

SKRIPSI
PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON
PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN STUDENT
CASTLE DI KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh :

Margareth Tutut M. Prakoso

NPM : **160512423**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan dan Lingkungan**
Hidup

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2020

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON
PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN STUDENT
CASTLE DI KABUPATEN SLEMAN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : **Selasa**

Tanggal : **12 Januari 2021**

Tempat : **Zoom Meeting**

Susunan Tim Penguji

Tanda Tangan

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

Sekretaris : **Maria Hutapea, S.H.,M.Hum**

Anggota : **Dr. D. Krisnantoro, S.H.,M.Hum**

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



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

HALAMAN MOTTO

“Lebih baik teguran yang nyata-nyata daripada kasih yang tersembunyi.

Amsal 27:5”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum atau skripsi ini saya persembahkan kepada:

“Tuhan Yesus Kristus”

“Orangtua dan keluarga besar yang sangat penulis cintai”

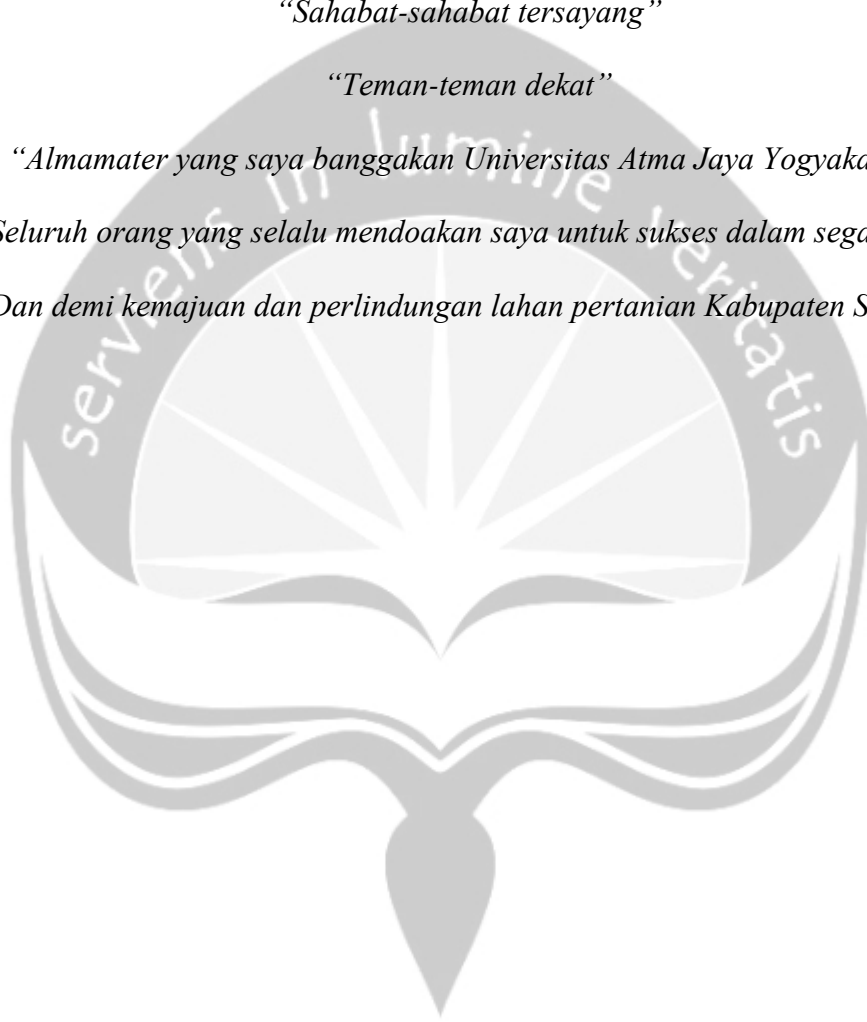
“Sahabat-sahabat tersayang”

“Teman-teman dekat”

“Almamater yang saya banggakan Universitas Atma Jaya Yogyakarta”

