BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah itu merupakan hak dari si empunya atau dari si penguasa atas tanah tersebut dengan bukti otentik yaitu salah satunya adalah dengan surat tanda bukti sertifikat hak milik atas tanah. Penguasa tanah ataupun si empunya tanah yang mempunyai serangkaian-serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi si empunya tanah untuk berbuat sesuatu mengenai tanahnya yang menjadi hak dari si penguasa tanah.[1] Sesuatu yang boleh wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.[2]

Adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

"Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang

[1] *repository.unpas.ac.id/9283/4/BAB%20II.pdf*
[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24*

terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat".

Berdasarkan ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu:

Ayat (1): "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Ayat (2): "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria didalamnya secara eksplisit di tentukan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi "Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat

mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya". Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik.[3] Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidak dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Berarti di dalam Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan-pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Selain itu didalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan secara eksplisit bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Terjadinya Hak milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

1.) Pasal (1): "Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah";

[3] *http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/*

2.) Pasal (2): “Selain menurut cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

Pasal ini hak milik terjadi karena:

a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. Ketentuan Undang-undang.

Terjadinya hak milik atas tanah sudah secara eksplisit dijelaskan di dalam pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria semua hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang diubah atau dikonversi menjadi hak milik, yaitu;

1.) Hak eigendom, jika pemiliknya berkewargaan Indonesia;[4]

2.) Hak agrarische eigendom adalah hak buatan semasa pemerintahan kolonial Belanda yang memberikan kaum bumi putera suatu hak baru yang kuat atas sebidang tanah. Hak agrarische eigendom juga dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.

[4]http://www.jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/

3.) Hak milik adat, hak agrarische eigendom, hak grant sultan dan sejenisnya, jika pemiliknya berkewarganegaraan Indonesia

4.) Hak gogolan adalah hak sesorang gogol (kuli) atas komunal desa. Hak gogolan dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu;

a. Hak gogolan yang bersifat tetap, apabila si gogol secara terus-menerus mempunyai tanah yang sama dan tanah tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

b. Hak gogolan yang bersifat tidak tetap, apabila si gogol tersebut tidak secara terus-menerus memegang tanah gogolan yang sama dan apabila ia meninggal dunia, tanah gogolan kembali pada desa.

Terhadap tanah gogolan yang bersifat tetap dapat dikonversi menjadi hak milik. Sedangkan terhadap tanah gogolan yang bersifat tidak tetap dapat dikonversi menjadi hak pakai.[5]

4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual

[5]http://www.gresnews.com/berita/tips/115092-aturan-peralihan-hak-atas-tanah/

Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, pemberian hak tanggungan, warisan.[6]

"Peralihan hak milik telah diatur dalam pasal 20 ayat 2 UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut;

1. Beralih adalah berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak laindikarenakan suatu peristiwa hukum.

Beralihnya hak atas tanah yang bersertifikat tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan surat keterangan yang diperlukanyang dibuat pejabat berwenang, bukti-bukti, dan sertifikat tanah yang dimaksud untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik asal kepada pemilik yang baru.

2. Dialihkan atau pemindahan hak adalah berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum

[6]https://www.scribd.com/doc/136645206/HAK-ATAS-TANAH-SEBELUM-DAN-SESUDAH-UUPA

Berpindahnya hak ini harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang di buat pejabat dari kantor lelang".

Peralihan hak milik atas tanah itu jadi adalah beralihnya suatu hak milik seseorang atau individu dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara-cara lainnya yang dilakukan secara sah dan dibenarkan oleh hukum.

5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sudah secara eksplisit dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah yang berada di Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1), (2) Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran hak milik atas tanah yaitu;[7]

[7]https://www.spi.or.id/wp-content/uploads/2014/11/UNDANG-UNDANG-No-5-Tahun-1960-1.pdf

Ayat (1): “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Ayat (2): “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dalam pasal 23 ayat (1), (2) jadi dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak milik atas tanah itu wajib melakukan pendaftarkan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk kepentingan pemerintah dan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah yang berada di Negara Indonesia. Pendaftaran hak milik atas tanah perlu dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang berupa sertifikat tanah.[8]

6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hapusnya hak atas tanah yaitu karena;

a. Tanahnya Jatuh kepada Negara;

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 Undang-Undang PokokAgraria;

[8]https://www.hukumproperti.com/pertanahan/hapusnya-hak-atas-tanah/

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

3. Karena ditelantarkan, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar pasal 3 dan 4;

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

b. Tanahnya musnah

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Tinjauan Tentang Penataan Ruang

1. Pengertian Penataan Ruang

Pengertian dari penataan adalah sesuatu yang ditata dan atau ditata oleh seseorang yang telah direncanakan maupun tidak direncanakan untuk mewujudkan suatu tujuan yang diinginkan oleh seseorang itu.[9]Tata ruang, dengan penekanan pada "tata" adalah pengaturan susunan ruangan suatu wilayah/daerah (kawasan) sehingga tercipta persyaratan yang bermanfaat secara ekonomi, social budaya dan politik, serta menguntungkan bagi perkembangan masyarakat wilayah tersebut. Penataan ruang

[9]https://www.suduthukum.com/2017/06/pengertian-penataan-ruang.html

menyangkut seluruh aspek kehidupan sehingga masyarakat perlu mendapat akses dalam proses perencanaan penataan ruang.

Berdasarkan Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 pasal 1 angka 5 pengertian dari penataan ruang telah secara eksplisit dijelaskan. Pengertian dari penataan ruang itu adalah penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. "Penataan ruang sebagai suatu sistem tersebut mengandung makna bahwa perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota harus dipahami sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Menurut Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 sudah dijelaskan secara eksplisit tentang pengertian penataan ruang. Sehingga penataan ruang itu adalah sesuatu yang ditata dan atau ditata oleh seseorang yang telah direncanakan maupun tidak direncanakan untuk mewujudkan suatu tujuan yang diinginkan dan suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2. Asas Penataan Ruang

Penataan ruang memiliki asas-asas yang dimana digunakan sebagai dasar dari penataan ruang tersebut. Dalam asas penataan ruang terdapat 10 asas, antara lain:[10]

a. Keterpaduan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat. Pemerintah daerah maupun masyarakat haruslah saling berkaitan dan berperan secara aktif dalam penataan ruang suatu negara maupun daerah. Sehingga timbulnya keserasian pemahaman dan kepentingan dari pembangunan tersebut secara adil dan berpegang teguh terhadap nilai-nilai dasar pancasila maupun UUD 1945.

