

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
BENDA TIDAK BERGERAK AKIBAT AHLI FUNGSI LAHAN
PERTANIAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



Diajukan oleh :

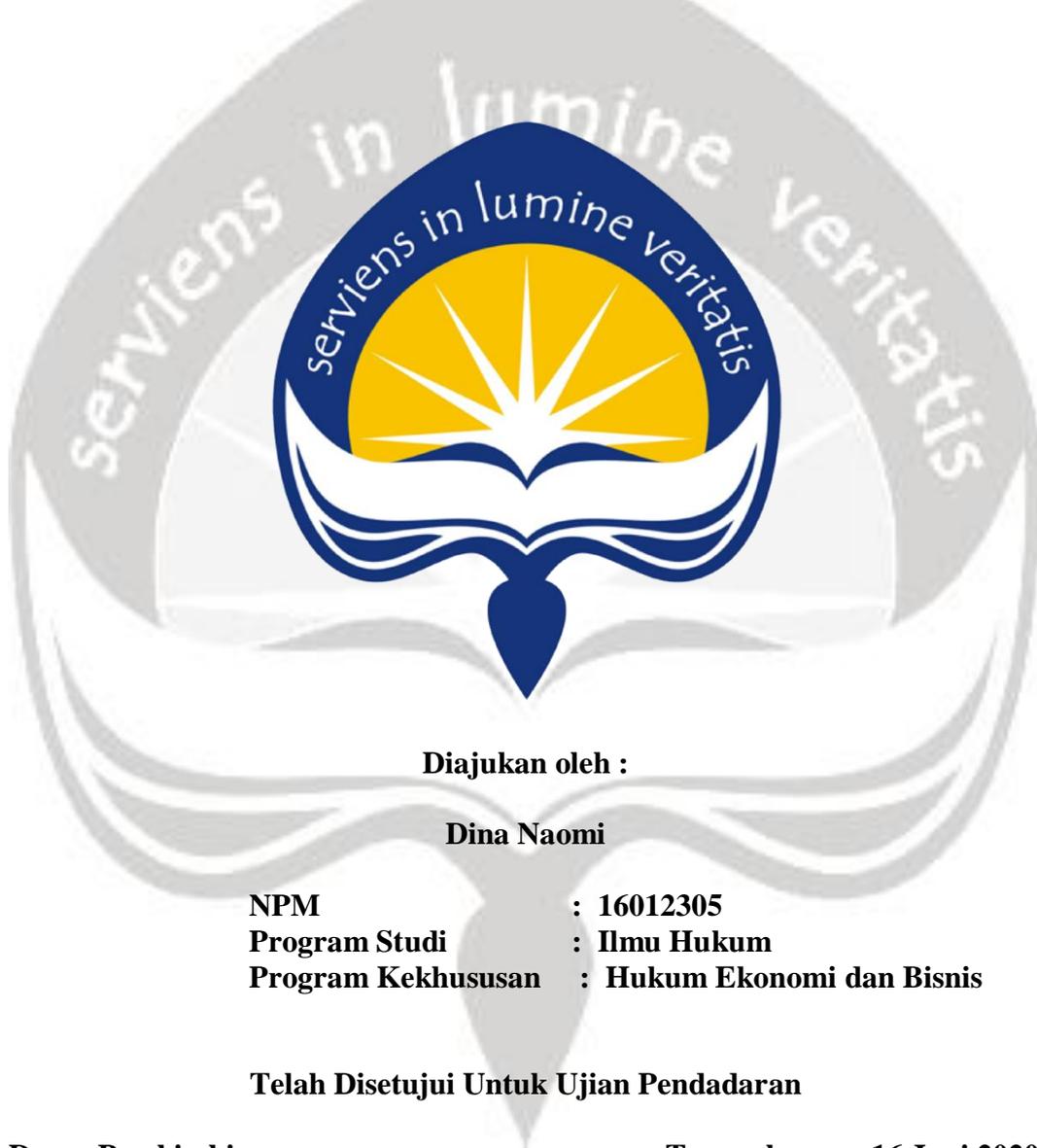
Dina Naomi

NPM : 16012305
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA OGYAKARTA
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
BENDA TIDAK BERGERAK AKIBAT AHLI FUNGSI LAHAN
PERTANIAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM'**



Diajukan oleh :

Dina Naomi

NPM : 16012305
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 16 Juni 2020

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

Tanda Tangan :

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
BENDA TIDAK BERGERAK AKIBAT AHLI FUNGSI LAHAN
PERTANIAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**



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

Dalam Sidang Akademi yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 09 Juli 2020

Tempat :

Susunan Tim Penguji :

Tanda Tangan

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

Sekretaris : Nindry Sulistya Widiyastuti, S.H., M.H.