“Seluruh orang yang selalu mendoakan saya untuk sukses dalam segala hal”

“Dan demi kemajuan dan perlindungan lahan pertanian Kabupaten Sleman”



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus, karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Apartement Student Castle Di Kabupaten Sleman”** sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Sejak awal hingga akhir penulisan skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan bimbingan, pendampingan, dan bantuan serta dukungan kepada penulis, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Y.Sari Murti Widiyastuti,SH., M. Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto,SH.,M.Hum.selaku dosen pembimbing skripsi saya yang tidak pernah lelah dan selalu sabar serta menyempatkan waktu ditengah- tengah kesibukan beliau untuk membimbing saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi.
3. Seluruh dosen serta staf Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya dan membantu kelancaran perkuliahan penulis dari awal memasuki dunia perkuliahan hingga saat ini.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M. Hum selaku dosen penguji yang telah memberikan ilmu, saran serta masukan dan motivasi untuk penyelesaian skripsi
5. Dr. D. Krismatoro, S.H.,M. Hum selaku dosen penguji yang telah

memberikan ilmu, saran dan masukkan kepada penulis untuk penyelesaian skripsi.

Ibu Tutik Wiwin Wahyuningsih, SH selaku Kepala Seksi Pembinaan dan Pengawasan Pertanahan dan Tata Ruang Bidang Pembinaan dan Pengawasan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kudha Niti Mandala Sarta Tata Sasana) yang telah bersedia menyumbangkan waktu, tempat dan pikirannya untuk menjadi narasumber dalam penelitian penulisan skripsi ini.

6. Bapak Fatkhurohman selaku GA dan HRD Building Office Apartement Student Castle yang telah meluangkan waktu, tempat dan pikirannya untuk menjadi narasumber dalam penelitian penulisan skripsi ini.

7. Kepada Papi, Mami, Mbak Manda serta keluarga besar penulis yang terkasih dan juga kerabat penulis yang selalu memberikan kasih sayang dan cintanya tiada henti, memberikan nasihat, dan tidak pernah lelah untuk selalu memberikan dukungan serta doa yang selalu mengalir untuk penulis. Terima kasih karena selalu ada hingga detik ini, penulis sangat bersyukur atas segala sesuatu yang diberikan kepada penulis demi kelancaran skripsi ini, semoga lewat penulisan skripsi ini dapat menjadi salah satu kebanggaan dan wujud bakti penulis terhadap keluarga khususnya orang tua penulis.

8. Adel, Ririn, Cia, Dian, Asta, Vanya, Octa, Kesri, Aned, Lili, Sisca, Retha, Miki, Mini, Mega, Ilham, Ifat, Tessa, Putri, Eka, Ingrid, Febby, Umami Philip, Ega, Winda, Indah, Nadya, Okta, Dei, yang selalu mendukung dan memberikan doa.

9. Sahabat Gethol Josua, Titiani, Deadeo, Ekino, Atiq, Andew, Nando, Alung, Brian yang tiada henti-hentinya selalu memberikan dukungan, saran, walaupun terpisah jarak Sorong-Yogyakarta dan selalu mendengarkan keluh kesah penulis

serta selalu menghibur dan mendampingi penulis dari awal hingga akhir perkuliahan.

10. Aldhi dan teman-teman Kale Coffee yang sudah memberi dukungan kepada penulis dalam pengerjaan skripsi.

11. Kene Coffe House yang menjadi tempat penulis mengerjakan skripsi dan memberi dukungan kepada penulis walaupun baru kenal agar penulis dapat fokus menyelesaikan skripsi.

12. Komunitas Mahasiswa Papua Atma Jaya sebagai salah satu keluarga di Yogyakarta dan selalu memberikan dukungan kepada penulis.

13. Cantika, Ricky, dan Woles yang sudah memberikan dukungan serta masukan dan semangat kepada penulis

14. Andre Rumangkang yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi serta memberikan dukungan kepada penulis.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun karena penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan terdapat kata-kata yang tidak berkenan. Semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membaca dan membutuhkan.