Berdasarkan asas keterpaduan disebutkan bahwa pemerintah pusat, daerah, dan juga masyarakat harus berperan aktif untuk saling mendukung satu sama lain agar terciptanya Negara yang sejahtera. Dalam prakteknya masih banyak kekurangan-kekurangan untuk saling mendukung antara masyarakat dan pemerintah. Salah satunya adalah tentang pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian, yang dimana akan mengurangi sektor

[10]http://www.sangkoeno.com/2015/11/azas-dan-tujuan-tata-ruang.html

pangan berkelanjutan dari masyarkat dan mengurangi dari sektor ekonomi Negara.

Pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian menimbulkan sektor ekonomi, sosial, pangan berkurang. Sehingga harus adanya keserasian antara masyarakat-masyarakat dan pemerintah daerah maupun pemerintah pusat agar terciptannya sektor ekonomi, sosial, dan pangan berkelanjutan itu yang meningkat.

b. Keserasian, Keselarasan, Keseimbangan

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.

Keserasian, keselarasan, keseimbangan itu harus dijalankan antara pemerintah dan masyarakat dan perlunya bekerjasama untuk mewujudkan asas dari keserasian, keselarasan, keseimbangan tersebut. Selain itu diperlukan keseimbangan sumber daya alam dan tentu saja sumber daya manusia yang tersedia.

c. Keberlanjutan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

Asas keberlanjutan itu berhubungan dengan keberlanjutan khalayak masyarakat banyak yang ada di suatu Negara, oleh sebab itu pembangunan-pembangunan harus memikirkan generasi-generasi yang akan datang. Selain itu pemenuhan kebutuhan dari masyarakat yang sekarang tidak boleh mengorbankan kebutuhan dari generasi yang akan datang, dari sektor pembangunan, ekonomi, sosial, budaya maupun sumber daya alam.

d. Keberdayaan dan Keberhasilgunaan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Pemerintah pusat, maupun daerah perlunya membuat sebuah rencana yang tepat untuk mewujudkan sebuah tata ruang wilayah daerah untuk menghasilkan ataupun masukan untuk pusat maupun daerah sebagai pendapatan, dan menjaga keberdayaan salah satunya adalah sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.

e. Keterbukaan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

Keterbukaan tentu tidak hanya itu, keterbukaan itu adalah membuka dan menyiapkan suatu tempat ataupun wadah bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi mengenai perencanaan pengelolaan dari tata ruang untuk menciptakan sebuah masyarakat yang makmur dan sejahtera untuk sekarang dan masa mendatang agar terciptanya pemerintah yang transparan dan terbuka kepada masyarakat-masyarakatnya.

f. Kebersamaan

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

Asas kebersamaan dilakukan untuk menciptakan suatu Negara yang harmonis antara pemerintah maupun masyarakatnya. Harus ada nya kerjasama untuk membangun suatu kepentingan dan tujuan dari tata ruang tersebut, agar terciptanya suatu tujuan dari perencanaan tata ruang yang sudah direncanakan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah dan tentu saja melibatkan masyarakat untuk melakukan secara bersamaan.

g. Perlindungan Kepentingan Umum

Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

Asas perlindungan kepentingan umum itu untuk melindungi kepentingan-kepentingan umum, salah satunya adalah ruang terbuka hijau. Banyak dari masyarakat yang mendukung adanya ruang terbuka hijau di suatu kota untuk menciptakan udara yang sejuk dan sehat bagi masyarakatnya. Untuk terciptanya suatu ruang terbuka hijau diperkotaan maka pemerintah harus merancang tata ruang yang berada diperkotaan.

h. Kepastian hukum dan keadilan

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.

Asas dari kepastian hukum dan keadilan tentu saja diperlukan dalam perencanaan tata ruang, agar menjamin kepastian hukum dan tentu saja menjunjung tinggi dari keadilan. Selain itu agar individu, masyarakat-masyarakat, tidak merasa cemas apabila kepastian hukum dan keadilan dijunjung tinggi di Negara dan bangsanya.

i. Akuntabilitas

Bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggung jawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Asas akuntabilitas sangatlah penting dalam proses perencanaan-perencanaan tata ruang agar terciptanya suatu pembiayaan dari perencanaan tata ruang yang akan dilakukan itu dicatat, agar pembiayaan tersebut tepat dan transparan. Sehingga ada bukti transparannya apabila disalahgunakan oleh seseorang.

3. Tujuan Penataan Ruang

Tujuan dari penataan ruang secara eksplisit dijelaskan didalam pasal 3 Undang-Undang Penataan Ruang, yang berbunyi:

Pasal (3): "Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan mewujudkan ruang wilayah nasional yang 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 pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Tujuan dari penataan ruang itu mewujudkan ruang wilayah nasional yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Mewujudkan ruang wilayah nasional yang nyaman tentu saja dibutuhkan kerjasama antara pemerintah maupun masyarakat-masyarakatnya. Selain itu dibutuhkan pemerintah yang transparan agar dalam penataan ruang masyarakat percaya dan nyaman kepada pemerintah yang transparan dan tentu saja melibatkan masyarakat untuk ikut ambil bagian dari perencanaan dari suatu tata ruang tersebut.

Tujuan penataan ruang yang kedua adalah mewujudkan ruang wilayah nasional yang produktif. Ruang wilayah yang produktif tentu bisa dilihat dari sumber daya alam dan sumber daya manusia yang ada. Pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah harus produktif dalam mengambil sumber daya alam ataupun sumber daya manusia yang berpotensi untuk pemasukan Negara. Selain itu untuk mewujudkan ruang wilayah yang produktif pemerintah pusat maupun pemerintah daerah itu harus merencanakan sebuah

perencanaan dari penataan ruang yang sesuai dengan sumber daya alam dan sumber daya manusia nya untuk masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Tujuan penataan ruang yang ketiga adalah mewujudkan ruang wilayah berkelanjutan. Mewujudkan ruang wilayah berkelanjutan tentu saja memerlukan perencanaan tata ruang dari pemerintah pusat atau pemerintah daerah bersamaan dengan masyarakat yang ikut terlibat dalam suatu perencanaan tata ruang tersebut. Sehingga dengan perencanaan tata ruang tersebut akan mengurangi dampak-dampak yang diperoleh untuk masa yang akan datang yang dimana untuk kehidupan khalayak masyarakat banyak.

Dewasa ini, lahan pertanian yang dialihfungsikan ke non pertanian masih marak terjadi. Tentu saja, apabila tidak di rencanakan dengan tata ruang yang baik dan masyarakat yang ikut terlibat, maka akan berdampak pada pangan berkelanjutan yang semakin berkurang untuk masa yang akan mendatang.

