

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Penataan Ruang

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Penataan Ruang¹⁶

Pengertian Penataan Ruang menurut pasal 1 angka 1 Undang – undang No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, yang dimaksud dengan penataan ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi didalam satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Menyatakan bahwa ruang terbagi kedalam beberapa kategori, yang diantaranya adalah:

- a. Ruang Daratan adalah ruang yang terletak di atas dan dibawah permukaan daratan, termasuk pemukiman perairan daratan dan sisi daratan dari garis laut terendah.
- b. Ruang Lautan adalah ruang yang terletak diatas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya dimana negara Indonesia memiliki hak yuridiksi.

¹⁶Juniarso Ridwan, Achmad Sodik, 2016, *Hukum Tata Ruang*, Nuasa, Bandung, hlm 24

- c. Ruang Udara adalah ruang yang terletak diatas ruang daratan dan ruang lautan sekitar wilayah negara dan melekat pada bumi, dimana negara Indonesia memiliki yuridiksi.

2. Tata Ruang¹⁷

Pasal 1 angka 2 Undang – undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, menjelaskan yang di maksud dengan tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur – unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedang yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan tanah perdesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata runag yang di rencanakan, sedangkan tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lain – lain.

3. Asas – Asas Penataan Ruang

Asas penetaan ruang Menurut pasal 2 Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang menjelaskan yaitu:

1. Asas Keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. (Pemangku

¹⁷ *Ibid*

kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat)

2. Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
3. Asas Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
4. Asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
5. Asas keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
6. Asas kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

7. Asas perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
8. Asas kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum atau ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.
9. Asas akuntabilitas adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

4. Tujuan Penataan Ruang.

Tujuan Penataan Ruang terdapat dalam pasal 3 Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang yaitu Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

5. Rencana Tata Ruang

Perencanaan atau *planning* merupakan suatu proses, sedangkan hasilnya berupa rencana (*plan*), dapat dipandang sebagai suatu bagian dari suatu kegiatan yang lebih sekedar reflex yang berdasarkan perasaan semata. tetapi yang penting perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijakan – kebijakan.¹⁸

Berdasarkan pasal 4 Undang – Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan Klasifikasi penataan ruang di klasifikasi berdasarkan sistem fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

- a. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- b. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- c. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah provinsi wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- d. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan kawasan pedesaan

¹⁸ Ir. H. Juniarso Ridwan, M.Si., M.H., Achmad Sodik, S.H., M.H, 2016, *Hukum Tata Ruang*, Nuasa, Bandung, hlm 24

- e. Penataan berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan kawasan strategis provinsi dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten atau kota

Penataan Ruang Diselenggarakan Dengan Memperhatikan

- a. Kondisi fisik wilayah Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana.
- b. Potensi sumber daya alam dan sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial budaya, politik, hukum pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan.
- c. Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.
- d. Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.
- e. Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yuridiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan.
- f. Penataan ruang provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- g. Ruang laut dan ruang udara, pengelolaan diatur dengan undang – undang tersendiri.

6. Tugas dan Wewenang Negara

Didasarkan pada pasal 7 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menyatakan sebagai berikut. Negara menenggarakan penataan ruang untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah dan dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

7. Wewenang Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang

Dijelaskan dalam pasal 8 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu meliputi:

- a. Peraturan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi dan kabupaten/kota.
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional.
- d. Kerjasama penataan ruang antar negara dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar provinsi.

Wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional meliputi:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah nasional.
- b. Pemanfaatan ruang wilayah nasional.

c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:

- a. Penataan kawasan strategis nasional.
- b. Perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional.
- c. Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
- d. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.

Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantu.

8. Hak, Kawajiban dan Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang

Setiap warga masyarakat mempunyai hak dalam penataan ruang, pasal 60 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan mengenai hak tersebut, yaitu :

Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. Mengetahui rencana tata ruang.
- b. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.
- c. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

- d. Mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya.
- e. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang.
- f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Kewajiban masyarakat dalam pemanfaatan ruang dijelaskan dalam pasal 61 yaitu menyatakan bahwa

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang.
- c. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang.
- d. Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang - undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Sementara peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang di dalam pasal 65 peran masyarakat dalam penataan ruang dilakukan antara lain melalui:

- a. Partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang.
- b. Partisipasi dalam pemanfaatan ruang.
- c. Partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

B. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Penatagunaan Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dalam pasal 1 angka 1 yang disebut dengan penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

2. Asas – Asas Penatagunaan Tanah

Berdasarkan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yaitu Penatagunaan tanah berdasarkan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Asas keterpaduan adalah bahwa penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmonisasikan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Asas berdayaguna dan berhasilguna adalah bahwa penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang.

Asas serasi, selaras dan seimbang adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya sehingga meminimalkan benturan kepentingan antar penggunaan atau pemanfaatan tanah.

Asas berkelanjutan adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memperhatikan kepentingan antar generasi. Yang dimaksud dengan keterbukaan adalah bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat.

Asas persamaan, keadilan dan perlindungan hukum adalah bahwa dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan diskriminasi antar pemilik tanah sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

3. Tujuan Penatagunaan Tanah

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Penatagunaan tanah bertujuan untuk

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah.
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

4. Objek Kebijakan Penatagunaan Tanah

Berdasarkan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap.

- a. Bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar.
- b. Tanah Negara.
- c. Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

5. Kegiatan Penatagunaan Tanah

Penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan terhadap tanah – tanah sebagai berikut sebagai dimaksud dalam pasal 6 sehubungan dengan pasal 21 tersebut maka mengenai kegiatan penatagunaan tanah ditentukan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah 16 Tahun 2004, yang menentukan bahwa

Dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah dilaksanakan kegiatan yang meliputi

- a. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- b. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan.
- c. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kegiatan penatagunaan tanah disajikan dalam peta dengan skala lebih besar dari pada skala peta Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

C. Tinjauan tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

1. Pengertian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Berdasarkan Undang – undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam pasal 1 angka 3 lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.