Anggota : N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum

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

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

MOTTO

For without doubt there is a future, and your hope
will not be cut off.

Proverb 23:18

Commit to the Lord whatever you do and He will
establish your plans

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum atau Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus yang telah memberikan penulis kekuatan serta perlindungan untuk dapat menyelesaikan perkuliahan khususnya tugas akhir penulisan skripsi ini.
2. Papa, Mama, Adek Oscar dan Adek Mitha atas segala doa, dukungan, semangat yang diberikan kepada penulis dan cinta yang begitu besar.
3. Seluruh Keluarga Besar penulis yang telah memberikan doa serta dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Penulis yakin dan percaya bahwa karena anugerah dan kasih karuniaNya maka penulis dimampukan berpikir dengan baik sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS BENDA TIDAK BERGERAK AKIBAT ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM” dalam proses penyelesaiannya, penulis melibatkan banyak pihak yang turut membantu dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yesus yang telah memberikan penulis kekuatan serta perlindungan untuk dapat menyelesaikan perkuliahan khususnya tugas akhir penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang juga merupakan Dosen Pembimbing Penulis, yang telah membimbing penulis dalam proses penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran.

3. Papa, Mama, Adek Oscar dan Adek Mitha atas segala doa, dukungan, semangat yang diberikan kepada penulis dan cinta yang begitu besar.
4. Seluruh Keluarga Besar penulis yang telah memberikan doa serta dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
5. Ibu Puspaningtyas Panglipurjati, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing akademik.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Sahabat-sahabat “Kerang Dopis” tercinta Delvanya Bernar, Fransiska Lamere, Cindy Priscilla Likoelangi, Jelly Stibies, Vian Dimara, Michelle Alodia, Cindy Silaen. Terimakasih sudah menemani penulis dalam proses penulisan dan menghibur penulis dengan segala kerecehannya serta memberikan semangat kepada penulis.
8. Yedija Bella yang selalu menemani penulis dalam mengerjakan skripsi serta memberi dukungan kepada penulis.
9. Saudarah-saudarah tercinta Heni Silva Runaweri dan Elzanora Belinda Sawias yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
10. Keluarga Besar “ATMATROOPERS” yang selalu memberikan dukungan serta pertumbuhan rohani yang dapat membantu penulis melewati masa kuliah penulis dengan baik dengan perlindungan Tuhan.
11. Komsel JOYFULL tercinta Lois, Tintin, Cuka, Carla, Ety, Fitri, Chandrika, yang telah membantu mendoakan penulis serta dukungan yang diberikan.
12. Semua Keluarga Besar Worship Warrior yang telah memberikan dukungan kepada penulis.

13. Teman-teman KKN 76 Sintang-Sekadau yang telah sama-sama berjuang di tanah Kalimantan khususnya Rakat Sintang-Sekadau yang telah memberika dukungan untuk penulis.
14. Teman-teman KKN kelompok 132 Pulau Mandong : Flavia Enggal, Daru Aji dan Rolf Benaya.
15. Teman-teman seangkatan pejuang SH : Via Burdam, Selvia Oktarina, Elsa, Stela, Wisnu, Alvi, Iso, Robin, Erika.
16. Teman – teman seperjuangan Angkatan 2016 di Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta. Semoga kita dapat sukses bersama.
17. Semua Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah mendukung dan memberikan semangat penulis selama mengerjakan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

Demikian pula tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini sesungguhnya masih terdapat kekekurangan dan ketidaksempurnaan yang tidak dapat penulis hindari. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga penyusunan skripsi ini berguna bagi kita semua.