Apabila tujuan dari penyelengaraan penataan ruang itu terwujud, antara lain ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan akan terwujudnya juga sebuah keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan. Terwujudnya juga keterpaduan dalam pengguanaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber

daya manusia, selain itu terwujudnya juga perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

C. Tinjauan Tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Penatagunaan Tanah

Berdasarkan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah yang dimaksud 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 Penatagunaan Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, asas-asas penatagunaan tanah yaitu:

a. Keterpaduan

Keterpaduan adalah dimana antara masyarakat dan pemerintah saling ikut menjaga keharmonisan untuk terciptanya pemanfaatan tentang tanah ataupun lahan.

b. Berdayaguna dan berhasilguna

Berdayaguna dan berhasilguna adalah bahwa penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai dari tanah tersebut sesuai dengan perencanaan dan fungsi dari tataruang.

c. Serasi

Serasi adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian untuk penggunaan atau pemanfaatan dari tanah itu sendiri.

d. Selaras

Selarasa dalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keselarasan untuk penggunaan atau pemanfaatan dari tanah.

e. Seimbang

Seimbang adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin keseimbangan tentang pemanfaatan dan penggunaan dari tanah itu sendiri.

f. Berkelanjutan

Berkelanjutan adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin kelestarian-kelestarian dari fungsitanah demi terciptanya generasi sekarang dan generasi yang akan datang sejahtera.

g. Keterbukaan

Keterbukaan adalah bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui oleh seluruh masyarakat atau transparan agar tidak menimbulkan kecurigaan dari masyarakat.

h. Persamaan

i. Keadilan

j. PerlindunganHukum

Persamaan, keadilan dan perlingdungan hukum adalah bahwa dalam penyelengaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkandiskriminasi antara pemilik tanahsehingga ada pelindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah dan nilai-nilai dari tanah itu sendiri**.**

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. Penyelengaraan Penatagunaan Tanah

Berdasarkan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa kebijakan penatagunaan tanahdiselengarakanterhadap:

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 perundang-undangan yang berlaku.

D. Tinjauan tentang Alih Fungsi Lahan

1. Pengertian Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan terdiri dari dua kata yaitu alih fungsi dan lahan. Pengertian pertama yang dibahas adalah pengertian dari alih fungsi. Alih fungsi didalam kamus besar Bahasa Indonesia adalah *ber·a·lih fung·si/ berpindah fungsi*.[11] Pengertian alih fungsi adalah suatu proses perubahan penggunaan lahan dari bentuk penggunaan tertentu menjadi penggunaan lain misalnya ke non pertanian. Dan biasanya dalam pengalih fungsiannya mengarah ke hal yang bersifat negatif bagi ekosistem lingkungan alam sawah itu sendiri.[12]

Menurut Lestari, mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensilahan itu sendiri. Dampak alih fungsi lahan juga mempengaruhi struktur sosial masyarakat, terutama dalam struktur mata pencaharian.

Pengertian tanah itu sendiri adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas yang diberi batas/daratan/permukaan bumi yang terbatas yang ditempati

---

[11]Syarif Imama Hidyat, 2008 "Analisis Konversi Lahan Sawah Di Provinsi Jawa Timur" jurnal: Fakultas Pertanian UPN "veteran" Jawa Timur

[12]I Made Mahadi Dwipradnyana,2014. Faktor-faktor yang mempengaruhi Konversi lahan Pertanian Serta Dampak Terhadap Kesejahteraan Petani (study kasus di subak jadi, kecamatan kediri, tabanan). Skripsi: program pascasarjana universitas udayana denpasar

suatu Bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah Negara.[13]Pengertian Tanah menurut James adalah salah satu sistem bumi, yang bersama dengan sistem bumi lainnya, yaitu air alami dan atmosfer menjadi inti fungsi, perubahan dan kemantapan ekosistem.

Pengertian alih fungsi lahan dapat disimpulkan bahwa tanah merupakan lapisan bumi yang ditempati oleh suatu Bangsa yang diperintah oleh suatu Negara yang beralihfungsi atau berpindah fungsi lain yang sudah direncanakan dan berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi tanah itu sendiri.

Alih fungsi lahan pertanian yang tentunya berdampak negatif untuk khalayak orang banyak di singgung[14] di dalam pasal 33 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara" dan didalam pasal 33 ayat 3 berbunyi "menyebutkan; Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pada tahun 2009 dikeluarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Didalam pasal 1 angka 1, 2, 3 dan 5 dijelaskan tentang pengertian-pengertian yang berkaitan

[13]http://www.sepengetahuan.com/2017/10/pengertian-tanah-menurut-para-ahli.html
[14]https://www.kompasiana.com/pit_kanisius/55208a79a33311764646d0bb/meneropong-pasal-33-uud-1945-dan-pengelolaan-sda-berbasis-pemulihan-lingkungan

dengan lahan, lahan pertanian, lahan pertanian berkelanjutan dan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan.[15]

Pasal 1 angka (1) berbunyi; "Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia". Pasal 1 angka (2) berbunyi; "Lahan Pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian". Pasal 1 angka (3) berbunyi; "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".

Pasal 1 angka (5) berbunyi; "Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah sistem dan proses dalam merencanakan dan menetapkan, mengembangkan, memanfaatkan dan membina, mengendalikan, dan mengawasi lahan pertanian pangan dan kawasannya secara berkelanjutan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pasal 1 angka 1-3 dan 5 memberikan definisi tentang pengertian perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dimana dalam pasal tersebut secara eksplisit memberikan

[15]http://www.dpr.go.id/dokjdih/document/uu/UU_2009_41.pdf

perlindungan terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan, dijelaskan di dalam pasal 1 angka 2 bahwa lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 secara eksplisit lahan pertanian itu di lindungi, yang berbunyi "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.

Dewasa ini, perlindungan terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan semakin kurang diperhatikan yang diakibatkan oleh pergeseran sosial dan modernisasi yang sulit dikendalikan. Dari faktor individunya pun ikut berperan dalam kurangnya melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Masyarakat yang ada di dalam Negara Indonesia yang notabene mata pencahariannya adalah sebagai agrarisatau petani itu semakin berkurang yang diakibatkan oleh pergeseran sosial maupun moderenisasi. Selain faktor yang mendukung kurangnya perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah dari sektor ekonomi si penggarap lahan pertanian tersebut, lalu didukung juga dari penduduk di wilayah pedesaan ke perkotaan untuk mendapatkan perkerjaan yang hasilnya menjanjikan. Sebaliknya, dari masyarakat perkotaan yang berpindah tempat tinggal ke pedesaan untuk mencari ketenangan dan suasana baru.

Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak didukung juga oleh individu, kelompok, yang menggunakan pengetahuannya untuk membeli lahan pertanian yang dialih fungsikan menjadi tempat tinggal lewat petani yang notabene pengetahuan dari petani tersebut kurang. Selain itu egoisme dari masyarakat perkotaan untuk menguasai lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk dibangunnya perumahan, tempat tinggal, hotel, toko, warung makan dan yang lainnya menyebabkan lahan pertanian pangan berkelanjutan berkurang.

Permasalahan tersebut, mendorong timbulnya kekhawatiran didalam pemerintahan maupun masyarakat akan berkurangnya lahan pertanian dan kekhawatiran tentang menipisnya stok pangan berkelanjutan untuk masyarakat itu sendiri khususnya di sektor pertanian yang notabene makanan sehari-hari dari masyarakat Negara Indonesia ialah beras. Sehingga menyebabkan harusnya ekspor bahan pangan dari luar negeri untuk mencukupi bahan pangan tersebut, didukung oleh ekspor bahan pangan dari luar negeri, mengakibatkan berkurangnya pendapatan Negara dan berkurangnya minat akan produk-produk dari dalam negeri.

Pada tahun 2013 di keluarkan Peraturan Menteri Pertanian Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Didalamnya dijelaskan tentang teknis tata cara bagaimana alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan. Di dalam Peraturan Menteri Pertanian Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dijelaskan secara jelas tentang mengendalikan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan untuk menjamin,

mewujudkan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dengan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Dalam Peraturan Menteri Pertanian Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dijelaskan juga tentang kajian-kajian yang layak untuk dialihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Tetapi dilihat juga apa yang menjadi kekuatan didalam lahan pertanian tersebut, seperti luas, potensi-potensi lahan yang dimiliki, dampaknya, perkiraan perubahan bagi masyarakat sekitar, nilai-nilai dari berbagai sektor akibat alihfungsi lahan pangan berkelanjutan. Selain memperhatikan perihal tersebut, harus memperhatikan perencanaan tentang alih fungsi lahan pangan berkelanjutan. Seperti lokasi, tujuan peralihan lahan pertanian pangan berkelanjutan, semua dari rencana itu harus lengkap sehingga tidak mengganggu kelangsungan pemanfaatan yang sudah direncanakan dan tidak mengganggu kelangsungan pangan tersebut.

Pada tahun 2012 dikeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencata Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, didalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman tersebut di singgung tentang alih fungsi lahan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan. Salah satu dari alih fungsi lahan yang diperbolehkan adalah pengembangan dan pengelolaan jaringan irigasi dan yang tidak diperbolehkan salah satunya adalah mendirikan bangunan pada lahan sawah

irigasi selain itu tidak diperbolehkan kegiatan-kegiatan yang merusak fungsi lahan dan kualitas tanah.[16]

Dalam rangka memenuhi kewajibannya dalam mensejahterakan rakyat dalam mewujudkan perlindungan lahan,kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan, negara merumuskan dan melaksanakan kebijakan termasuk mengatur perlindungan lahan pertanian melalui ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan telah dibentuk Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pembiayaan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.[17]

Berdasarkan Undang-Undang RI Nomer 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ada dijelaskan tentang asas-asas dari perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan, ialah;

a. Manfaat;

b. Keberlanjutan dan konsisten;

[16]Abrar Saleng, Hukum Pertambangan, UII Press, Yogyakarta. 2007, hal.8.
[17] Undang-Undang RI Nomer 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

c. Kerterpaduan;

d. Keterbukaan dan akuntabilitas;

e. Kebersamaan dan gotong royong;

f. Partisipatif;

g. Keadilan;

h. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;

i. Kelestarian lingkungan dan kearifan lokal;

j. Desentralisasi;

k. Tanggung jawab negara;

i. Keragaman; dan

m. Sosial dan budaya.

Melalui Undang Undang RI Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, diharapkan dapat mendorong ketersediaan lahan pertanian untuk menjaga kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan. Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 bertujuan untuk;

1. Melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan

2. Menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan

3. Mewujudkan kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan

4. Melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik petani

5. Meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat

6. Meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani

7. Meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak

8. Mempertahankan keseimbangan ekologis, dan

9. Mewujudkan revitalisasi pertanian

Dalam dewasa ini, tidak sedikit orang beranggapan bahwa apabila hukum dan aturan-aturan hukum yang telah tersedia dibukukan maupun tidak dibukukan, maka sudah cukup sarana perundang-undangan untuk diandalkan buat menindak setiap pelanggaran ataupun untuk melindungi kepentingan-kepentingan dalam masyarakat. Perlunya pemahaman dan diperhatikan secara dewasa, bahwa hukum harus mampu juga mencermunkan tuntutan hati nurani dari rakyat atau dari masyarakat-masyakaratnya, khususnya dari rasa keadilan.[18]

Kebutuhan penegakan hukum terhadap ancaman alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan suatu sistem penegakan hukum yang melibatkan sub sistem yang meliputi substansi, struktur dan budaya. Dalam bingkai tersebut maka

[18]https://media.neliti.com/media/publications/43214-ID-analisis-perlindungan-hukum-penetapan-lahan-pertanian-pangan-berkelanjutan.pdf

kedudukan dan peran Pemerintah Daerah dalam penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan sangat penting.

Hal ini dapat digambarkan karena lahan-lahan pertanian pangan yang subur terdapat di wilayah perdesaan umumnya. Laju pertambahan penduduk dan kompetisi untuk mendapat lahan demi kepentingan lahan non pertanian tidak dapat dihindari karena perubahan cara pandangan masyarakat terhadap lahan pertanian sawah juga mengalami perubahan. Karena itu, Pemerintah Daerah perlu aktif mengimplementasi dan merumuskan kebijakan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan di wilayahnya.

2. Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan Pertanian

Penyebab dari alih fungsi lahan pertanian itu sendiri adalah berkaitan dengan penggunaan lahan dari masyarakat yang terdesak oleh himpitan dari sektor ekonomi dan himpitan dari modernisasi yang semakin mendesak. Selain itu proses dari urbanisasi yang sangat tidak terkendali telah berdampak luas pada aktivitas perkotaan yang mendesak, menggeser dan mempengaruhi aktivitas-aktivitas yang terdapat di pedesaan yaitu khususnya dari sektor pertanian pangan berkelanjutan.

