5 (lima) responden dan kelurahan Tuko 5 (lima) responden, dan kecamatan Kradenan yang terdiri dari kelurahan Simo diambil 5 (lima) responden dan kelurahan Pakis diambil 5 (lima) responden, karena mereka yang melakukan alih

¹⁵ <https://brainly.co.id/tugas/1736991>, diakses 1 November

fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal paling banyak di setiap kelurahan. Dengan demikian jumlah keseluruhan responden dalam penelitian ini adalah 20 (dua puluh) responden yang melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal.

b. Narasumber untuk dapat melengkapi data maka penulis akan melakukan wawancara dengan narasumber terkait yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan
- 2) Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah Kabupaten Grobogan
- 3) Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan
- 4) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Grobogan
- 5) Kepala Kecamatan Pulokulon
- 6) Kepala Kecamatan Kradenan
- 7) Kepala Desa Sidorejo
- 8) Kepala Desa Tuko
- 9) Kepala Desa Pakes
- 10) Kepala Desa Simo

7. Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian ini adalah metode berfikir analisis kualitatif. Metode kualitatif adalah metode analisa data yang didasarkan pada pemahaman dan pengelolaan data secara sistematis yang diperoleh

dari hasil wawancara serta penelitian pustakaan. Menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus ke hal – hal yang bersifat umum.

8. Proses Berfikir

Dalam menarik kesimpulan digunakan metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan berawal dari proposisi khusus (yang telah diketahui kebenarannya) dan berakhir dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat umum.

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang tinjauan tertentu penataan ruang, Tinjauan tentang penatagunaan tanah, Tinjauan tentang pendaftaran tanah, dan Tinjauan tentang Alih fungsi tanah, Tanah Peratanain, Tanah Non Pertanian, Tinjauan tentang tempat tinggal dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan (jawaban atas rumusan masalah) dan saran