2. Asas – asas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Berdasarkan pasal 2 Undang – undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan asas lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagai berikut :

- a. Asas Manfaat adalah perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang diselenggarakan untuk memberikan manfaat yang sebesar – besarnya bagi kesejahteraan dan mutu hidup rakyat, baik generasi kini maupun generasi masa depan
- b. Asas Keberlanjutan dan Konsisten adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang fungsi, pemanfaatan, dan produktivitas lahannya dipertahankan secara konsisten dan lestari untuk menjamin terwujudnya kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional dengan memperhatikan generasi masa kini dan masa mendatang
- c. Asas Keterpaduan adalah perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.
- d. Asas Keterbukaan dan Akuntabilitas adalah perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas – luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

- e. Asas Kebersamaan dan Gotong - royong adalah perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang diselenggarakan secara bersama – sama baik antara pemerintah daerah, pemilik lahan, petani, kelompok tani, dan dunia usaha untuk meningkatkan kesejahteraan petani
- f. Asas Partisipasi adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang melibatkan masyarakat dalam perencanaan, pembiayaan, dan pengawasan.
- g. Asas Keadilan adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara tanpa terkecuali.
- h. Asas Keserasian, Keselarasan dan Keseimbangan adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang harus mencerminkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat, lingkungan, dan kepentingan bangsa dan negara serta kemampuan maksimum daerah.
- i. Asas Kelestarian Lingkungan dan Kearifan Lokal adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang harus memperhatikan kelestarian lingkungan dan ekosistemnya serta karakteristik budaya dan daerahnya dalam rangka mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.
- j. Asas Desentralisasi adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang diselenggarakan di daerah dengan memperhatikan kemampuan maksimum daerah.

- k. Asas Tanggung jawab Negara adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dimiliki negara karena peran yang kuat dan tanggung jawabnya terhadap keseluruhan aspek pengelolaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- l. Asas Keragaman adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dimiliki negara karena peran yang kuat dan tanggung jawabnya terhadap keseluruhan aspek pengelolaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- m. Asas Sosial Budaya adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang memperhatikan fungsi sosial lahan dan pemanfaatan lahan sesuai budaya yang bersifat spesifik lokasi dan kearifan lokal misalnya jagung sebagai makanan pokok penduduk Pulau Madura dan sagu sebagai makanan pokok penduduk Kepulauan Maluku.

3. Tujuan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Berdasarkan pasal 3 Undang – undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan diselenggarakan dengan tujuan:

- a. Melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan
- b. Menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan
- c. Mewujudkan kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan
- d. Melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik petani
- e. Meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat

- f. Meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani
- g. Meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak
- h. Mempertahankan keseimbangan ekologis
- i. Mewujudkan revitalisasi pertanian

4. Perencanaan dan Penetapan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Perencanaan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan berdasarkan perencanaan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Pada pasal 9 Perencanaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan pada:

a) Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Wilayah budi daya pertanian terutama pada wilayah perdesaan yang memiliki hamparan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan/atau hamparan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan serta unsur penunjangnya dengan fungsi utama untuk mendukung kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional

b) Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.

c) Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Lahan potensial yang dilindungi pemanfaatannya agar kesesuaian dan ketersediaannya tetap terkendali untuk dimanfaatkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada masa mendatang.

Penetapan rencana perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dimuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), dan Rencana Tahunan baik nasional melalui Rencana Kerja Pemerintah (RKP), provinsi, maupun kabupaten/kota.

Penetapan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan merupakan bagian dari penetapan rencana tata ruang kawasan perdesaan di wilayah kabupaten dalam rencana tata ruang kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menjadi dasar peraturan zonasi.

Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan merupakan bagian dari penetapan dalam bentuk rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menjadi dasar peraturan zonasi. Dengan ditetapkannya maka setiap orang yang memiliki hak atas tanah yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan berkewajiban memanfaatkan tanah sesuai peruntukan dan mencegah kerusakan irigasi. Apabila tidak melaksanakan kewajibannya dan menimbulkan akibat rusaknya lahan pertanian, wajib untuk memperbaiki kerusakan tersebut.

Penetapan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan merupakan bagian dari penetapan dalam bentuk rencana rinci tata ruang

wilayah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.

D. Tinjauan tentang Alih Fungsi Tanah, Tanah Pertanian, Tanah Non Pertanian.

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.

Sementara menurut Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Hanya menjelaskan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah perubahan fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjadi bukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Dalam pasal 1 angka 15 Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan dejelaskan dalam pasal 1

angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan secara terus menerus merubah struktur kepemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.¹⁹

2. Faktor – faktor Terjadinya Alih Fungsi²⁰

Proses alih fungsi pertanian ke penggunaan non pertanian yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, ada tiga faktor penting yang menyebabkan yang menyebabkan terjadinya laih fungsi lahan sawah yaitu:

a. Faktor Eksternal

Merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi.

b. Faktor Internal

Faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial ekonomi rumah tangga pertanian penggunaan lahan.

¹⁹ Adi Sasono dan Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm 13

²⁰ *Ibid*, hlm 3

c. Faktor Kebijakan

Aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan ukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi.

Selain ketiga faktor di atas ada beberapa faktor lain lagi yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan pertanian yaitu sebagai berikut:

d. Faktor kependudukan

Pesatnya peningkatan jumlah penduduk telah meningkatkan permintaan tanah untuk perumahan, jasa industri, dan fasilitas umum lainnya. Selain itu peningkatan taraf hidup masyarakat juga turut berperan menciptakan tambahan permintaan lahan akibat peningkatan intensitas kegiatan masyarakat seperti, pusat perbelanjaan, jalan tol, tempat rekreasi, sarana lainnya.

e. Kebutuhan lahan untuk non pertanian antara lain pembangunan real estate, kawasan industri, kawasan perdagangan, dan jasa – jasa lainnya yang memerlukan lahan yang luas. Sebagian diantaranya berasal dari lahan pertanian termasuk sawah. Lokasi sekitar Kota yang sebelumnya didominasi oleh penggunaan lahan pertanian, menjadi saran pembangunan kegiatan non pertanian mengingat harganya yang relatif

murah serta telah dilengkapi dengan saran dan prasarana penunjang seperti jalan raya, listrik, telepon, air bersih, dan fasilitas lainnya.

f. Faktor ekonomi.

Tingginya nilai sewa tanah (*land rent*) yang diperoleh aktivitas sektor non pertanian dibandingkan sektor pertanian. Rendahnya insentif untuk berusaha tani sebabkan oleh tingginya biaya produksi, sementara harga hasil tani relative rendah. Selain itu, karena faktor kebutuhan keluarga petani yang terdesak oleh kebutuhan modal usaha atau keperluan keluarga lainya (pendidikan, mencari kerja non pertanian atau lainnya) seringkali membuat petani tidak mempunyai pilihan selain menjual sebagian lahan pertaniannya.

g. Faktor sosial budaya, antara lain keberadaan hukum waris yang menyebabkan terfragmentasinya tanah pertanian, sehingga tidak memenuhi batas minimum skala ekonomi usaha yang menguntungkan.

h. Lemahnya fungsi kontrol dan pemberlakuan peraturan oleh lembaga terkait.

i. Otonomi daerah yang mengutamakan pembangunan pada sektor menjanjikan keuntungan jangka pendek lebih tinggi guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang kurang memerhatikan kepentingan jangka panjang dan kepentingan nasional yang sebenarnya penting bagi masyarakat secara keseluruhan.

j. Kurangnya minat generasi muda dibidang pertanian. Beberapa golongan masyarakat menganggap bahwa sektor pertanian adalah

sektor minim penghasilan dan berada dikelas bawah untuk golongan pekerjaan, bahkan tidak jarang masyarakat Indonesia menganggap petani hanyalah untuk mereka yang tidak ambil bagian dibidang pendidikan.