Keadaan tersebut menyebabkan pengalih fungsian lahan pertanian ke non pertanian untuk perumahan, perhotelan, toko dan yang lainnya. Sehingga mata pencaharian yang notabene mata pencahariannya adalah agraris atau sebagai petani semakin berkurang. Konsekuensinya adalah terjadinya migrasi dari penduduk

pedesaan ke perkotaan dalam jumlah yang cukup besar tanpa diimbangi ketersediaan dalam lapangan kerja di dalam perkotaan. Dinamika pembangunan, jumlah penduduk, angka kelahiran yang cukup tinggi, dan migrasi lah yang membuat alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tinggi.

Keadaan tersebut menyebabkan ancaman terhadap ketahanan pangan berkelanjutan yang dapat mengakibatkan Negara Indonesia harus mengimpor produk-produk pangan untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri khususnya dalam sektor pertanian. Dalam keadaan jumlah penduduk yang terus meningkat jumlahnya dan progres angka kelahiran yang cukup tinggi juga, ancaman-ancaman terhadap produksi pangan telah memunculkan kerisauan dan kecemasan terhadap keadaan rawan pangan pada masa yang akan datang. Akibatnya dalam waktu yang akan datang Indonesia membutuhkan tambahan ketersediaan bahan pangan dan lahan pangan khususnya dalam sektor pertanian.[19]

Menurut Irawan, alih fungsi lahan pada dasarnya terjadi akibat adanya persaingan dalam pemanfaatan lahan antara sektor pertanian dan sektor non pertanian. Sedangkan persaingan dalam pemanfaatan lahan tersebut muncul akibat adanya tiga fenomena ekonomi dan sosial, yaitu;

1.) Keterbatasan sumberdaya lahan

[19]B. Irawan, Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatannya dan Faktor Determinan, Jurnal Forum Penelitan Agro Ekonomi, hal. 23, 2005

2.) Pertumbuhan penduduk dan

3.) Pertumbuhan ekonomi. Luas lahan yang tersedia relatif terbatas, sehingga pertumbuhan penduduk akan meningkatkan kelangkaan lahan yang dapat dialokasikan untuk kegiatan pertanian dan non pertanian.

Alih fungsi lahan pertanian pangan menyebabkan makin sempitnya luas lahan yang diusahakan dan sering berdampak pada menurunnya tingkat kesejahteraan petani. Oleh karena itu, pengendalian alih fungsi lahan pertanian pangan melalui perlindungan lahan pertanian pangan merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan ketahanan dankedaulatan pangan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan petani dan khalayak masyarakat luas.

Dewasa ini, pertumbuhan penduduk dalam tahun ke tahun semakin meningkat di dalam masyarakat. Faktor tersebut mempengaruhi juga lahan pertanian ke non pertanian apabila angka pertumbuhan penduduk itu tidak dikendalikan oleh pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah. Selain itu akan mempengaruhi pangan berkelanjutan untuk masa yang akan datang.

3. Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah

Melalui pembuatan Rencana Tata Ruang Wilayah dengan menggunakan sistem zonasi, menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Indonesia memberlakukan sistem zonasi guna mengendalikan pemanfaatan ruang. Ketentuan ini dijabarkan secara eksplisit di dalam pasal 35, 36, dan 37.

Berdasarkan pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Indonesia yang berbunyi “Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi itu adalah merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur setiap pengendalian, pemanfaatan dari sumber daya manusia, sumber daya alam, dan sumber lahan yang ada di dalam sebuah wilayah yang sudah direncanakan melalui perencanaan tata ruang untuk mencapai sebuah tujuan yang sudah direncanakan. Selain itu zonasi atau pengelompokan di peruntukan untuk mengetahui sumber-sumber yang akan menjadi potensi untuk masa sekarang atau masa yang akan datang.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan perizinan. Perizinan adalah pemberian legalitas kepada individu, atau badan hukum yang diberikan oleh pemerintah agar menjamin legalitas dari suatu perencanaan tata ruang yang akan dilaksanakan dan direncanakan.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan pemberian insentif. Pemberian insentif adalah pemberian balas jasa ataupun imbalan dalam bentuk uang, penghargaan dan lainnya yang diberikan kepada si pemberi kerja kepada penggarap untuk memenuhi suatu pekerjaan nya dalam perencanaan tata

ruang.[20]Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapandisinsentif. bersifat tidak merangsang; tidak memberi insentif: sasaran pajak yang demikian besar dapat merupakan bagi dunia usaha.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi adalah suatu tindakan yang dimana melanggar dari kententuan dalam tata ruang. Contohnyapemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencanata tata ruang, pemanfaatan ruang tanpa adanya izin yang diberikan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Pengendalian-pengendalian pemanfaatan ruang, apabila dilaksanakan dengan baik tentu saja adanya dukungan juga dari masyarakat yang ikut terlibat dan direncanakan oleh pemerintah pusat maupun daerah, akan mewujudkan pemanfaatan ruang yang baik dari sisi zonasi, perizinan, insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi nya.

E. Tinjauan Tentang Tempat Tinggal

Berdasarkan Pasal 1 dan ayat 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.

[20]https://www.artikata.com/arti-325380-disinsentif.html

Dalam dewasa ini banyaknya manusia memperlukan suatu wilayah atau wadah untuk tempat tinggal, yang dimana dari tahun ke tahun semakin menipis. Banyaknya warga dan atau masyarakat yang bermigrasi, maupun meningkatnya angka kelahiran disuatu wilayah membuat wilayah atau wadah untuk bertempat tinggal menipis bahkan dapat semakin padat.

Kebutuhan akan pemukiman didalam suatu Negara atau bangsa itu sendiri sangat diperlukan untuk saling menjalin hubungan antar individu yang satu dengan individu yang lainnya. Kebutuhan sosial yang dibutuhkan oleh manusia karena manusia adalah mahluk sosial yang notabene kehidupannya perlu adanya individu ataupun manusia lainya untuk saling mendukung kehidupan satu sama lainnya.

Pemukiman mempunyai definisi ialah wilayah, wadah dan atau tempat dimana yang biasanya masyarakat melakukan aktifitas-aktifitas nya dalam ruang lingkup yang disebut sebagai pemukiman, selain itu pemukiman digunakan sebagai wadah untuk masyarakat berdinamika sosial dengan individu-individu yang disebut manusia.[21]

Pemukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lindungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya).[22]Pemukiman merupakan bentuk tatanan

[21]Kuswartojo, 1997: 21
[22]Niracanti, Galuh Aji, 2001: 51

kehidupan yang di dalamnya mengandung unsur fisik dalam arti permukiman merupakan wadah aktifitas tempat bertemunya komunitas untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat.