Yogyakarta, 14 Juni 2020

Dina Naomi

ABSTRACT

The law of objects is regulated in the Civil Code which consists of immovable law. The immovable property law consists of land which is agricultural land which can be converted into a public interest which is regulated in Act - 41/2009 concerning the Protection of Food and Agricultural Land and Law No. 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. The law clearly regulates that land which is agricultural land can be transferred in the public interest with conditions that must be met. How is the legal protection of the holders of immovable property due to the conversion of agricultural land in the public interest? This research is a normative legal research, which focuses on positive legal norms in the form of laws and regulations. The data used in this study are secondary data consisting of primary and secondary legal materials. Law, Civil Code, and Government Regulations. Secondary legal materials in the form of legal literature books and legal journals. Based on the results of research and discussion, it is concluded that the expert on the function of immovable objects based on Article 617 of the Civil Code explains that the transfer of a right to immovable property whether sold, transferred, burdened, or granted must be made an authentic deed, made by an authorized official. Expert functions of agricultural land for public purposes are legal based on Article 44 paragraph (2) and (3) of Law No. 41 of 2009 concerning Food Agricultural Land Protection with compensation provided by the government regulated in Article 36 of Law No. 2 of 2012 concerning Procurement of Land for Development in the Public Interest which explains the provision of compensation can be given in the form of money, replacement land, resettlement, share ownership or other forms agreed by both parties. If the meeting does not find an agreement, the related party has the right to submit an objection to the District Court within the period stipulated in the Act and if the holder of the property rights object to the court's decision, then he can file an appeal.

Keywords: *Immovable Objects, Function Expert, Agricultural Land, Public Interest*

ABSTRAK

Hukum benda diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdiri atas hukum benda tidak bergerak. Hukum benda tidak bergerak terdiri atas tanah yang merupakan lahan pertanian yang demi kepentingan umum dapat dialih fungsikan yang mana diatur dalam Undang - Undangan No 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-undang mengatur secara jelas suatu lahan yang merupakan lahan pertanian dapat dialih fungsikan demi kepentingan umum dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas benda tidak bergerak akibat alih fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum ? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan Pemerintah. Bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku literature hukum serta jurnal hukum. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan disimpulkan bahwa ahli fungsi benda tidak bergerak berdasarkan Pasal 617 KUHPerdato menjelaskan bahwa pengalihan suatu hak atas kebendan tidak bergerak baik karena dijual, dipindahtangankan, dibebani, maupun dihibahkan harus dibuatkan akta otentik, yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ahli fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum adalah sah berdasarkan Pasal 44 ayat (2) dan (3) Undang - Undang No 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan dengan adanya ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah yang diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana menjelaskan pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Apabila dalam musyawarah tidak menemukan kata sepakat maka pihak terkait berhak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dengan jangka waktu yang telah diatur dalam Undang-undang dan apabila pihak pemegang hak milik keberatan atas putusan pengadilan maka dapat mengajukan kasasi.

Kata Kunci: *Benda Tidak Bergerak, Ahli Fungsi, Lahan Pertanian, Kepentingan Umum*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	xi
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.....	18
BAB II PEMBAHASAN.....	19
A. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Benda.....	19
1. Pengertian Dan Ruang Lingkup	
2. Asas-Asas Hukum Benda	

3. Ciri-Ciri Hak Kebendaan	
4. Pembeda Berbagai Hak Kebendaan	
5. Penyerahan Hak Kebendaan (<i>Overdracht</i>)	
B. Tinjauan Mengenai Peralihan Tanah Pertanian Untuk Kepentingan Umum.....	39
1. Pengertian Pengadaan dan pembebasan Tanah	
2. Syarat Ahli Fungsi Lahan Pertanian	
3. Proses Pencabutan Hak atas Tanah	
C. Tinjauan Mengenai Ganti Untung dan Ganti Rugi.....	43
1. Pengertian Ganti Untung dan Ganti Rugi serta Ruang Lingkupnya	
BAB III PENUTUP.....	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	53

PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 14 Juni 2020

Yang Menyatakan,

Dina Naomi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara agraris yang mana sebagian besar penduduknya mencari nafkah dengan bercocok tanam. Tanah merupakan bagian dari hak kebendaan, hak kebendaan terdiri dari hak benda bergerak dan tidak bergerak. Hak kebendaan merupakan satuan hak yang dimiliki oleh langsung dari orang perorangan terhadap suatu benda baik benda bergerak, maupun benda tidak bergerak dalam hal ini salah satunya tanah. Suatu bidang tanah akan dikatakan merupakan hak milik dari perseorangan maupun kelompok apabila adanya kepastian hukum dalam bentuk sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Selain hak milik pribadi, hak atas tanah juga terdiri atas hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat dan tanah negara. Tanah Negara menurut Maria S.W. Sumardjono penggunaan istilah tanah Negara, sesungguhnya merupakan tanah yang awalnya merupakan tanah yang dikuasai oleh masyarakat tetapi tidak memiliki sertifikat sebagai penanda keaslian dari suatu kepemilikan tanah pada masa penjajahan atau tanah milik pemerintahan kolonial sehingga terjadi pengambilalihan hak dari masyarakat yang beralih hak kepemilikannya terhadap Negara¹. Pasca kemerdekaan kepemilikan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 60.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Hak menguasai yang dimiliki oleh negara tidak hanya mencakup hak atas tanah yang dimiliki oleh negara melainkan juga terhadap tanah yang telah diberikan Hak Kepemilikan, baik secara perorangan maupun kelompok. Atas dasar hak ini, dan demi kepentingan umum, maka sewaktu-waktu negara dapat mengambil alih tanah, yang awalnya milik perorangan. Prinsip ini dikenal dengan asas fungsi sosial, dalam hal ini tanah yang merupakan kepunyaan perseorangan atau kelompok yang mana bersifat pribadi dapat sewaktu-waktu dialih fungsikan oleh negara apabila itu berkaitan dengan kepentingan umum. Meskipun pengalihan tanah tersebut seharusnya didasarkan atas kata sepakat dari kedua belah pihak yang mana nantinya dapat terjadi ganti kerugian oleh penguasa, namun dalam keadaan yang memaksa penguasa dalam hal ini pemerintah dapat mengalihkan tanah tersebut secara paksa. Pengalihan hak kebendaan tidak bergerak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 617 KUHPerdata menjelaskan bahwa pengalihan suatu hak atas kebendaan tidak bergerak baik karena dijual, dipindahtangankan, dibebani, maupun dihibahkan harus dibuatkan akta otentik, yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Pada era saat ini banyak sekali tanah yang mana merupakan lahan berkurang khususnya lahan pertanian, yang banyak terjadi ahli fungsi menjadi perumahan, perkotaan, hotel dan bermacam fasilitas-fasilitas umum yang mana bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat. Ahli fungsikan lahan pertanian merupakan permasalahan yang harus diselesaikan oleh pemerintah, guna

mengatasi hal tersebut pemerintah membuat peraturan yang mana setiap daerah juga diberi kewenangan untuk dapat membuat sendiri aturannya dengan tidak menyampingkan peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah sebagai dasar yaitu Undang-Undang. Aturan mengenai lahan pertanian pangan diatur dalam Undang-Undang No.41 Tahun 2009 Tentang yang mana peralihan lahan pertanian dalam Undang-Undang dilarang, dilindungi serta tidak dibenarkan adanya peralihan fungsi lahan pertanian pangan, akan tetapi apabila peralih fungsi lahan pertanian pangan bertujuan kepentingan umum maka diperbolehkan hal ini diatur dalam dalam pasal 44 ayat (2) dan (3). Peralihan lahan tersebut diperbolehkan dengan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu.

Yogyakarta merupakan kota dengan lahan pertanian yaitu sawah yang luas dan terbagi di beberapa tempat. Lahan pertanian yaitu sawah merupakan lahan untuk bercocok tanam, yang mana sebagian besar masyarakat Yogyakarta bermata pencarian sebagai petani. Tujuan dari bercocok tanam pada lahan pertanian , untuk dapat memenuhi kebutuhannya secara pribadi dan kebutuhan masyarakat. Lahan pertanian ditetapkan untuk dilindungi dan dimanfaatkan. Salah satu peralihan fungsi lahan pertanian ialah pembangunan Tol Jogja-Solo yang mana banyak lahan pertanian yang alih fungsinya untuk kepentingan umum khususnya dalam pembuatan jalan tol. Peralihan lahan pertanian ini menimbulkan dampak yang baik secara positif maupun negatif. Dampak positif dari adanya peralihan lahan ini ialah adanya pembaruan fasilitas jalan yang mempermudah serta menghemat waktu perjalanan, jalan yang lebih luas serta terhindar dari kemacetan. Dampak negatif yang ditimbulkan dari peralihan lahan pertanian ini