3. Dampak Alih Fungsi Tanah Pertanian Di Masa Depan²¹

Dampak Alih Fungsi dimasa depan dapat golongkan menjadi tujuh dampak alih fungsi yaitu:

a. Kurangnya Lahan Pertanian

Dengan adanya alih fungsi lahan menjadi non-pertanian, maka otomatis lahan pertanian menjadi semakin berkurang. Hal ini tentu saja memberi dampak negatif ke berbagai bidang baik secara langsung maupun tidak langsung.

b. Menurunnya Produksi Pangan Nasional

Akibat lahan pertanian yang semakin sedikit, maka hasil produksi terganggu. Dalam skala besar, stabilitas pangan nasional sulit tercapai. Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat tiap tahunnya sehingga kebutuhan pangan juga bertambah, namun lahan pertanian justru semakin berkurang.

c. Mengancam Keseimbangan Ekosistem

Dengan berbagai keanekaragaman populasi di dalamnya, sawah atau lahan-lahan pertanian lainnya merupakan ekosistem alami bagi

²¹ <https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/dampak-alih-fungsi-lahan-pertanian>, diakses 25 Oktober

beberapa binatang. Sehingga jika lahan tersebut mengalami perubahan fungsi, binatang-binatang tersebut kehilangan tempat tinggal dan bisa mengganggu ke permukiman warga. Selain itu, adanya lahan pertanian juga membuat air hujan termanfaatkan dengan baik sehingga mengurangi resiko penyebab banjir saat musim penghujan.

d. Sarana Prasarana Pertanian Tidak Terpakai

Untuk membantu peningkatan produk pertanian, pemerintah telah menganggarkan biaya untuk membangun sarana dan prasarana pertanian. Dalam sistem pengairan misalnya, banyak di jumpai proyek-proyek berbagai jenis jenis irigasi dari pemerintah, mulai dari membangun bendungan, membangun drainase, serta infrastruktur lain yang ditujukan untuk pertanian. Sehingga jika lahan pertanian tersebut beralih fungsi, maka sarana dan prasarana tersebut menjadi tidak terpakai lagi.

e. Buruh Tani Kehilangan Pekerjaan

Buruh tani adalah orang-orang yang tidak mempunyai lahan pertanian melainkan menawarkan tenaga mereka untuk mengolah lahan orang lain yang butuh tenaga. Sehingga jika lahan pertanian beralih fungsi dan menjadi semakin sedikit, maka buruh-buruh tani tersebut terancam kehilangan mata pencaharian mereka.

f. Harga Pangan Menjadi Mahal

Produksi hasil pertanian semakin menurun, tentu saja bahan-bahan pangan di pasaran semakin sulit dijumpai. Hal ini tentu

dimanfaatkan sebaik mungkin bagi para produsen maupun pedagang untuk memperoleh keuntungan besar. Maka tidak heran jika kemudian harga-harga pangan tersebut menjadi mahal.

g. Tingginya Angka Urbanisasi

Sebagian besar kawasan pertanian terletak di daerah pedesaan. Sehingga ketika terjadi alih fungsi lahan pertanian yang mengakibatkan lapangan pekerjaan bagi sebagian masyarakat tertutup, maka yang terjadi selanjutnya adalah angka urbanisasi meningkat. Masyarakat dari desa berbondong-bondong pergi ke Kota dengan harapan mendapat pekerjaan yang lebih layak.

4. Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah

Berdasarkan pasal 35 dan pasal 36 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.

5. Pengertian Tanah Pertanian.

Berdasarkan Intruksi 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 Tanah Pertanian, Pengertian Tanah Pertanian adalah tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembala

ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

6. Penggunaan Tanah Pertanian.

Penggunaan lahan pertanian yang mencakup perkebunan atau tugasnya aktivitas yang menghasilkan produk pangan. Contohnya tegalan, sawah, kebun, hutan produksi, alang – alang, padang rumput, hutan lindung cagar alam.²²

7. Pengertian Tanah Non Pertanian.

Tanah non pertanian merupakan lapisan bagian atas kulit bumi yang mencakup kegiatan selain pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan untuk mencukupi kebutuhan manusia. Kegiatan selain pertanian perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan ialah pemukiman kegiatan industri seperti hotel dan lain sebagainya.

Tanah non pertanian ini biasanya dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi dan bisnis. Karena merupakan tanah non pertanian jadi banyak orang yang membangun berbagai kegiatan industri di atasnya untuk memperoleh keuntungan yang besar.

8. Penggunaan Tanah Non Pertanian.

Penggunaan lahan non pertanian seperti pemanfaatan lahan untuk kebutuhan industri, kebutuhan perumahan atau pemukiman, kebutuhan

²² Prof. Dr. Samsul Wahidin, S.H., M.H, 2017 *Dari Hukum Sumber Daya Agraria Menuju Penataan Lingkungan Hidup*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hlm 75

sarana pendidikan dan sebagainya yang intinya bukan untuk produksi bahan pangan.²³

E. Tinjauan tentang Tempat Tinggal.

1. Pengertian Tempat Tinggal

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

2. Jenis – Jenis Rumah Tinggal

Jenis – jenis rumah diatur pada Pasal 21 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, bahwa:

Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

- a. Rumah komersil;
- b. Rumah umum;
- c. Rumah swadaya;
- d. Rumah khusus; dan
- e. Rumah negara;

²³ *Ibid*, hlm 75

Penjelasan atau pengertian tentang jenis – jenis rumah diatur pada Pasal 1 angka 8 sampai Pasal 1 angka 12 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, bahwa:

1. Rumah komersil adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
2. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
3. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
4. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
5. Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

F. Hasil Penelitian

1. Monografi Kabupaten Grobogan

a. Letak Geografi dan Batas Wilayah

Dilihat dari Peta Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Grobogan terletak diantara dua punggungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur dan berada dibagian timur secara geografis wilayah Kabupaten Grobogan terletak diantara 1100 32' - 1110 15' Bujur Timur dan 60 55' - 70 16' Lintang Selatan. Secara topografi ketinggian Kabupaten Grobogan terbagi dalam 3 (tiga) kelompok yaitu Daerah

dataran rendah berada pada ketinggian sampai 50 meter di atas permukaan air laut dengan kelerengan 00-80 meliputi 15 kecamatan yaitu Kecamatan Kedung jati, Karangrayung, Penawangan, Pulokulon, Kradenan, Tawangharjo, Brati, Klambu, Gubug, Tegowanu, Godong, Purwodadi, Grobogan, Tanggunharjo dan Wirosari. Daerah perbukitan berada pada ketinggian antara 50-100 meter di atas permukaan air laut dengan kelerengan 80-150 meliputi 4 kecamatan yaitu Kecamatan Gabus, Ngaringan, Toroh dan Geyer dan daerah dataran tinggi berada pada ketinggian 100-500 meter di atas permukaan air laut dengan kelerengan lebih dari 150.

