

SKRIPSI
PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN UNTUK USAHA RUMAH
MAKAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SLEMAN NOMOR 12 TAHUN 2012 TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh :
FILYA YATANTO
NPM : 08 05 09919
Program studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2012

SKRIPSI
PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN UNTUK USAHA RUMAH
MAKAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SLEMAN NOMOR 12 TAHUN 2012 TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh :
FILYA YATANTO
NPM : 08 05 09919
Program studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2012

HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI
PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN UNTUK
USAHA RUMAH MAKAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SLEMAN NOMOR 12 TAHUN 2012 TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

Diajukan oleh:

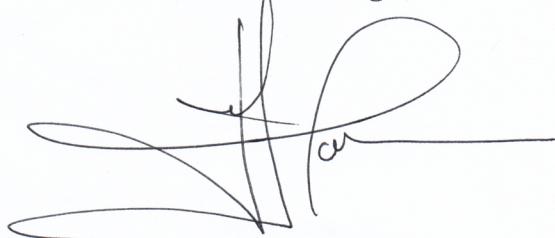
FILYA YATANTO

NPM : 08 05 09919
Program studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 30 Oktober 2012

Dosen Pembimbing I,



Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Dosen Pembimbing II,



Maria Hutapea, SH., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Pengaji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 14 November 2012

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

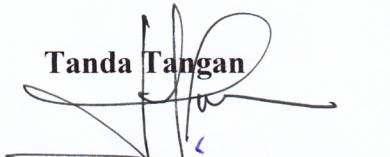
Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta

Susunan Tim Pengaji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, SH.,M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH.,M.Hum.

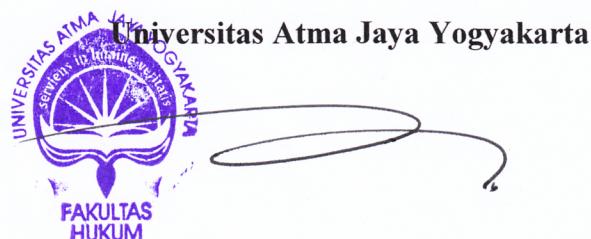
Anggota : SW. Endah Cahyowati, SH.,MS.

Tanda Tangan




Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH.,M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, anugerah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Penggunaan Tanah Pertanian untuk Usaha Rumah Makan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman”.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini telah banyak melibatkan banyak pihak yang telah memberi bantuan, bimbingan dan semangat oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, masukan dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, masukan dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Staff Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Staff Bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

7. Kepala Bidang Perkotaan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sleman yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
8. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
9. Staff Bagian Informasi Dinas Pengendalian Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
10. Staff Bagian Pemerintahan Kecamatan Depok yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
11. Kepala Bagian Pemerintahan Desa Catur Tunggal yang telah membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan dari pembaca agar dapat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Penulis

Filya Yatanto

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat berlimpah dalam proses penyusunan sampai saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tua yang tercinta Ahmady Yatanto dan Yenny Hasim atas doa dan dukungannya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Saudari-saudariku tersayang Fifi Yatanto SE., Nofi Yatanto SS., M.Hum., Defi Yatanto SE., Fenny Yatanto S.Kom., Shanta Yatanto dan Sheren Yatanto yang telah mendoakan dan mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Susuk yang telah banyak memberikan bantuan pada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Teman-teman terbaik yang selalu memberiku bantuan, dukungan dan semangat (Sr. Gaby) Listeria Simarmata SH., Fenny Anggreiyani SH., Shinta Nora Pustika SH., Saniaga Devinda SE., Samuel Aditya SH., Dona Sidauruk SH., Aisyah, Lola dan teman-teman angkatan 2008 yang tidak dapat saya sebut satu persatu.
6. Teman-teman seperjuangan dalam mengerjakan skripsi yaitu Nita, Dea, Diyana, Ekim, Kevin, Veri, Desi dan Tio.
7. Semua orang yang sudah memberi bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan sampai selesaiya skripsi ini.