ialah lahan produktif yang digunakan untuk menanam padi semakin berkurang dan pekerjaan sebagai petani berkurang dari hari ke hari. Berkurangnya jumlah produksi pertanian mengakibatkan ketersediaan pangan berkelanjutan ikut berkurang dan hal ini menyebabkan kecemasan tersendiri bagi masyarakat. Permasalahan pengalih fungsian lahan pertanian ke non pertanian dengan keterangan sebagai pemenuhan kepentingan umum menjadi sarana untuk mengalihkan lahan pertanian pangan. Aturan yang ada dalam peraturan perundang-undangan menjadi salah satu penyebab beralihnya lahan pertanian yang mana dalam Undang-Undang menjelaskan bahwa lahan pertanian pangan tidak dibenarkan untuk ahli fungsi dan harus dimanfaatkan untuk menghasilkan pangan pokok, tetapi dalam peraturan yang sama juga mengizinkan untuk dialihkan untuk kepentingan umum. Dengan demikian penafsiran untuk tetap menggunakan lahan pertanian pangan demi kepentingan umum dapat terus dilakukan. Permasalahan yang timbul ialah apabila lahan pertanian pangan terus dialih fungsikan untuk kepentingan umum maka lahan pertanian yang digunakan untuk lahan pangan pun akan semakin berkurang dan terancam hilang, sehingga masyarakat yang memiliki hak atas lahan pertanian harus mendapat perlindungan akan hak-haknya. Dapat dilihat di Yogyakarta sendiri banyak lahan yang telah dialih fungsikan untuk kepentingan umum. Bandara di Kulon Progo yang memakai lahan pertanian dan jalan Tol Jogja-Solo dan masih banyak lagi pengalihan fungsi lahan pertanian.

Berdasarkan kasus pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian yang mana ditujukan untuk kepentingan umum maka penulis

mengambil judul kajian penelitian “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS BENDA TIDAK BERGERAK AKIBAT PENGALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”’. Pengambilan judul oleh penulis bertujuan untuk mengetahui upaya hukum apa saja yang dapat diperoleh oleh pemilik hak atas benda tidak bergerak dalam hal ini tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak benda tidak bergerak akibat pengalih fungsian lahan pertanian untuk kepentingan umum?
2. Apa yang dimaksud dengan ganti untung dan apakah dalam Undang-Undang mengenal ganti untung dalam hal mengganti hak-hak yang dimiliki oleh pemilik lahan pertanian? Bagaimana penerapan ganti rugi yang diberikan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang dirumuskan penulis yakni:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum benda tidak bergerak akibat ahli fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum.

2. Untuk mengetahui apa itu ganti untung serta apakah dalam Undang-Undang mengenal ganti untung dalam hal mengganti hak-hak yang dimiliki oleh pemilik lahan pertanian serta bagaimana penerapan ganti rugi yang diberikan apabila terjadi ahli fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun kepentingan praktis. Adapun manfaat yang didapat ialah :

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini penulis berharap hasilnya mampu memberikan penjelasan dan pemahaman lebih mendalam mengenai perlindungan hukum hak kebendaan tidak bergerak terhadap ahli fungsi lahan pertanian yang ditujukan untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah diharapkan dapat menjadi salah satu sumber masukan untuk menyusun produk hukum yang berkaitan dengan perlindungan lahan pertanian khususnya lahan pertanian pangan dan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dibidang perlindungan lahan pertanian
- b. Bagi Masyarakat diharapkan dapat menjadi sumber ilmu pengetahuan dalam pemahaman akan peralihan lahan pertanian yang digunakan untuk kepentingan umum, prosedurnya, serta

pelaksanaannya, agar dapat membantu pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang sama dengan yang diteliti.

- c. Bagi Pemilik Hak atas lahan pertanian tersebut diharapkan dapat menjadi masukan memperoleh hak-hak yang wajib diterima apabila adanya peralih fungsian lahan pertanian tersebut.