b. Luas wilayah dan pembagian wilayah administratif

Luas wilayah Kabupaten Grobogan adalah 1.975,86 Km² merupakan kabupaten terluas nomor 2 di Jawa Tengah setelah kabupaten Cilacap. Jarak dari utara ke selatan antara lain Semarang 64 Km, Demak 39 Km, Kudus 45 Km, Pati 45 Km, Blora 64 Km, Sragen 64 Km dan Surakarta 64 Km. Secara administratif Kabupaten Grobogan terletak dari 19 (sembilan belas) dan 280 desa atau kelurahan dan ibu kota berada di Purwodadi yang dapat dilihat pada Tabel 1 (satu) berikut

:

Tabel 1**Pembagian wilayah kecamatan, jumlah, dan luas kecamatan**

No	Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Rasio terhadap Total	Luas Wilayah (KM2)
1.	Kedungjati	12	6,60%	130,34
2.	Karangrayung	19	7,12%	140,59
3.	Penawangan	20	3,75%	74,18
4.	Toroh	16	6,04%	119,31
5.	Geyer	13	9,93%	196,19
6.	Pulokulon	13	6,76%	133,65
7.	Kradenan	14	5,45%	107,74
8.	Gabus	14	8,37%	165,37
9.	Ngaringan	12	5,91%	116,72
10.	Wirosari	14	7,81%	154,30
11.	Tawangharjo	10	4,23%	83,60
12.	Grobogan	12	5,29%	104,56
13.	Purwodadi	17	3,93%	77,65
14.	Brati	9	2,78%	54,90
15.	Klambu	9	2,36%	46,56
16.	Godong	28	4,39%	86,79
17.	Gubug	21	3,60%	71,11
18.	Tegowanu	18	2,62%	51,67
19.	Tanggunharjo	9	3,07%	60,63
20.	Jumlah		100,00%	1 975,86

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Grobogan Dalam Angka 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa Kecamatan dengan wilayah terluas adalah Kecamatan Geyer (196,19 atau 9,93%) dan yang terkecil adalah Kecamatan Klambu (54,90 atau 2,78%). Kecamatan dengan kelurahan terbanyak adalah kecamatan Godong sebanyak dua puluh delapan kelurahan sedangkan kecamatan dengan kelurahan paling sedikit adalah kecamatan Brati, kecamatan Klabu dan kecamatan Tanggunharjo dengan Sembilan kelurahan.

c. Jumlah Penduduk

Jumlah Penduduk Kabupaten Grobogan Tahun 2017 tercatat sebanyak 1358,404 jiwa yang terdiri dari 671,881 jiwa laki – laki dan 686,523 jiwa perempuan dengan luas wilayah 1.975,86 per km². Data jumlah dan kepadatan penduduk tiap kecamatan dapat dilihat pada tabel 2 (dua) di bawah ini :

Tabel 2**Jumlah dan kepadatan penduduk per km² di kecamatan**

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Rata – rata Penduduk per Desa
1.	Kedungjati	39,830	3 319
2.	Karangrayung	90,604	4 769
3.	Penawangan	59,354	2 968
4.	Toroh	107,747	6 734
5.	Geyer	60,090	4 622
6.	Pulokulon	101,533	7 810
7.	Kradenan	76,235	5 445
8.	Gabus	67,872	4 848
9.	Ngaringan	67,164	5 597
10.	Wirosari	86,849	6 204
11.	Tawangharjo	55,227	5 523
12.	Grobogan	76,119	6 343
13.	Purwodadi	137,009	8 059
14.	Brati	46,781	5 198
15.	Klambu	34,900	3 878
16.	Godong	79,473	2 838
17.	Gubug	77,413	3 686
18.	Tegowanu	54,432	3 024
19.	Tanggunharjo	39,772	4 419
20.	Jumlah	1,358,404	4 827

Sumber : Data Primer Badan Pusat Statistik Dalam Angka 2016

d. Penggunaan tanah di Kabupaten Grobogan

Penggunaan tanah di Kabupaten Grobogan dapat dilihat pada tabel 3 (tiga)

Tabel 3

Luas tanah menurut penggunaan di Kabupaten Grobogan tahun 2016

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Prosentase (%)
1.	Penggunaan lahan pertanian sawah	66 184	33,50
	Irigasi	29 881	15,12
	Tadah Hujan	36 303	18,37
2.	Penggunaan lahan pertanian bukan sawah	99 674	50,44
	Tegal/Kebun	23 917	12,10
	Hutan Rakyat	4 160	2,11
	Lainya	71 510	36,19
3.	Penggunaan lahan bukan pertanaian	31 728	16,06
4.	Total	197 586	100,00

Sumber : Data Primer 2016

Penggunaan tanah di Kabupaten Grobogan pada tahun 2016 yang paling luas adalah penggunaan lahan pertanian bukan sawah yaitu seluas 99 674 Hektar. Penggunaan tanah di Kabupaten Grobogan pada tahun 2016 yang paling sedikit adalah penggunaan lahan bukan pertanian yaitu seluas 31 728 Hektar.

e. Kecamatan Pulokulon

Kecamatan Pulokulon melingkup terletak di Kabupaten Grobogan dengan luas wilayah 133,65 ha yang terdiri dari 13 (tiga belas) kelurahan dengan batas – batas wilayah sebagai berikut :

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Tawangharjo dan Kecamatan Wirosari.
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Toroh.
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Geyer.
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kradenan.

Lahan pertanian di Kecamatan Pulokulon memiliki luas 5 675 ha dan lahan bukan sawah (lahan tidak beririgasi atau disebut dengan ladang) seluas 4 99674 ha. Berdasarkan data yang di peroleh oleh penulis dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan lahan pertanian di Kecamatan Pulokulon mayoritas adalah lahan hijau atau masuk dalam peta LP2B (lahan pertanian pangan berkelanjutan) rata – rata seluruh lahan pertanian di kecamatan Pulokulon adalah lahan pertanian pangan berkelanjutan, sebagian kecil lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan dan lahan hutan.

f. Kecamatan Kradenan

Kecamatan Kradenan terletak di Kabupaten Grobogan dengan luas wilayah 107,74 ha yang terdiri dari 14 (empat belas) kelurahan dengan batas – batas wilayah sebagai berikut :

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Wirosari dan Kecamatan Ngaringan.
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Gabus
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Tangen Kabupaten Sragen
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Pulokulon

Lahan pertanian di Kecamatan Kradenan memiliki luas 3 915 ha dan lahan bukan sawah (lahan yang tidak beririgasi yang atau disebut dengan lading seluas 4 292 ha. Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan lahan pertanian di kecamatan Kradenan masuk dalam kategori lahan hijau atau dalam peta LP2B (lahan pertanian pangan berkelanjutan) rata – rata lahan pertanian di kecamatan Kradenan adalah lahan pertanian pangan berkelanjutan, sebagiannya kecil lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan dan lahan hutan.