ABSTRACT

This thesis entitled “Penggunaan Tanah Pertanian untuk Usaha Rumah Makan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman” was written based on the problem formulation has the transition of the use of the farmland into non-farmland to build restaurants in Depok Sub-district met the 2012 government policy number 12 about spatial planning districts Sleman. The goal of this research was to find out, to observe, and to analyse the transition of the use of the farmland into non-farmland in Depok Sub-district has met the 2012 government policy number 12 about spatial planning districts Sleman. This research was an empirical law research which focuses on the society’s acts. This research needs primary data as its main data beside the secondary data. The data analysis used was the qualitative data analysis in which the analysis was based on the understanding and the systematic data analysis by conducting an interview and library research. The conclusion can be made based on the data analysis by using an inductive-thinking method, that was by concluding from the specific aspects to the more general logic.

From the analysis, it could be concluded that the transition of the use of the farmland into the non-farmland had not fully met the 2012 government policy number 12 about spatial planning districts Sleman. However, it met the policy in the way that the land belonged to the land kas village. It was based on the explanation of the owners of the restaurants that they had the legal license of building their restaurants on the land. The fact that the case had not met the policy was seen in the way that it used the land property rights. It was because the owners did not fully understand about the procedures and the cost of managing it. There was no rule to manage the cost of making license of the transition of the use of the farmland into the non-farmland.

Keywords :Property rights, Land kas village, The transition of the use of the farmland into the non-farmland, Spatial plan

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, November 2012

Yang menyatakan,

FILYA YATANTO

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Halaman Persembahan.....	vi
Abstract.....	vii
Surat Pernyataan Keaslian.....	viii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Lampiran.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	12
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	20
2. Subyek Hak Milik.....	21
3. Terjadinya Hak Milik.....	21
4. Peralihan Hak Milik.....	22
5. Pendaftaran Hak Milik.....	22
6. Hapusnya Hak Milik.....	22

B. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa

1. Pengertian Tanah Kas Desa.....	23
2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa.....	25
3. Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa.....	26

C. Tinjauan tentang Penataan Ruang

1. Pengertian Ruang, Tata Ruang dan Penataan Ruang.....	26
2. Asas Penataan Ruang.....	30
3. Tujuan Penataan Ruang.....	32

D. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Tanah, Pemanfaatan Tanah, Penggunaan Tanah dan Penatagunaan Tanah.....	33
2. Asas Penatagunaan Tanah.....	34
3. Tujuan Penatagunaan Tanah.....	37
4. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi Non Pertanian..	38

E. Tinjauan tentang Usaha Rumah Makan	
1. Pengertian Usaha Rumah Makan.....	40
2. Penggolongan Usaha Rumah Makan.....	40
F. Hasil Penelitian	
1. Monografi Kabupaten Sleman	
a. Letak Geografis dan Batas Wilayah.....	41
b. Luas Wilayah dan Pembagian Wilayah Administratif.....	41
c. Jumlah Penduduk.....	43
d. Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman.....	44
2. Identitas Responden	
a. Usia Responden.....	45
b. Tingkat Pendidikan.....	46
c. Jenis Pekerjaan.....	47
d. Pemerintah Desa Catur Tunggal.....	49
3. Penggunaan Tanah Pertanian untuk Usaha Rumah Makan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.	
a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.....	49
b. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sleman.....	52
c. Penggunaan Tanah Hak Milik berupa Tanah Pertanian untuk Usaha Rumah Makan.....	59

d. Penggunaan Tanah Kas Desa berupa Tanah Pertanian untuk	
Usaha Rumah Makan.....	61
1) Penggunaan Tanah Kas Desa.....	62
2) Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa berupa Tanah	
Pertanian menjadi Non Pertanian.....	66
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Pembagian wilayah kecamatan, jumlah dan luas kecamatan

Tabel 2 : Jumlah dan kepadatan penduduk per km² di kecamatan

Tabel 3 : Luas tanah menurut penggunaannya di Kabupaten Sleman tahun 2009-2010

Tabel 4 : Usia responden pemilik tanah pertanian

Tabel 5 : Usia responden pemilik usaha rumah makan

Tabel 6 : Tingkat pendidikan responden pemilik tanah pertanian

Tabel 7 : Tingkat pendidikan responden pemilik usaha rumah makan

Tabel 8 : Jenis pekerjaan responden pemilik tanah pertanian

Tabel 9 : Jenis pekerjaan responden pemilik usaha rumah makan

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN

- I. Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman
- II. Surat telah melakukan penelitian di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sleman
- III. Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Kecamatan Depok Kabupaten Sleman
- IV. Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Desa Catur Tunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

DAFTAR PUSTAKA