Yogyakarta, 24 Januari 2021

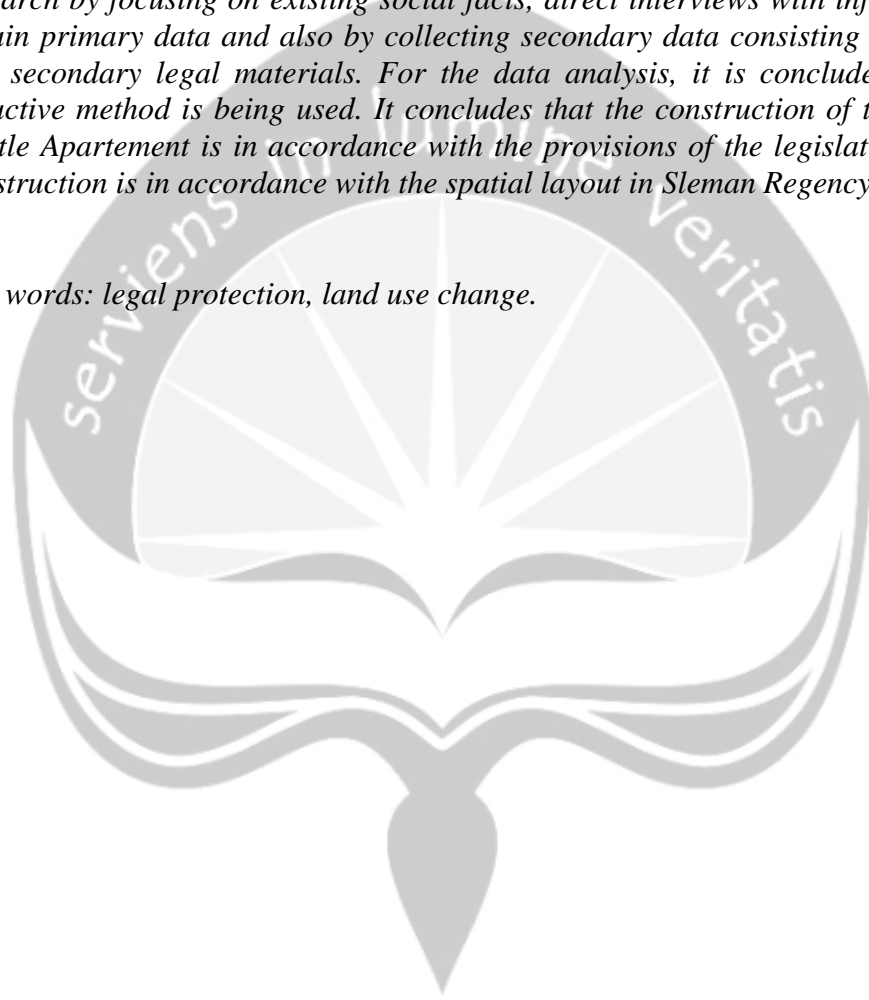
Penulis,

Margareth Tutut M. Prakoso

ABSTRACT

The writing of this law is entitled Implementation of the Transfer of Function of Agricultural Land to Non-Agriculture for the Construction of Student Castle Apartments in Sleman Regency. The problem in writing this law is that agricultural land which is a livelihood for farmers is increasingly being converted to build infrastructures such as the Student Castle Apartment in Sleman Regency. In fact, agricultural land being converted to the construction of this apartment could have an impact on rice production in the area. This legal writing uses empirical legal research by focusing on existing social facts, direct interviews with informants to obtain primary data and also by collecting secondary data consisting of primary and secondary legal materials. For the data analysis, it is concluded that the inductive method is being used. It concludes that the construction of the Student Castle Apartement is in accordance with the provisions of the legislation and its construction is in accordance with the spatial layout in Sleman Regency.

Key words: legal protection, land use change.