2. Identitas Responden

Responden adalah pemilik tanah pertanian yang membangun rumah tinggal sejak 2017. Responden berjumlah 20 (dua puluh) dan diambil secara *purposive sampling* artinya teknik pengambilan sampel dengan menyesuaikan diri berdasarkan kriteria atau tujuan tertentu yaitu jumlah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal terbanyak terjadi di Kabupaten Grobogan, yang terdiri dari Kecamatan Pulokulon dan Kecamatan Kradenan yang diambil 2 desa dari

masing – masing kecamatan yaitu Kecamatan Pulokulon adalah Kelurahan Sidorejo dan Kelurahan Tuko untuk Kecamatan Kradenan yaitu Kelurahan Pakes dan Kelurahan Simo. Jumlah responden dari Kelurahan Sidorejo sejumlah 5 (lima), Kelurahan Tuko berjumlah 5 (lima), Kelurahan Pakes berjumlah 5 (lima) dan Kelurahan Simo berjumlah 5 (lima). Identitas responden yang diuraikan meliputi usia, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, dan jumlah responden yang memiliki ijin dan tidak memiliki ijin.

a. Usia

Usia Responden pemilik tanah dan rumah tinggal dapat dilihat pada Tabel 4 (empat) berikut ini :

Tabel 4

Usia responden pemilik tanah dan rumah tinggal

No.	Usia (Tahun)	Jumlah (Orang)	Prosentase (%)
1.	24 – 35	10	50%
2.	36 - 40	5	25%
3.	41 – 51	4	20%
4.	➤ 52	1	5%
	Jumlah	20	100%

Sumber: Data Primer, Tahun 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mayoritas responden yang melakukan alih fungsi tanah pertanian untuk rumah tinggal berusia 24 – 35 tahun. Usia ini seharusnya produktif untuk

mengelola dan mengusahakan tanah pertaniannya namun kenyataan dilapangan yang ditemui oleh penulis justru tanahnya di alih fungsikan untuk tempat tinggal dengan alasan karena kebutuhan tempat tinggal yang mendesak sehingga mengalih fungsikan untuk tempat tinggal. Akibatnya banyak terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian luas tanah pertanian di kabupaten Grobogan semakin berkurang. Minoritas (satu orang atau 5%) responden pemilik tanah pertanian yang berusia lebih dari 52 tahun.

b. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan responden pemilik tanah dan tempat tinggal dapat dilihat pada tabel 5 (lima) berikut:

Tabel 5

Tingkat pendidikan responden

No.	Pendidikan	Jumlah	Prosentase
1.	SD	7	35%
2.	SMP/MTS	5	25%
3.	SMA	3	15%
4.	S.P.G	1	5%
5.	S1	4	20%
	Jumlah	20	100%

Sumber: Data Primer, Tahun 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui mayoritas (tujuh orang atau 35%) responden pemilik tanah pertanian yang lulus Sekolah Dasar (SD)

sehingga pengetahuan masyarakat berkaitan dengan aturan perubahan penggunaan tanah pertanian dan non pertanian kurang memahami prosedur dalam alih fungsi tanah atau sering disebut sebagai pengeringan. Minoritas responden pemilik tanah pertanian yaitu yang lulus S.P.G (sekolah pendidikan guru) sejumlah (satu orang atau 5%) tingkat pendidikan responden berpengaruh pada pengetahuan dan kesadaran responden maka berdampak pada informasi mengenai perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.

c. Jenis pekerjaan responden

Jenis pekerjaan responden pemilik tanah pertanian dan pemilik tempat tinggal dapat dilihat pada tabel 6 (enam) berikut:

Tabel 6

Jenis pekerjaan responden

No.	Mata Pencarian	Jumlah (Orang)	Prisentase (%)
1.	Petani	10	50%
2.	Wiraswasta	4	20%
3.	Perangkat desa	3	15%
4.	PNS	3	15%
	Jumlah	20	100%

Sumber: Data Primer 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mayoritas adalah petani (sepuluh orang atau 50%) responden pemilik tanah pertanian dan tempat tinggal adalah petani. Responden yang bekerja sebagai

petani melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat tinggal yaitu karena mereka tidak mempunyai tanah non pertanian selain tanah pertanian dan biaya untuk perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dianggap mahal sehingga mengalih fungsikan tanahnya untuk tempat tinggal untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.

d. Responden yang memiliki ijin dan tidak memiliki ijin

Jumlah responden yang memiliki ijin dan tidak memiliki ijin dapat dilihat pada tabel 7 (tujuh) berikut:

Tabel 7

Responden yang memiliki ijin, tidak memiliki ijin dan sedang mengurus ijin

No.	Keterangan	Jumlah (orang)	Prosentase (%)
1.	Ada ijin	5	25%
2.	Tidak ada ijin	14	70%
3.	Sedang mengurus ijin	1	5%
	Jumlah	20	100%

Sumber: Data Primer 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mayoritas tidak memiliki ijin (empat belas orang atau 70%) responden tidak memiliki ijin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat tinggal sehingga kepastian hukumnya patut dipertanyakan, lima (5) responden

memiliki ijin dan satu (1 orang) sedang mengurus ijin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat tinggal.

3. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan

Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan (Tahun 2011 – 2031) yang selanjutnya disingkat RTRW, Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2013 tentang Izin Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Bupati Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2014 tentang Rencana Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan (Tahun 2011 – 2031) dalam pasal 1 angka 9 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Tujuan RTRW ini adalah sebagai mana dalam pasal 7 sebagai berikut :

“Penataan Ruang wilayah kabupaten Grobogan ini bertujuan untuk mewujudkan ruang Kabupaten yang produktif, berdaya saing dan berkelanjutan sebagai pusat pertumbuhan wilayah di bagian timur Jawa Tengah dengan berbasis sektor pertanian dan di dukung oleh sektor perdagangan, jasa, industri, pertambangan dan pariwisata”

Kabupaten Grobogan mengutamakan sektor yang berbasis pertanian dengan total keseluruhan luas tanah pertanian adalah 197 586 Hektar maka kebijakan penataan ruang wilayah kabupaten meliputi:

- a. Pengembangan sistem pusat pelayanan dengan mengintegrasikan pusat pelayanan perkotaan dan perdesaan di seluruh wilayah Kabupaten terutama dalam koridor pengembangan kedungsepur
- b. Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana wilayah secara terpadu guna mendukung posisi strategis Kabupaten di bagian timur Jawa Tengah
- c. Pengembangan kawasan peruntukan industri dan kawasan agropolitan Kutosaringan yang berdaya saing dalam skala pelayanan nasional
- d. Pengembangan sentra pemasaran hasil komoditas unggulan Kabupaten yang didukung peningkatan produktifitas hasil komoditasnya
- e. Pengelolaan fungsi kawasan sesuai daya dukung lahan, daya tampung kawasan, dan konservasi sumberdaya alam demi pengembangan wilayah berkelanjutan
- f. Pengembangan kawasan pertanian pangan berkelanjutan dalam mendukung ketahanan pangan nasional
- g. Peningkatan fungsi kawasan untuk mendukung pertahanan dan keamanan negara

Kebijakan – kebijakan penataan ruang wilayah kabupaten tersebut ditetapkan dengan memperhatikan prinsip – prinsip kajian lingkungan hidup. Melalui strategi penataan ruang wilayah kabupaten dengan memperhatikan juga prinsip – prinsip kajian lingkungan hidup strategis. Strategi untuk mewujudkan pengembangan kawasan pertanian pangan berkelanjutan dalam mendukung ketahanan pangan nasional yang telah disebutkan diatas meliputi:

- 1) Menetapkan kawasan pertanian pangan berkelanjutan secara optimal untuk meningkatkan ketahanan pangan masyarakat Kabupaten dan menunjang keberadaan kawasan permukiman
- 2) Mempertahankan luasan lahan sawah beririgasi teknis dan mengembangkan lahan sawah beririgasi teknis baru pada kawasan potensial
- 3) Mengoptimalkan kawasan pertanian lahan kering
- 4) Meningkatkan dan mengembangkan infrastruktur yang mendukung pengembangan pertanian

Dalam mencapai tujuan tersebut dan mendukung ketahanan pangan nasional maka ditetapkanlah Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada pasal 40 ayat (6) yang berbunyi:

“Kawasan pertanian yang diteatapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dengan luas kurang lebih 71.948 (tujuh puluh satu ribu Sembilan ratus empat puluh delapan) hektar tersebar dikawasan pertanian lahan basah, kawasan lahan pertanian lahan kering dan kawasan budidaya holtikultura di wilayah kabupaten”

Kawasan pertanian yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan meliputi kawasan budidaya tanaman pangan, kawasan budidaya hortokultura, kawasan budidaya perkebunan dan kawasan budidaya peternakan yang masing – masing terdapat di seluruh kecamatan di Kabupaten Grobogan tidak terkecuali kecamatan Pulokulon dan kecamatan Kradenan.

Dalam pemanfaatan ruang segala bentuk pemanfaatan ruang pada prinsipnya adalah pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, agar sesuai dengan RTRW (rencana tata ruang wilayah) kabupaten yang berbentuk yang meliputi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif serta arahan sanksi untuk wilayah kabupaten.

- 1) Ketentuan umum peraturan zonasi sistem kabupaten adalah ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang atau penataan kabupaten dan unsur-unsur pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun untuk setiap klasifikasi peruntukan atau fungsi ruang sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) kabupaten.
- 2) Ketentuan Perizinan adalah ketentuan - ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten sesuai kewenangannya yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sebelum pemanfaatan ruang, yang digunakan sebagai alat dalam melaksanakan pembangunan keruangan yang tertib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun dan ditetapkan.

- 3) Ketentuan Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
- 4) Ketentuan Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
- 5) Arahan sanksi adalah arahan untuk memberikan sanksi bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.

Ketentuan umum peraturan zonasi berfungsi untuk landasan bagi penyusunan peraturan zonasi pada tingkatan operasional pengendalian pemanfaatan ruang di setiap kawasan, menjadi dasar pemberian izin pemanfaatan ruang setiap kawasan dan salah satu pertimbangan dalam pemanfaatan ruang. Ketentuan umum zonasi terdiri atas ketentuan umum peraturan zonasi struktur ruang wilayah, ketentuan umum peraturan zonasi pola ruang wilayah dan ketentuan umum peraturan zonasi kawasan strategis.

Ketentuan perizinan berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Jenis perizinan terdiri atas Izin prinsip, Izin lokasi, Izin penggunaan pemanfaatan tanah, Izin perubahan penggunaan tanah

(IPPT), Izin mendirikan bangunan (IMB) dan izin lainnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Ketentuan Insentif dan Disentif yaitu diberikan kepada Pemerintah Daerah lain dan masyarakat, ketentuan insentif dalam bentuk insentif fiskal yang berupa pemberian keringanan atau pembebasan pajak Daerah dan atau retribusi Daerah dan insentif non fiskal terdiri atas:

- 1) Penambahan dana alokasi khusus
- 2) Pemberian kompensasi
- 3) Subsidi silang
- 4) Kemudahan prosedur perizinan
- 5) Imbalan
- 6) Sewa ruang
- 7) Urun saham
- 8) Pembangunan dan pengadaan infrastruktur
- 9) Penghargaan dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat atau swasta

Ketentuan pemberian disentif yaitu disentif fiskal berupa pengenaan pajak daerah atau retribusi daerah. Disentif non fiskal berupa pembatasan penyediaan infrastruktur, kompensasi, pemberian pinalti, persyaratan khusus dalam perizinan dan pemberian status tertentu dari pemerintah

Arahan sanksi sanksi bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Dikenakan sanksi administratif berupa:

- 1) Peringatan tertulis
- 2) Penghentian sementara kegiatan
- 3) Penghentian sementara pelayanan umum
- 4) Penutupan lokasi
- 5) Pencabutan izin
- 6) Pembatalan izin
- 7) Pembongkaran bangunan
- 8) Pemulihan fungsi ruang
- 9) Denda administratif

Arahan sanksi ini bertujuan untuk mencegah maraknya alih fungsi tanah pertanian yang tidak sesuai dengan kawasan dan izin ketentuan yang berlaku tidak selaras maka di terapkannya sanksi, supaya segala bentuk alih fungsi harus memperhatikan kawasan dan mengurus izin pemanfaatan lahan harus dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administratif.

- b. Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Grobogan

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2013 tentang Izin Pemanfaatan Ruang menunjukkan bahwa pemanfaatan

ruang di kabupaten Grobogan diperlukan izin pemanfaatan ruang, izin pemanfaatan ruang diberikan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang dan melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Dalam pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2013 tentang Izin Pemanfaatan Ruang meliputi:

1) Izin Prinsip

Izin prinsip diwajibkan bagi pemohon atau badan yang melakukan usaha atau kegiatan penanaman modal (investasi) yang berdampak besar terhadap lingkungan sekitarnya, yang diwajibkan UKL/UPL atau AMDAL (analisis dampak lingkungan) harus mendapatkan izin prinsip dari Bupati. Izin prinsip diberikan bagi pemohon atau badan yang memenuhi persyaratan dokumen administrasi, penyelenggaraan izin prinsip dilaksanakan oleh perangkat daerah yang membidangi perizinan. Permohonan izin prinsip diajukan kepada Bupati, Bupati membentuk tim teknis izin prinsip, untuk melakukan penilaian atau evaluasi dokumen administrasi untuk dijadikan bahan pertimbangan pemberian persetujuan atau penolakan pemberian izin prinsip paling lambat 3 (tiga) hari kerja. Apabila disetujui maka Bupati menerbitkan izin

prinsip paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak berkas permohonan yang lengkap dan benar diterima.