E. Keaslian Penelitian

Dari hasil penelusuran yang dilakukan penulis di Perpustakaan Fakultas Hukum Atmajaya Yogyakarta, penulis tidak menemukan adanya pengambilan topik penelitian yang sama dengan yang akan diteliti penulis. Pengambilan topik penelitian skripsi mengenai perlindungan hukum kebendaan terkait peralihan fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum. Penelitian yang terkait namun dengan pembahasan yang berbeda penulis temukan dalam beberapa penelitian yang dilakukan oleh :

- 1) Judul Skripsi

**Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal
Setelah Berlakunya Perda Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata
Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun**

- a. Identitas Penulis

Nama : Elvi Morina Sitepu

NPM : 110510704

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan , Hidup Fakultas
Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah

Bagaimana Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Simalungun?

c. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah No 10 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten simalungun.

d. Hasil penelitian

Bahwa sebagian besar (70%) masyarakat di kabupaten Simalungun telah menjalankan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal sesuai dengan peraturan perundang –undangan yang telah ditetapkan yaitu peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten simalungun. Proses pelaksanaan alih fungsi yaitu dengan melakukan pengeringan terlebih dahulu, terhadap kawasan pertanian lahan basah. Setelah dilakukan pengeringan , lahan tersebut dapat dialih fungsikan dengan syarat syarat tertentu yang diatur oleh Pemerintah daerah setempat. Oleh karena itu masyarakat di kabupaten simalungun telah melaksanakan proses alih fungsi ddengan ketentuan peraturan daerah yang berlaku sehingga telah mewujudkan

ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan melalui pemanfaatan sumber daya alam dan kelestarian lingkungan yang berkesinambungan sesuai dengan kebijakan pembangunan serta pemerataan pembangun. Perbedaan penelitian ini dengan penulis adalah terlihat dari Rumusan Masalah penelitian ini yaitu Bagaimana Pelaksanaan Alih Fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya peraturan daerah nomor 10 tahun 2012 tentang Rencana tata ruang wilayah kabupaten simalungun, sedangkan permasalahan penelitian saya adalah Bagaimana perlindungan hukum kebendaan terkait peralihan fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum dan ganti rugi yang diterima.

2). Judul Skripsi

Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Bantul

a. Identitas Penulis

Nama : Prisilia Lambage

NPM : 120510980

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Pembangunan dan Lingkungan Hidup

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah .

Apakah Pelaksanaan Alih fungsi tanah Pertanian ke non Pertanian untuk perumahan di Kabupaten Bantul, sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No 4 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang wilayah kabupaten Bantul.

c. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Alih Fungsi tanah Pertanian ke non Pertanian Untuk Tempat Tinggal di kabupaten Bantul telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata ruang wilayah Kabupaten Bantul.

d. Hasil Penelitian

Pelaksanaan Alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Bantul,Sebagian besar sudah menjalankan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi rumah tinggal sudah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan daerah nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Adapun prosedur Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian Untuk tempat tinggal di Kabupaten Bantul, Bahwa setiap masyarakat yang ingin melakukan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian arus melakukan izin lokasi untuk perusahaan (developer) yang tanah nya luasnya sama dengan atau lebih 1 hektar. Ijin perubahan penggunaan tanah (IPPT) untuk perseorangan yang luas Tanahnya kurang dari 0,05 hektar, izin klarifikasi untuk perorangan/Badan Hukum yang luastanahnya kurang dari 1 hektar, dan disesuaikan dengan penataan ruang yang berlaku. Perbedaan penelitian ini dengan penulis adalah terlihat dari Rumusan Masalah penelitian ini yaitu Bagaimana Pelaksanaan Alih Fungsi tanah pertanian

ke non pertanian untuk tempat tinggal di kabupaten Bantul Sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan permasalahan penelitian saya adalah Bagaimana perlindungan hukum kebendaan terkait peralihan fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum dan ganti rugi yang diterima.

3). Judul Skripsi

Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman

a. Identitas Penulis

Nama : Sherly Permata Sari

NPM : 120510976

Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkuan Hidup Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah

1) Bagaimana Alih fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman ?

2) Apa saja Hambatan hambatan yang timbul dalam proses Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke non Pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan

Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten Sleman.

c. Tujuan Penelitian

1) Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke non Pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.

2) Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Hambatan apa saja dalam Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian Untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Sleman.

d. Hasil Penelitian

Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian Untuk Tempat Tinggal di Kabupaten Sleman, Sebagian besar sudah menjalankan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian menjadi tempat tinggal pada Tahun 2004, sudah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 Tentang izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Adapun Prosedur Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian Untuk tempat Tinggal di Kabupaten Sleman, bahwa setiap masyarakat yang ingin melakukan Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian harus melakukan izin lokasi, izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah, izin mendirikan

bangunan, dan disesuaikan dengan penataan ruang yang berlaku. Perbedaan penelitian ini dengan penulis adalah terlihat dari Rumusan Masalah penelitian ini yaitu Bagaimana Alih fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian untuk tempat tinggal setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, sedangkan permasalahan penelitian saya adalah Bagaimana perlindungan hukum kebendaan terkait peralihan fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum dan ganti rugi yang diterima.