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	2
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	3
HALAMAN MOTTO.....	4
HALAMAN PERSEMBAHAN	5
KATA PENGANTAR.....	6
ABSTRACT.....	9
DAFTAR ISI.....	10
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	7
C. TUJUAN PENELITIAN	8
D. MANFAAT PENELITIAN	8
E. KEASLIAN PENELITIAN.....	9
F. BATASAN KONSEP	14
G. METODE PENELITIAN.....	15
H. SISTEMATIKA HUKUM/SKRIPSI.....	18
BAB II	20
A. TINJAUAN TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH	20
B. TINJAUAN TENTANG PENATAGUNAAN TANAH	26
C. TINJAUAN TENTANG ALIH FUNGSI.....	28
D. TINJAUAN TENTANG HAK GUNA BANGUNAN.....	36
E. HASIL PENELITIAN ALIH FUNGSI LAHAN APARTEMEN STUDENT CASTLE	40
BAB III	51
A. KESIMPULAN.....	51
B. SARAN	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dan sangat dibutuhkan bagi kelangsungan hidup manusia. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis, sekaligus magis-religio-kosmis menurut pandangan bangsa Indonesia.¹ Tanah dianggap sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, juga menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dan dilepaskan dari tanah.²

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Sebagaimana juga terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi :

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

¹ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 23.

² Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, cetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm 1

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan tersebut pemerintah perlu memperhatikan serta menjalankan prinsip-prinsip dari pemerintah dan memiliki ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hal mengenai faktor-faktor yang menjadi pendukung untuk mewujudkan kesejahteraan Negara dan Rakyatnya.

Untuk mengatasi masalah penyediaan tanah perkotaan, dapat ditempuh melalui berbagai kebijakan, misalnya: (1) konsolidasi tanah perkotaan (KTP) yang bertujuan untuk mengatur kembali bidang tanah dalam bentuk yang serasi untuk kemudian dibangun perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas umum, (2) pembentukan badan hukum yang bertugas menyediakan tanah, mematangkan, dan kemudian menyalurkan untuk berbagai keperluan, termasuk untuk permukiman (lembaga bank tanah); (3) perolehan tanah dengan cara penukaran dengan sebidang tanah yang setara nilainya atau berupa keikutsertaan dalam saham perusahaan yang mengambil alih bidang-bidang tanah itu (*landswapping*)³.

Indonesia termasuk salah satu negara agraris di dunia karena sebagian besar penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang pertanian atau bercocok tanam. Indonesia memiliki banyak sekali potensi pertanian yang bisa dijadikan sebagai sumber perekonomian negara. Ada banyak tanah yang dikuasai tidak digunakan sebagaimana peruntukannya. Baik itu tanah pertanian, ataupun tanah non pertanian. Jika tanah-tanah yang dikuasai untuk pembangunan perumahan terbukti tidak digunakan sesuai peruntukan dan syarat pemberiannya, seyogianya izin yang telah diberikan dicabut dan haknya dialihkan kepada pemilik lain yang memerlukannya dan dapat mengelolanya secara bertanggung jawab.⁴ Untuk tetap menjaga lahan pertanian agar tidak terus menerus terjadi konversi terhadap lahan pertanian, baiknya perlu dibentuk atau dibuat aturan-aturan hukum yang mengatur tentang perlindungan lahan pertanian. Negara Indonesia membuat Undang-Undang No. 41 tahun 2009 yang mengatur tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, dalam pasal 1 angka 5 mengatakan bahwa “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”.

³ Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH. MCL. MPA, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hlm 32.

⁴ Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH. MCL. MPA, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hlm 33