F. Hasil Penelitian

1. Monografi Lokasi Penelitian

A. Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Sleman

Wilayah Kabupaten Sleman terbentang mulai dari 110° 13" 00" sampai dengan 110° 33" 00" Bujur Timur (BT) dan mulai 7° 34" 51" sampai dengan 7° 47" 03" Lintang Selatan (LS). Yang terdiri dari 17 kecamatan, jumlah total dari luasnya 17 kecamatan adalah 574,82 Km^2, 86 desa dan 1.212 padukuhan. Bagian utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah, bagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, bagian Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan bagian Barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah.

Wilayah dibagian utara sebagian besar merupakan tanah yang kering, berupa ladang dan pekarangan. Sedangkan wilayah dibagian selatan itu merupakan dataran

rendah yang subur, berupa persawahan. Wilayah bagian timur dan barat merupakan tanah yang cukup subur juga, berupa persawahan, jagung ataupun tebu.

Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Sleman dapat dilihat dalam tabel 1 dibawah ini:

Tabel 1

Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Sleman

No.	Sebelah	Letak Geografis	Batas Wilayah
1	Utara /North	7° 34" 51" (LS)	Kabupaten Boyolali, provinsi Jawa Tengah
2	Timur /East	110° 13" 00" (BT)	Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah
3	Selatan / South	7° 47" 03" (LS)	Kabupaten Bantul, Provinsi D.I Yogyakarta Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta
4	Barat / West	110° 33" 00" (BT)	Kabupaten Kulonprogo, Provinsi D.I Yogyakarta Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman Dalam Angka 2018

B. Luas Wilayah dan Pembagian Daerah Administratif Kabupaten Sleman

Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah (574,82) Km^2.Secara administratif Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa, dan 1.212 Pedukuhan yang dapat dilihat di dalam Tabel 2 berikut:

Tabel 2

Luas Daerah dan Pembagian Daerah Administratif di Kabupaten Sleman

No.	Kecamatan	Luas (Km^2)	Desa	Pedukuhan
1.	Moyudan	27,62	4	65
2.	Minggir	27,27	5	68
3.	Seyegan	26,63	5	67
4.	Godean	26,84	7	77
5.	Gamping	29,25	5	59
6.	Mlati	28,52	5	74
7.	Depok	35,55	3	58
8.	Berbah	22,99	4	58
9.	Prambanan	41,35	6	68
10.	Kalasan	35,84	4	80
11.	Ngemplak	35,71	5	82
12.	Ngaglik	38,52	6	87
13.	Sleman	31,32	5	83
14.	Tempel	32,49	8	98
15.	Turi	43,09	4	54
16.	Pakem	43,84	5	61
17.	Cangkringan	47,99	5	73
Jumlah / Total		**574,82**	**86**	**1.212**

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman Dalam Angka 2018

Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui bahwa kecamatan dengan wilayah terluas adalah Kecamatan Cangkringan yaitu (47,99) Km^2 dan wilayah yang terkecil adalah Kecamatan Berbah yaitu (22,99) Km^2. Kecamatan dengan desa terbanyak adalah

Kecamatan Tempel yaitu sebanyak 8 desa, sedangkan kecamatan paling sedikit adalah Kecamatan Depok yaitu terdapat 3 desa.

C. Jumlah Penduduk

Berdasarkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, jumlah penduduk Kabupaten Sleman tahun 2018 sebesar (1,180,479) jiwa, terdiri dari (595,158) laki-laki dan (585,321) perempuan. Dengan luas wilayah (574,82) Km^2, jadi kepadatan dari penduduk Kabupaten Sleman adalah (2,054). Beberapa kecamatan yang cukup padat penduduknya adalah Depok dengan (5,310) jiwa per Km^2, Mlati dengan (3,928), sedangkan Kecamatan yang tidak padat adalah Cangkringan dengan 611 jiwa per Km^2, Turu dengan (794) jiwa per Km^2 dan pakem dengan (861) jiwa per Km^2.

Tabel 3

Luas Wilayah, Banyaknya Penduduk dan Kepadatan Penduduk per Km^2 Menurut Kecamatan di Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km^2)	Banyaknya Penduduk	Kepadatan Penduduk Per (Km^2)
1.	Moyudan	27,62	31,458	1,139
2.	Minggir	27,27	29,844	1,094
3.	Seyegan	26,63	46,902	1,761
4.	Godean	26,84	71,239	2,654
5.	Gamping	29,25	107,084	3,661
6.	Mlati	28,52	112,021	3,928
7.	Depok	35,55	188,771	5,310
8.	Berbah	22,99	57,691	2,509
9.	Prambanan	41,35	48,395	1,170
10.	Kalasan	35,84	85,220	2,378
11.	Ngemplak	35,71	65,016	1,821
12.	Ngaglik	38,52	117,751	3,057
13.	Sleman	31,32	67,201	2,146
14.	Tempel	32,49	50,599	1,557
15.	Turi	43,09	34,233	794
16.	Pakem	43,84	37,733	861
17.	Cangkringan	47,99	29,321	611
Jumlah / Total		**574,82**	**1,180,479**	**2,054**

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman Dalam Angka 2018

D. Penggunaan tanah di Kabupaten Sleman

Luas lahan menurut penggunaannya di Kabupaten Sleman dapat dilihat di dalam tabel 4 berikut:

Tabel 4

Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kabupaten Sleman

No.	Jenis Penggunaan	Luas (ha)
1.	Pekarangan	18 755,32
2.	Sawah	24 577,20
3.	Tegal	3 921,69
4.	Hutan	52,99
5.	Tanah Tandus dan Semak	1 263,85
6.	Lainnya	8 910,95
Jumlah Total		**57 482,00**

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman Dalam Angka 2018

Berdasarkan tabel 4, penggunaan tanah di Kabupaten Slemanyang paling luas adalah untuk dari sektor untuk sawah, yaitu seluas (24 577,20) ha. Penggunaan tanah di Kabupaten Sleman pada tahun 2016 yang paling sedikit yaitu dari sektor hutan seluas (52,99) ha.

2. Identitas Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tempat tinggal yang melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat tinggal. Responden

berjumlah 11 orang, terdiri dari Kecamatan Berbah, Desa Kali Tirto berjumlah 6 responden, dan Desa Jogo Tirto 5 responden.