2) Izin Lokasi

Izin lokasi diwajibkan bagi pemohon atau badan yang melaksanakan pengadaan tanah atau melaksanakan pembebasan tanah untuk usaha atau penanaman modal (investasi). Permohonan izin lokasi di ajukan kepada bupati dengan melengkapi persyaratan dokumen administrasi dan penyelenggaraannya izin lokasi dilaksanakan oleh perangkat daerah yang membidangi perizinan, kemudian bupati membentuk tim teknis izin lokasi untuk menilai atau mengevaluasi dokumen administrasi izin lokasi paling lambat 7 hari kerja. Bupati memberikan izin lokasi berdasarkan pada RTRW (rencana tata ruang wilayah), RDTR (rencana detail tata ruang) dan RTBL (rencana tata bangunan dan lingkungan). Apabila di setuju maka bupati menerbitkan izin lokasi pada 14 (empat belas) hari kerja dan harus diberitahukan kepada masyarakat setempat tetapi jika terjadi penolakan permohonan izin lokasi harus diberitahukan kepada pemohon beserta alasan – alasannya.

3) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Izin penggunaan pemanfaatan tanah merupakan izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib di miliki pemohon atau badan yang memanfaatkan tanahnya, izin penggunaan pemanfaatan tanah diberikan berdasarkan RTRW (rencana tata ruang wilayah),

RDTR (rencana detail tata ruang) dan RTBL (rencana tata bangunan dan lingkungan) serta merupakan dasar bagi penerbitan IMB (izin mendirikan bangunan) dan tidak dapat dipindahtangankan tanpa seising bupati. Penyelenggaraan izin penggunaan pemanfaatan tanah dilaksanakan oleh perangkat daerah yang membidangi perizinan. Izin penggunaan pemanfaatan tanah ini salah satunya terdiri dari Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah izin yang wajib dimiliki orang pribadi atau badan yang mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian.

4) Izin Mendirikan Bangunan

Izin Mendirikan Bangunan diberikan berdasarkan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis. Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan, rehabilitasi atau merenovasi bangunan, melestarikan atau memugar bangunan harus wajib mendapatkan IMB (izin mendirikan bangunan) dan izin tersebut berlaku sampai bangunan fisik selesai, karena apabila tidak memiliki IMB (izin mendirikan bangunan) maka akan dikenakan sanksi. Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan maka pemohon harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada perangkat daerah yang membidangi perizinan. Pemohon izin mendirikan bangunan ditolak apabila tidak sesuai dengan fungsi bangunan meliputi:

- a. Fungsi bangunan gedung yang diizinkan.

- b. Jumlah lantai atau lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB (koefisien tapak basement) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah.
- c. Garis sepadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan.
- d. KDB (koefisien dasar bangunan) maksimum yang diizinkan.
- e. KLB (koefisien lantai bangunan) maksimum yang diizinkan.
- f. KDH (koefisien daerah hijau) minimum yang diwajibkan.
- g. Ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan.

Dari beberapa jenis izin yang di paparkan sub persub diatas, penelitian yang dilakukan berkaitan dengan izin perubahan penggunaan tanah atau yang sering disebut IPPT. Prosedur yang berlaku saat ini, yang dimaksud dengan IPPT berupa izin yang diberikan kepada orang pribadi untuk mengubah peruntukan tanah pertanian berupa sawah atau tegal menjadi non pertanian atau pekarangan yang bertujuan untuk rumah tinggal. Oleh karena itu setiap orang yang membangun tempat tinggal di atas tanah pertanian terutama di kabupaten Grobogan harus izin melakukan perubahan penggunaan tanah untuk kemudian dapatlah dibangun tempat tinggal. Namun setiap daerah prosedurnya berbeda terkait dengan peraturan daerah masing – masing daerah dan kawasan dari daerah tersebut.

4. Prosedur perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Grobogan

a. Prosedur perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Grobogan

Berdasarkan dari beberapa jenis yang telah dipaparkan di atas dan hasil wawancara yang dilakukan penulis penelitian berkaitan dengan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan. Tidak dapat serta merta di alih fungsikan secara langsung begitu saja, setiap orang atau badan hukum yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian wajib mempunyai izin. Terdapat izin – izin yang harus di penuhi dalam alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Grobogan, dengan langkah langkah sebagai berikut:

- 1) Mengajukan permohonan keterangan kesesuaian tata ruang ke DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) dan mengisi balngko permohonan keterangan kesesuaian tata ruang. Syarat – syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut :
 - a. Foto kopy KTP/Identitas Pemohon
 - b. Foto kopy NPWP/SPPT PBB
 - c. Meterai Rp.6.000,- sebanyak 2 lembar
 - d. Kordinat Rencana Lokasi Usaha
 - e. Layout dari Gambar Rencana

f. Foto copy Sertifikat Tanah

g. Proposal Pendirian

Setelah semua syarat permohonan telah terpenuhi maka langkah selanjutnya DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) memintakan rekomendasi teknis atau kajian teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), setelah itu dilakukannya tinjauan lapangan untuk menentukan titik kordinat dan memperhatikan kasawan tersebut, tinjauan lapangan tersebut dilaksanakan oleh internal Dinas pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR) itu sendiri. Untuk menentukan fungsi lahan tersebut diterima atau tidak, jika diterima maka di keluarkanya rekomendasi teknis yang kemudian diteruskan ke DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) untuk dikeluarkanya Surat Kesesuaian Tata Ruang produknya dari Dinas penanaman modal terpadu satu pintu. Jangka waktu dari permohonan sampai jadi adalah 7 hari kerja dan biaya cetak peta sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah)

1. Mengajukan permohonan pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin perubahan penggunaan tanah ke Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional kabupaten Grobogan. Harus disertai Surat kesesuaian tata ruang dan mengisi formulir permohonan pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin

perubahan penggunaan tanah, adapun syarat – syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut :

- a. Surat Kuasa
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk
- c. Foto copy Kartu Keluarga
- d. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak
- e. Sketsa letak lokasi yang dimohon
- f. Rencana penggunaan tanah yang dimohon
- g. Sertifikat tanah
- h. Surat kesesuaian tata ruang

Setelah semua syarat terpenuhi berkas didaftarkan ke loket 1 di Kementerian agrarian dan tata ruang atau badan pertanahan kabupaten Grobogan dan biaya sudah dibayar, maka langkah selanjutnya adalah diprosesnya berkas – berkas dengan mengecek lokasi atau survey lapangan oleh petugas Kementerian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional kabupaten grobogan sebanyak 2 (dua) orang untuk mempertimbangkan kelayakan telak tepat, jenis peruntukan, kebutuhan tanah yang dibutuhkan setelah selesai maka dikeluarkannya pertimbangan teknis pertanahan.