Berbagai hasil pertanian sangat diunggulkan sebagai perekonomian di Indonesia termasuk juga di masyarakat di Kabupaten Sleman. Untuk bisa bertani, para petani di Kabupaten Sleman memerlukan lahan pertanian yang cocok untuk dijadikan lahan pertanian yang menjadi sumber daya utama pada usaha pertanian. Namun, hampir setiap tahunnya, lahan pertanian di Yogyakarta, khususnya di Kabupaten Sleman mengalami penurunan karena adanya kegiatan konversi lahan atau alih fungsi dari lahan pertanian ke non pertanian. Hal ini bisa terjadi karena Indonesia menjadi salah satu Negara dengan jumlah penduduk yang selalu bertambah setiap waktunya, begitupun dengan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman. Meningkatnya jumlah penduduk pada jaman ini dan juga perkembangan struktur perekonomian, kebutuhan lahan untuk kegiatan non pertanian cenderung terus meningkat. Berkaitan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan pembangunan di Kabupaten Sleman terus meningkat, saat ini banyak lahan pertanian yang di alih fungsikan untuk dijadikan kawasan permukiman hingga kawasan komersial intensitas. Kencenderungan tersebut menyebabkan alih fungsi lahan pertanian semakin sulit di hindari. Kondisi seperti ini semakin menyulitkan bagi para petani karena lahan pertanian yang biasanya digunakan sebagai mata pencahariannya telah beralih fungsinya.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pasal 1 angka 2

mengatakan bahwa “Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah perubahan fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjadi bukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.” Alih fungsi lahan pertanian ini biasanya sering dijadikan untuk pembangunan perumahan, perkantoran, hotel, apartement, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Kebijakan penatagunaan tanah bisa menjadi salah satu cara untuk menyelesaikan permasalahan tanah selain dengan adanya peraturan perundang-undangan. Tujuan utama kebijakan penatagunaan tanah adalah untuk memecahkan masalah berkenaan dengan tersedianya tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan dan memperkecil kemungkinan terjadinya konflik antara berbagai penggunaan tanah pada lokasi yang sama.

Kabupaten Sleman menjadi salah satu contoh di beberapa lokasi terjadi alih fungsi lahan pertanian yang biasanya digunakan untuk pembangunan seperti hotel, apartement, perumahan, pertokoan, dan fasilitas-fasilitas umum. Dalam hal terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian biasanya disebabkan oleh beberapa faktor. Pemilik lahan mengalih fungsikan lahan atau menjual lahannya diantaranya adalah harga lahan, proporsi pendapatan, luas lahan, produktivitas lahan, dan status lahan. Namun untuk penerbitan izin alih fungsi lahan harus berdasarkan pertimbangan teknis pertanahan (PTP) dari Kantor Pertanahan Kabupaten berdasarkan Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 2011 yaitu mengisi formulir permohonan, fotokopi identitas pemohon (KTP, KK), fotokopi NPWP, akta pendirian dan

pengesahan badan hukum, proposal rencana kegiatan, fotokopi sertifikat tanah, fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan.

Di zaman modern dengan jumlah penduduk yang meningkat di Kabupaten Sleman, alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian sering dijadikan sebagai bangunan rumah susun atau apartement. Adapun Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pasal 1 angka 1 Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah susun dapat dibedakan menjadi empat, yaitu : rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun Negara, dan rumah susun komersial. Apartement termasuk rumah susun komersial, yang pengertiannya ada dalam pasal 1 angka 10 bahwa rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Salah satu apartement yang berada di Kabupaten Sleman adalah Student Castle Apartement. Apartement ini memiliki bangunan yang

terletak di tengah-tengah lahan pertanian yang beberapa lahan pertanian itu masih sering di tanami padi oleh petani-petani. Sebelum dibangun apartement yang bangunannya tinggi, semuanya masih dapat ditemui sawah yang hijau sampai menguning dari warna padi. Pembangunan apartment yang didirikan di atas lahan pertanian

seperti ini dapat memicu terjadinya pengurangan pada lahan pertanian itu sendiri. Setelah memperhatikan penjelasan tentang apartement dan membandingkan dengan masalah alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian, saat ini yang marak terjadi khususnya di Kabupaten Sleman, tanah pertanian sering dimanfaatkan untuk pembangunan seperti apartement, hotel, pertokoan dan fasilitas umum lainnya. Apabila alih fungsi ini terus terjadi di Negara Indonesia, akan sangat berdampak pada produksi pangan di Indonesia. Kebijakan dan perhatian dari Pemerintah Daerah sangat dibutuhkan untuk membantu mengatasi, membatasi serta mengurangi timbulnya permasalahan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Sleman, walaupun kemungkinan yang bisa teratasi sangat kecil. Dengan adanya peraturan yang dibuat untuk mengatur ketentuan-ketentuan tentang adanya alih fungsi lahan pertanian, pemerintah daerah harus lebih mengawasi dan melihat pembangunan di atas lahan pertanian serta mencari solusi dalam menyelesaikan permasalahan ini.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang berjudul “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Apartement Student Castle di Kabupaten Sleman”.