Identitas responden diuraikan dibawah ini mengenai usia dari responden, tingkat pendidikan responden, jenis perkerjaan dan jumlah responden yang sudah melakukan ijin dan tidak melakukan ijin mengalihfungsikan tanah pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal.

A. Responden Menurut Usia

Tabel dari usia responden pemilik tempat tinggal yang telah melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dapat dilahat pada tabel dibawah ini:

Tabel 5

Responden Menurut Usia

No	Usia (Tahun)	Jumlah (Responden)	Presentase (%)
1.	<45 Tahun	5	45,45%
2.	45-51 Tahun	2	18,2%
3.	51> Tahun	4	36,36%
Jumlah		**11**	**100%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel 5 dapat diketahui bahwa responden yang paling banyak melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian menjadi tempat tinggal

berusia kurang dari 45 tahun sebesar (45,45%). Yang paling sedikit 45-51 tahun terdapat 2 responden sebesar (18,2%). Diusia 51 tahun keatas terdapat 4 responden yang mengalihfungsikan tanahnya untuk tempat tinggal sebesar (36,36%). Salah satu responden yang berusia kurang dari 45 tahun dan lebih dari 51 tahun melakukan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal, karena membeli lahan pertanian dari seseorang berdasarkan sesi tanya jawab yang dilakukan penulis terhadap responden.

Berdasarkan tabel 5 dapat diketahui bahwa responden rata-rata mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal, karena tanah sawah dari responden rata-rata adalah tanah dari warisan. Dari sesi tanya jawab diketahui bahwa responden mengalihfungsikan tanah lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dikarenakan faktor dari tanah yang kurang diperhatikan atau di telantarkan dan dari faktor ekonomi mereka yang membutuhkan tempat tinggal.

B. Responden Menurut Pendidikan

Tingkat Pendidikan responden pemilik tempat tinggal yang telah melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi tempat tinggal dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 6

Responden Menurut Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah (Responden)	Presentase
1.	Sekolah Menengah Atas (SMA)	5	45,45%
2.	Sekolah Menengah Kejuruan (SMK)	1	9,09%
3.	S1	5	45,45%
Jumlah		**11**	**100%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel 6 dapat diketahui bahwa Pendidikan Sekolah Menengah Keatas (SMA) dan S1 memiliki jumlah responden yang sama yaitu sejumlah 5 orang sebesar (45,45%) dan yang paling sedikit adalah Sekolah Menengah Kejuruan yaitu 1 orang sebesar (9,09%).

Berdasarkan tingkat pendidikan, dapat diketahuibahwa dengan lulusan SMA, SMK, dan S1 diharapkan responden-responden ini memiliki pengetahuan yang cukup luas dan mengerti tentang peraturan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian.

C. Responden Menurut Pekerjaan

Berdasarkan jenis pekerjaan, jumlah (responden), dan presentase dari responden antara lain terdiri dari :

1. Pegawai Negeri Sipil
2. Wiraswasta
3. Wirausaha

Pekerjaan responden berdasarkan pekerjaannya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 7

Responden Menurut Pekerjaan

No	Pendidikan	Jumlah (Responden)	Presentase
1.	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	1	9,09%
2.	Wiraswasta	3	27,27%
3.	Wirausaha	7	63,64%
Jumlah		**11**	**100%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel 7, dapat diketahui bahwa responden yang dilihat dari pekerjaannya yang paling banyak itu adalah wirausaha berjumlah 7 orang sebesar (63,64%). Dilihat dari wiraswasta bahwa responden hanya berjumlah 3 orang sebesar (27,27%), dan yang paling sedikit adalah Pegawai Negeri Sipil yang berjumlah 1 orang sebesar (9,09%). Alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal

disebabkan karena kepentingan dari keluarga responden, selain itu untuk menunjang perekonomian responden. Selain itu untuk mendukung pekerjaan responden, yang rata-rata bekerja sebagai wirausaha.

D. Responden yang Melakukan Ahli Fungsi Lahan Pertanian (Luas)

Tabel 8

Responden yang Melakukan Alih Fungsi Lahan Pertanian (Luas)

No	Keterangan	Jumlah	Luas m^2	Presentase
1.	Dengan Ijin	8	<500	50%
2.	Tanpa Ijin	3	>500	50%
Jumlah		**11**	**±1000**	**100%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan Tabel 8, dapat diketahui bahwa responden dengan keterangan dengan ijin berjumlah 8 orang ingin mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dengan luas <500 (m^2). Responden dengan keterangan tanpa ijin berjumlah 3 orang ingin

mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dengan luas >500 (m^2).

E. Responden yang Sudah Melakukan Ijin dan Lama Mengurus Ijin

Responden berdasarkan ijin dan lama mengurus ijin dapat dilihat pada table 9 dibawah ini:

Tabel 9

Responden Yang Sudah Melakukan Ijin dan Lama Mengurus Ijin

No	Keterangan	Lama Mengurus Izin & Nama				Presentase
		>=1 Bulan	Nama	>=1 Tahun	Nama	
1.	Dengan Ijin	7	- Bpk. Warno - Bpk. Sutarno - Bpk. Waryanto - Bpk. Yusup - Ibu Alfiyah - Ibu Tati - Ibu Kristin	1	- Ibu Kantri	72.72%
Jumlah		**7**		**1**		**72.72%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel 9, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden telah memiliki dan mengurus perijinan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal yaitu sebanyak 8 orang sebesar (72.72%),

dengan alasan melakukan perijinan karena untuk kepentingan kenyamanan, keamanan dan perlindungan hukum bagi tempat tinggal responden.

F. Alasan Responden Melakukan Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Tempat Tinggal

Berbagai macam alasan dari kebanyakan responden yang melakukan alih fungsi lahan pertanian menjadi tempat tinggal dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 10
Alasan Responden Melakukan Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Tempat Tinggal

Alasan Responden	Jumlah Responden	Presentase
1. Responden tidak memiliki banyak waktu dikarenakan kebanyakan dari responden bekerja sebagai wirausaha.	5	45,45%
2. Responden tidak memiliki banyak waktu untuk menggarap lahan pertaniannya.	1	9,09%
3. Cuaca yang tidak menentu mengakibatkan gagal panen.	2	18,18%
4. Untuk menunjang perekonomian responden dari segi tempat tinggal, atau hunian bagi responden.	3	27,27%
Jumlah	**11 Responden**	**100%**

Sumber: Data Primer 2018

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dijelaskan dalam tabel 9 bahwa yang paling banyak melakukan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal adalah responden yang tidak memiliki banyak waktu dikarenakan kebanyakan dari responden bekerja sebagai wirausaha sebesar 5 responden.