2. Mengajukan permohonan penggunaan tanah yang dilampiri dengan pertimbangan teknis pertanahan serta mengisi formulir dan dilengkapi syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk
- b. Foto copy Sertifikat
- c. Gambar rencana penggunaan tanah
- d. Surat pernyataan pemohon
- e. Foto copy akta jual beli

Setelah semua syarat terpenuhi proses selanjutnya adalah penerbitan pertimbangan teknis perubahan penggunaan tanah yang dapat di ambil di loket 1 kementerian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional kabupaten Grobogan. Berdasarkan informasi yang diperoleh pada saat wawancara di kementerian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional kabupaten grobogan yaitu maksimal 12 (dua belas) hari kerja, dari awal masuknya permohonan pertimbangan teknis pertanahan sampai permohonan penggunaan tanah.

Penyusunan dan Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) dilakukan oleh Tim Pertimbangan teknis. 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 terdapat dalam pasal 9 ayat (5) yaitu:

- a) Penanggungjawab : Kepala Kantor Pertanahan
- b) Ketua merangkap anggota : Kepala Seksi Pengaturan Penataan Pertanahan

c) Sekretaris merangkap anggot : Kepala Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

d) Anggota : Unsur teknis di lingkungan Kantor Pertanahan

Kabupaten Grobogan dalam penerbitan pertimbangan teknis pertanahan (PTP) adalah Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional kabupaten Grobogan (ATR/BPN). Dengan di terbitkannya pertimbangan teknis pertanahan (PTP) maka dapat di katakan tujuan dari pendaftaran tanah tercapai sesuai Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

3. Mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) yang dilampiri pertimbangan teknis perubahan penggunaan tanah

Setelah izin perubahan penggunaan tanah selesai kemudian langkah-langkah berikutnya adalah mengajukan IMB (izin mendirikan bangunan) ke DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) kabupaten Grobogan dengan mengisi formulir Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dilengkapi syarat sebagai berikut:

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk
- b. Foto copy Sertifikat tanah
- c. Foto copy izin perubahan penggunaan tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan
- d. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa
- e. Fotokopy surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB)
- f. SPPL atau DOK.UKL/UPL
- g. Gambar denah rumah
- h. Gambar situasi
- i. Rincian biaya

Setelah semua syarat terpenuhi maka DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) akan memproses semua berkas tersebut dan di keluarkanya IMB (Izin Mendirikan Bangunan) setelah memiliki IMB maka dapat melakukan pembangunan tempat tinggal yang di kehendaki. IMB sendiri merupakan izin terakhir dari alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal agar suatu dapat dikatakan legal

membangun tempat tinggal di atas tanah yang sudah dilakukan perubahan penggunaan tanah.

Apabila masyarakat membangun tempat tinggal di atas tanah pertanian tanpa mengurus izin perubahan penggunaan tanah dan izin mendirikan bangunan maka dari segi hukum adalah bangunan illegal atau bangunan liar. Konsekuennya adalah dapat dikenakan sanksi administrative sesuai di Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011 – 2031 pada pasal 110 ayat 1 yaitu sanksi yang dapat di kenakan terhadap pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfatan ruang yang di terbitkan berdasarkan RTRW kabupaten, sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, penbongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang dan denda administratif, masyarakat yang tidak mengurus izin terkait maka tempat tinggal yang di bangun diatas tanah pertanian dapat dihentikan bahkan dapat dilakukan pembongkaran paksa oleh pemerintah melalui Satuan Polisi Pamong Praja

Dengan adanya IMB maka dari segi hukum tempat tinggal tersebut legal dan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Hal tersebut membawa dampak yang positif di masa mendatang karena

tempat tinggal yang mereka tempati adalah hak mereka dan menambah nilai jual pada saat tempat tinggalnya di jual belikan.

b. Biaya Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Tarif pelayanan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin perubahan penggunaan tanah yaitu mengacu pada 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. Pada pasal 14 ayat 3 yang berbunyi: Tarif pelayanan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin perubahan penggunaan tanah di hitung berdasarkan rumus:

$$T_{ptip} = \left(\frac{L}{500} \times HSBK_{pa} \right) + Rp350.000,00$$

Keterangan :

T_{ptip} : Tarif Pertimbangan Teknis IPPT

L : Luas Tanah

$HSBK_{pa}$: Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pemeriksaan Tanah

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap 20 responden, sebanyak 5 responden (25%) telah melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal sesuai prosedur yang berlaku di Kabupaten Grobogan, 1 responden (5%) masih dalam pengurusan izin dan 14 responden (70%) tidak memiliki izin alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal. Hal ini disebabkan karena kurangnya informasi dan pengetahuan yang berkaitan dengan pertanahan, dan pemberian sanksi belum dapat diterapkan terhadap alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten grobogan karena mempertimbangkan aspek sosiologis masyarakat, sebab 14 responden berada pada kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan sehingga tanahnya tidak mendapatkan izin alih fungsi dan 5 responden telah memiliki izin alih fungsi sebab tanahnya berada pada sisi jalan raya yang tidak termasuk kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan, tanah tersebut masuk dalam kawasan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan sehingga tanahnya dapat di alih fungsikan untuk tempat tinggal.

5. Hambatan – Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan

Berdasarkan informasi yang diperoleh oleh penulis pada waktu penelitian terhadap pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non

pertanian untuk tempat tinggal, maka hambatan – hambatan yang timbul yaitu sebagai berikut:

- 1) Dari hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap 20 responden, sebanyak 14 (empat belas) orang mengalami hambatan – hambatan yaitu masyarakat belum mensertifikatkan tanahnya, hanya berupa leter C atau buku C sehingga masyarakat dalam pemenuhan kelengkapan syarat – syarat tidak maksimal. Pihak tidak memiliki berkas yang cukup dan kurang memahami prosedur dalam perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
- 2) Dari hasil penelitian yang dilakukan hambatan – hambatan yang terjadi adalah biaya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang dianggap mahal, sebab rata – rata pihaknya adalah bekerja sebagai petani yang penghasilannya terkadang untuk melakukan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian tidak mencukupi.
- 3) Hambatan yang terjadi sebanyak 14 responden tidak memahami aturan hukum yang berlaku dan tanahnya masuk pada kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan sehingga tidak dapat di alih fungsikan untuk tempat tinggal.