F. Batasan Konsep

1. Pengertian Benda

Kebendaan merupakan kata yang berdasar dari benda, yang mana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kebendaan merupakan sesuatu yang berhubungan dengan benda, sesuatu yang berupa atau bersifat benda. Kebendaan sendiri merupakan tiap-tiap barang dan tiap hak yang dapat dikuasai oleh pemilik dalam hal ini orang yang memilliki hak milik. Disamping kebendaan tersebut terletak hak atas kebendaan yang mana bertujuan untuk menguasai kepunyaan seseorang atas benda tanpa diganggu oleh orang lain. Berdasarkan KUHPerdara Pasal 499 benda ialah tiap-tiap barang dan hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.

2. Pengertian Benda Tidak Bergerak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Tidak Bergerak merupakan tidak berpindah dari tempat atau kedudukan dengan kata lain diam. Benda tidak bergerak merupakan benda yang mana dalam pasal 506 ayat (1) sampai (5) mengatur tentang pekarangan dan apa saja yang didirikan di atasnya, pohon-pohon dan tanaman ladang yang akarnya menancap dalam tanah, buah-buah pohon yang belum dipetik, maupun barang-barang tambang, kayu tebang baik yang berasal dari hutan maupun pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayu tersebut belum dipotong, pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air. Dalam peruntukannya diatur dalam pasal 507 ayat (1) sampai (4) yang mana diperuntukan untuk perusahaan pabrik, perumahan, kepemilikan tanah, pembangunan gedung yang berasal dari perombakan gedung.

3. Pengertian Ahli Fungsi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ahli fungsi ialah berpindah fungsi. Ahli fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan tanah yang mana dalam hal ini tanah sebagai lahan pertanian dari suatu kegiatan kepada kegiatan yang lainnya. Ahli fungsi lahan pertanian merupakan pengalihan atau perpindahan fungsi lahan pertanian sebagai non pertanian dalam hal ini salah satunya untuk kepentingan Umum. Ahli fungsi tanah dalam hal ini lahan pertanian diatur dalam UU No.41 Tahun 2009 Pasal 44 ayat (3) yang mana peralihannya dapat dilakukan apabila telah dilakukan kajian kelayakan strategis, disusun rancangan ahli

fungsi lahan, dibebaskan kepemilikannya dari hak milik dan disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan apabila terjadi ahli fungsi lahan pertanian

4. Pengertian Lahan Pertanian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Pertanian ialah mengusahakan tanah dengan tanam menanam. Lahan pertanian merupakan sebagian tanah yang difungsikan sebagai tempat untuk bercocok tanam. Dalam ketentuan Undang-Undang No.41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Pasal 1 angka 1 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 lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian.

5. Pengertian Kepentingan Umum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kepentingan merupakan keperluan, kebutuhan yang harus didahulukan. Kepentingan Umum merupakan suatu kebutuhan yang harus diutamakan terlaksananya yang mana kepentingan individu atau kelompok tertentu dikesampingkan untuk dapat memenuhi terlaksananya suatu kepentingan umum. Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 6 Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diambil ialah penelitian normatif. Penelitian hukum normatif ialah penelitian yang berfokus pada norma hukum yang berupa perundang-undangan, peraturan tersebut berkaitan dengan ahli fungsi lahan pertanian.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian normatif ialah sumber data sekunder yang terikat pada aturan hukum yang berlaku yaitu bahan hukum primer dan sekunder.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang pada pokoknya bersumber dari peraturan hukum yang meliputi :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan.

3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

4) Peratran Pemerintah No. 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan Dan Ahli Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

5) Peraturan Daerah Provinsi DIY No. 10 Tahun 2011 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jural, laporan hasil penelitian, kamus hukum, surat kabar, internet dan fakta-fakta hukum.

3. Cara Mengumpulkan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ialah studi yang dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, surat kabar, mencari informasi melalui internet, fakta-fakta hukum, kamus hukum, dan jurnal atau dengan kata lain mempelajari hukum primer dan sekunder.