B. RUMUSAN MASALAH

Bagaimana pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan Apartement Student Castle di Kabupaten Sleman?

C. TUJUAN PENELITIAN

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan Apartement Student Castle di Kabupaten Sleman.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian ada 2 (dua) yaitu teoritis dan praktis :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan dan di harapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian untuk pembangunan Apartement Student Castle.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat berguna bagi pemerintah untuk dapat mengatasi berbagai masalah mengenai alih fungsi lahan pertanian menjadi pembangunan apartement dan memberikan masukan terkait pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan apartemen agar berjalan dengan baik sehingga pemerintah tidak mendapat keluhan dari masyarakat yang lahan pertaniannya terdapat di sekitar apartement.

- a. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan wawasan serta pengetahuan dan dapat digunakan sebagai acuan dalam melakukan kegiatan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan. Bagi masyarakat juga di harapkan dapat diberikan sosialisasi agar mendapat informasi mengenai pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berkaitan dengan penelitian ini, ada beberapa tulisan yang mirip dengan judul yang penulis teliti, namun berbeda fokus permasalahannya yaitu sebagai berikut :

SKRIPSI

a. Identitas Peneliti :

1. Nama : Benny Andriyanto
2. NPM : 140511595
3. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Judul Penelitian : Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian Menjadi Tempat Tinggal Menurut Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.

c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana Pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal di Kabupaten Sleman?
- 2) Apa hambatan-hambatannya dalam alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal di Kabupaten Sleman?

d. Hasil Penelitian

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan beberapa hal mengenai 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 ini maka penulis dapat disimpulkan bahwa:

Pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal di Kabupaten Sleman itu dapat disimpulkan bahwa sebagian besar dari responden masih banyak melakukan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal dikarenakan responden tidak memiliki banyak waktu karena mereka bekerja sebagai wirausaha yang memerlukan banyak waktu. Selain itu bahwa, sebagian kecil responden mengalihfungsikan lahan pertaniannya tanpa ijin dan tidak sesuai dengan prosedurnya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031. Prosedur untuk mengalihfungsikan lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal di Kabupaten Sleman adalah setiap masyarakat yang ingin melakukan alih fungsi lahan pertanian harus melakukan ijin prinsip, ijin lokasi, ijin penggunaan pemanfaatan tanah, ijin mendirikan bangunan, selain itu disesuaikan dengan penataan dan pemanfaatan ruang yang berlaku.

1. Hambatan-hambatan yang timbul dalam proses alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi tempat adalah responden tidak mengurus perijinan dikarenakan sebagian besar dari responden adalah bekerja sebagai wirausaha, waktu mereka dihabiskan untuk berjualan sehingga tidak mengurus perijinan sesuai dengan prosedurnya. Prosedurnya adalah setiap masyarakat yang ingin melakukan alih fungsi lahan pertanian harus melakukan ijin prinsip,

ijin lokasi, ijin penggunaan pemanfaatan tanah, ijin mendirikan bangunan, selain itu disesuaikan dengan penataan dan pemanfaatan ruang yang berlaku.