Berdasarkan tabel 9 yang paling sedikit adalah responden dengan alasan responden tidak memiliki banyak waktu untuk menggarap lahan pertaniannya sebesar 1 responden. Alasan responden diurutan ke 2 terbanyak dengan alasan untuk menunjang perekonomian responden dari segi tempat tinggal, atau hunian bagi responden sebesar 3 responden. Sedangkan alasan responden dengan jumlah 2 responden dengan alasan mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dikarenakan cuaca yang tidak menentu mengakibatkan gagal panen.

3. Pelaksanaan Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian Menjadi Tempat Tinggal di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.

Berdasarkan pasal (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis, dan berdaya saing.

Penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten yang tanggap terhadap bencana agar suatu saat apabila terjadi bencana cepat ditanggapi oleh pemerintah daerah maupun pemerintah pusat. Contohnya adalah dengan mengembangkan pusat pelayanan-pelayanan diluar kawasan rawan bencana, mengembangkan sistem peringatan dini, mengembangkan jalur evakuasi bencana, mengembangkan ruang evakuasi contohnya adalah rumah atau tempat tinggal sementara bagi korban yang mengalami bencana alam maupun bencana yang dibuat oleh manusia itu sendiri.

Penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten yang berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis, dan berdaya saing. Dewasa ini, banyak sekali pembangunan yang tidak memikirkan dampak terhadap lingkungan. Oleh sebab itu perlu sekali penataan ruang yang berwawasan lingkungan, agar generasi sekarang maupun mendatang tidak terancam oleh lingkungan yang tercemar. Itu semua untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera untuk masa sekarang dan yang akan datang.

Berdasarkan pasal (4) ayat 4 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 disebutkan adanya strategi pengembangan kawasan pertanian dalam rangka keamanan dan ketahanan pangan, yaitu meliputi:

a.) Mengendalikan alih fungsi lahan pertanian; dan

b.) Mengembangkan agropolitan dan minapolitan

Mengendalikan alih fungsi lahan pertanian dapat dilihat didalam pasal 82 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031. Ketentuan-ketentuan umumnya adalah meliputi:

1.) Diperbolehkan pengembangan dan pengelolaan jaringan irigasi;
2.) Diperbolehkan dengan syarat kegiatan pendukung pertanian tanaman pangan;
3.) Tidak diperbolehkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kegiatan budidaya lainnya; dan
4.) Tidak diperbolehkan mendirikan bangunan pada lahan sawah irigasi.

Dewasa ini, alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal masih banyak dilakukan oleh masyarakat. Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman, maka semakin banyak pula kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, contohnya adalah tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok pada setiap perorangan maupun keluarga. Jika hal tersebut dilakukan terus menerus tanpa memikirkan dampak yang ditimbulkan, maka lahan-lahan pertanian akan menipis atau bahkan habis dengan pembangunan tempat tinggal. Berdampak pula pada kebutuhan pangan untuk masa sekarang maupun masa yang akan datang, dikarenakan lahan pertanian semakin menipis.

Dalam proses tanya jawab dengan narasumber yaitu dengan Bapak Dona Saputra Ginting (BAPPEDA), bahwa dapat disimpulkan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian masih lemah dikarenakan RDTR (Rencana Detil Tata Ruang) Kabupaten Sleman masih dalam tahap penggodokan dan RDTR (Rencana Detil Tata Ruang) Kabupaten Sleman belum diperdakan. Selain itu pemohon untuk alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dibilang cukup tinggi pada tahun 2018, hal ini sangat disayangkan karena lahan pertanian itu untuk menunjang kebutuhan pangan berkelanjutan masyarakat itu sendiri dan untuk generasi masyarakat mendatang.

Dalam proses tanya jawab dengan responden yang mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi tempat tinggal di Kabupaten Sleman Kecamatan Berbah di Desa Kali Tirto dan Jogo Tirto, banyak dari responden beralasan bahwa responden tidak memiliki banyak waktu dan mereka beralasan bahwa dalam proses alih fungsi lahan pertanian menjadi tempat tinggal itu memakan waktu yang cukup lama.

Alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal tentu ada prosedur-prosedurnya, prosedur pelaksanaan mengenaI alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Sleman meliputi:

1.) Pemohon mengisi formulir permohonan bermaterai 6000

2.) Pemohon wajib melampiri:

a. Fotocopy SHM

b. Fotocopy KTP pemilik SHM

c. Fotocopy SPT PBB

d. Site Plan

e. Risalah Pertimbangan Teknis BPN

f. Foto Lokasi

g. Surat pernyataan tanah hanya akan digunakan untuk rumah tinggal

h. Surat Kuasa

3.) Berkas didaftarkan di BPMPPT Sleman

4.) Setelah berkas masuk, tim OPPT yang beranggotakan lintas instansi (Bappeda, DPUP, KPPD, dll) untuk dibuat rekomendasi tim

5.) SK IPPT didaftarkan ke BPN untuk alih status sawah menjadi pekarangan

6.) Max setiap kali IPPT adalah 600 m^2

7.) Parameternya adalah tata ruang, perolehan tanah (Status SHM), sosial budaya, dan lingkungan

8.) Aspek teknis meliputi keberadaan irigasi dilokasi, infrastruktur (listrik, air minum, jalan), kondisi eksisting (sudah ada bangunan atau belum terbangun), eksisting lahan sawah, dll

4. Hambatan-hambatan yang timbul dalam alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal

Berdasarkan informasi-informasi dari responden, dari narasumber dan dari hasil penelitian yang dilakukan penulis di lapangan terhadap alih fungsi lahan pertanian, maka hambatan-hambatan dalam alih fungsi lahan pertanian yaitu sebagai berikut:

a. Pihak yang ingin melaksanakan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal, bahwa di dalam proses-prosesnya lama atau memakan waktu yang cukup banyak seperti mengurus perizinan alih fungsi lahan pertanian, sehingga menghambat prosesnya.
b. Pihak yang ingin melaksanakan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal, bahwa didalam kelengkapan syarat-syarat tidak semua terpenuhi atau pihak tidak memiliki berkas-berkas yang cukup salah satu contohnya adalah tidak melampirkan fotocopy SPT PBB, foto lokasi, sehingga menghambat dalam proses alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal.
c. RDTR (Rencana Detil Tata Ruang) yang masih dalam tahap penggodokan dan belum diperdakan, sehingga menghambat dalam proses alih fungsi lahan pertanian.