4. Analisis Data

Bahan hukum yang telah dianalisis sehingga menimbulkan suatu penilaian dan pendapat yang kemudian diolah menggunakan analisis kualitatif yang bersumber pada kepustakaan yang ditarik suatu simpulan yang menggunakan metode berfikir deduktif. Metode deduktif ialah

metode yang menarik simpulan dari permasalahan yang umum terhadap permasalahan konkrit yang dihadapi.

H. Sistematis Penulisan Skripsi

Sistematis penulisan skripsi merupakan rancangan isi penulisan skripsi:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematis penelitian skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang Tinjauan Tentang Hukum Kebendaan, Tinjauan Benda Tak Bergerak, Tinjauan Ahli Fungsi Lahan Pertanian Untuk Kepentingan Umum, Tinjauan Ganti Untung dan Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran. kesimpulan berisi tentang jawaban dari rumusan masalah yang diteliti, dan saran yang berisi masukan-masukan dari penulis mengenai pembahasan yang diuraikan.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya hukum yang dapat diberikan dalam perlindungan hak benda tidak bergerak akibat alih fungsi lahan pertanian untuk kepentingan umum adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk dapat mempertahankan hak-haknya sebagai pemegang hak, apabila dalam proses musyawarah ganti kerugian tidak dapat menemukan kata sepakat dan tidak mendapat hak-hak yang seharusnya di dapatkan. Apabila dalam putusan pengadilan pemegang hak belum merasa puas dan keberatan atas penetapan putusan pengadilan maka, pemegang hak dapat mengajukan kasasi.
2. Ganti untung merupakan istilah yang dipersamakan dengan suatu ganti kerugian atas ahli fungsi lahan pertanian. Dalam pengaturannya ganti untung tidak diatur dalam peraturan perundang—undangan. Dalam kasus pembangunan tol Yogyakarta-Solo ini pemerintah menyiapkan ganti kerugian berupa pemberian lahan pengganti atas lahan pertanian pangan berkelanjutan kepada masyarakat setempat yang tanahnya dialih fungsikan seta pemberian besaran uang sebagai pengganti atas kerugian yang mereka dapatkan sebagai pengganti yang layak dan sesuai.

B. Saran

1. Dalam Pasal-Pasal KUHPerdata tidak memberikan pengaturan yang jelas dan memadai terkait perlindungan hukum benda tidak bergerak. Yaitu tidak diatur secara khusus mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang hak untuk dapat mempertahankan haknya. Pengaturan yang kurang memadai tersebut memungkinkan terjadinya pemahaman yang berbeda-beda. Adanya pengaturan terkait pelaksanaan upaya hukum serta hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak dapat membantu penumbuhan pengetahuan serta pemahaman pada masyarakat setempat agar hak-hak mereka dapat dipertahankan.
2. Pemberian ganti rugi haruslah sesuai dengan besaran keuntungan yang akan di dapat. Sesuai dengan harga tanah yang terdapat di daerah setempat. Dalam hal ini pemerintah haruslah memberikan ganti rugi yang yang sepadan dan tidak memperlambat proses pemberian ganti rugi dikarenakan ganti rugi merupakan penghormatan atas hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak. Bagi masyarakat setempat untuk dapat memahami dengan betul akan pentingnya kepemilikan atas tanah secara sah agar dapat membuktikan kepemilikan secara sah menurut hukum.

Daftar Pustaka

Buku

Mahadi.1983., *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., 1981, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Subekti, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. ke. 14, Intermasa, Jakarta.

Syah, Mudakir Iskandar., 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta.

P. N. H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, edisi Pertama, Kencana, Jakarta

Prawirohamidjojjo, R.Soetojo dan Marthalena Pohan., 1984, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, PT.Bina Ilmu,Surabaya.

Usman, Rachmadi., 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Maria,S.W.Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Marsoem, Sudjarwo., 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah Memetakan Solusi Strategis Infrastruktur Di Indonesia*. Renebook, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar NKRI 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang - Undang No 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4725)

Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan Dan Ahli Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Daerah Provinsi DIY No. 10 Tahun 2011 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Website

<http://kamusbahasaindonesia.org/>

<https://jogja.tribunnews.com/2019/11/14/tol-solo-yogya-bawen-berdampak-pada-lahan-pertanian-pangan-berkelanjutan-pemprov-siapkan-ganti>