SKRIPSI

a. Identitas Peneliti :

1. Nama : Husor Hutasoit
2. NPM : 130511407
3. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Judul Peneliti : Pelaksanaan Alih Fungsi Hak Milik Atas Tanah Pertanian ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Tempat Tinggal di Kabupaten Bantul.

c. Rumusan Masalah

Bagaimana pelaksanaan alih fungsi hak milik atas tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan tempat tinggal di Kabupaten Bantul?

d. Hasil Penelitian

Pelaksanaan alih fungsi hak milik atas tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan tempat tinggal di Kabupaten Bantul sudah diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 tahun 2011 tentang perijinan pemanfaatan ruang. Pemberian perijinan didasarkan pada pertimbangan administrasi meliputi persyaratan administrasi pemohon. Persyaratan administrasi berkaitan dengan dokumen perijinan dan pertimbangan teknis yang diatur dalam proses perijinan. Pemberian perijinan diberikan oleh Bupati, akan tetapi Bupati dapat mendelegasikan kewenangan pemberian perijinan kepada Kepala

Badan Pertanahan Kabupaten Bantul.

SKRIPSI

a. Identitas Peneliti :

1. Nama : Suzan Meitri Gunawan
2. NPM : 160512409
3. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Sleman.

c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap?
- 2) Hambatan apa saja yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap?

d. Hasil Penelitian

1. Hasil dari penelitian pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap belum dilaksanakan dengan baik sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk

Kepentingan Umum karena jangka waktu yang ditempuh pada tahap inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan tahap pemberian ganti kerugian dalam

pelaksanaan pengadaan untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap belum dilaksanakan sesuai waktu yang sudah ditentukan.

2. Adapun hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Cilacap meliputi adanya beberapa pemegang hak milik atas tanah yang sedang berada diluar kota yang mengakibatkan belum dapat ditemui. Hambatan selanjutnya terdapat pemegang hak atas tanah yang tidak memiliki alat bukti kepemilikan dan ditemukan ada beberapa alat bukti kepemilikan yang tidak sesuai dengan nama pemegang hak milik atas tanahnya yang biasanya pemegang hak milik atas tanah tidak melakukan balik nama dengan bukti kepemilikannya. Hambatan-hambatan tersebut yang menyebabkan jangka waktu yang ditempuh menjadi lebih lama dan pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan beberapa kali.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah penelitian ini mengenai alih fungsi tanah untuk tempat tinggal dan juga penelitian tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV di Kabupaten Cilacap. Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Apartement Student Castle di Kabupaten Sleman.

F. BATASAN KONSEP

Sesuai judul penelitian ini maka batasan konsepnya adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan menurut KBBI adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya)

2. Alih Fungsi Lahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), alih fungsi memiliki arti berpindah fungsi. Dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dikatakan dalam pasal 1 angka 15 bahwa alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.

3. Tanah Pertanian

Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian.

4. Tanah Non Pertanian

Tanah non pertanian merupakan tanah yang dipergunakan untuk usaha atau kegiatan selain usaha pertanian.

5. Apartement

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian Apartement adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya)

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian digunakan pada penulisan ini adalah jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang akan dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber, yang memerlukan data primer disamping data sekunder (bahan hukum). Penelitian hukum empiris ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu dalam melakukan penelitian ini, penulis terlebih dahulu gambaran secara umum yang diperoleh dari narasumber, responden, maupun gejala-gejala yang timbul dari masyarakat, kemudian dianalisis dengan mempersempit khususnya mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan apartement student castle.

2. Sumber Data

Data dalam penelitian hukum empiris yang berupa data primer dan data sekunder, yaitu:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber mengenai objek yang sedang diteliti yaitu mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi untuk pembangunan apartement.
- b. Data Sekunder merupakan data lengkap yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Meliputi peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a) Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

- b) Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- c) Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
- d) Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang.
- e) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- f) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang
- g) Undang-Undang Dasar 1945;
- h) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- i) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal, hasil penelitian, internet (website) yang bertujuan untuk mencari data yang berhubungan dengan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan apartement.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Wawancara yaitu suatu bentuk komunikasi verbal yang ditujukan kepada narasumber, semacam percakapan untuk mendapatkan informasi.

- b. Studi Kepustakaan yaitu mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman tepatnya dengan alamat Student Castle di Jl. Student Castle, Kledokan, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

5. Responden dan Narasumber

- a. Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sample yang representative. Responden memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti berdasarkan kuisioner atau wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian.

Responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bapak Fatkhurohman selaku GA dan HRD Building Office Apartement Student Castle.

- b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

Ibu Tutik Wiwin Wahyuningsih, SH selaku Kepala Seksi Pembinaan dan Pengawasan Pertanahan dan Tata Ruang Bidang Pembinaan dan Pengawasan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kudha Niti Mandala Sarta Tata Sasana) berdasarkan fungsi dan tugasnya dalam pelaksanaan, pelayanan, pembinaan, dan pengendalian urusan pemerintah bidang pekerjaan umum, dan bidang perumahan, dan kawasan pemukiman.

6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini empiris ini adalah dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah data yang diperoleh dari narasumber akan dibandingkan dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, kemudian akan ditarik kesimpulan mengenai permasalahan yang diteliti. Proses penalaran dalam membuat kesimpulan adalah dengan menggunakan metode berfikir induktif. Metode berfikir induktif adalah metode berfikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat khusus dan berakhir pada kesimpulan yang bersifat umum.

6. Hambatan Penelitian

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa hambatan dalam penelitian ini yang terdiri dari informasi terkait status tanah dan tahun tanah dari pihak apartement yang diajukan oleh penulis tetapi tidak diberikan jawaban karena menurut narasumber hal tersebut bersifat rahasia bagi Apartement Student Castle. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sendiri juga tidak bisa memberikan informasi tersebut jika tidak ada ijin dari pihak apartement selaku narasumber.

H. SISTEMATIKA HUKUM/SKRIPSI

Sistematika penulisan hukum/skripsi merupakan rencana isi penulisan hukum/skripsi.

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep,

metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang tinjauan tentang hak milik atas tanah, tinjauan tentang penatagunaan tanah, tinjauan tentang alih fungsi lahan dan hasil penelitian dengan narasumber dan responden.

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran penulis setelah melakukan penelitian.



BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas penulis menarik kesimpulan sebagaimana berikut Alih fungsi lahan pertanian Pembangunan Apartment Student Castle telah di bangun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Bupati Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang. Proses alih fungsi lahan Apartment Student Castle di lakukan menggunakan konsultan Pembangunan atau konsultan pengawasan. Pembangunan Apartment student castle juga sesuai dengan tata ruang Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Sleman. Keberadaan Apartment Student Castle juga tidak mendapat protes dari masyarakat sekitar yang tinggal di daerah apartment student castle karena membantu meningkatkan perekonomian masyarakat setempat.

B. SARAN

Saran yang dapat penulis berikan yaitu pemerintah diharapkan lebih memperketat pengawasan terhadap proses alih fungsi lahan dan tanah pertanian ke non pertanian. Dengan Pengawasan yang lebih ketat diharapkan proses alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian dapat terjadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- B. Irawan, 2005, *Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatannya dan Faktor Determinan*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi,
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mudjiono, 1997, *Politik Hukum Agraris*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta.
- Prof. Dr. H. Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- Prof. Dr. H. Hambali Thalib, 2009, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit buku Kompas, Jakarta.
- Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2018, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Suluh Media, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Jurnal :

Benny Andriyanto, 2018, *Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Menjadi Tempat Tinggal Menurut Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Husor Hutasoit, 2019, *Pelaksanaan Alih Fungsi Atas Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Tempat Tinggal Di Kabupaten Bantul*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Suzan Meitri Gunawan, 2020, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Refinery Development Master Plan (RDMP) Refinery Unit (RU) IV Di Kabupaten Cilacap*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Internet :

<https://cpps.ugm.ac.id/tata-ruang-lahan-pertanian-di-sleman-terus-menyusut-kompas/>

<https://hukumproperti.com/pertanahan/hapusnya-hak-atas-tanah>. Diakses tanggal 29 maret 2020.

<https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/dampak-alih-fungsi-lahan-pertanian>. Diakses tanggal 13 april 2020.



