

SKRIPSI
PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN MENJADI
TANAH NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT USAHA KAFE DI
KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh :

Raymundus Melano Seran Sadipun

N P M : 170512846
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup dan Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2021

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN MENJADI
TANAH NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT USAHA KAFE DI
KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**



**Diajukan oleh:
Raymundus Melano Seran Sadipun**

N P M : 170512846

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup
dan Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 29 Juni 2021

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Krismantoro", is written over the "Tanda Tangan:" label.

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON
PERTANIAN UNTUK TEMPAT USAHA KAFE DI KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 21 Juli 2021

Tempat : Via Zoom

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

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

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

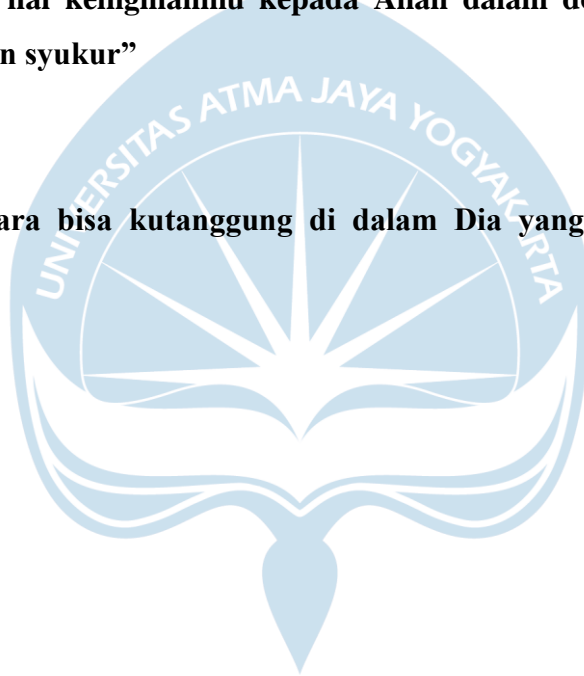
MOTTO

Filipi 4:6

“Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur”

Filipi 4:13

“Segala perkara bisa kutanggung di dalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus, Bunda Maria, dan Bapa Yoseph yang selalu memberkati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan lancar.
2. Kedua orang tua , kakak adik , sanak saudara, serta keluarga besar yang selalu mendukung, memberikan semangat, memberikan nasihat serta memberikan dukungan doa bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar menuntun dan membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam menyelesaikan penulisan skripsi banyak pihak yang telah memberikan bimbingan, saran, bantuan serta dukungan kepada penulis, maka dari itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr.Y.Sari Murti Widiyastuti,S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar menuntun dan membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H.,M.Hum. dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku tim penguji skripsi penulis.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Seluruh dosen beserta staff Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya dan membantu kelancaran dalam perkuliahan penulis dari awal hingga saat ini.

6. Bapak Mulyono, A.Ptnh yang bertugas sebagai Kabsusi Koordinator Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah meluangkan waktu dan tempat untuk memberikan data dan informasi dalam mendukung penulisan skripsi ini.
7. Ibu Tutik Wiwin Wahyuningsih, SH yang bertugas sebagai Seksi Pembinaan Pengawasan Pertanahan dan Tata Ruang di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman yang telah meluangkan waktu dan tempat untuk memberikan data dan informasi dalam mendukung penulisan skripsi ini.
8. Bapak Martinus Doni Purbo Kuncahyo, SE yang bertugas sebagai kepala seksi izin gangguan, dalam hal ini lebih kepada perizinan usaha di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman yang telah meluangkan waktu dan tempat untuk memberikan data dan informasi dalam mendukung penulisan skripsi ini.
9. Bapak Imam Rofi'ie selaku Jenderal Manager KAFE Basabasi Nologaten yang telah meluangkan waktu dan tempat untuk memberikan data dan informasi dalam mendukung penulisan skripsi ini.
10. Bapak Elang Dirgantara Yudikaputra selaku pemilik dari Redwood Coffee House yang telah meluangkan waktu dan tempat untuk memberikan data dan informasi dalam mendukung penulisan skripsi ini.
11. Orang tua, kakak adik , sanak saudara, serta keluarga besar yang selalu mendukung dan memberikan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

12. Kedua orang tua , kakak adik , sanak saudara, serta keluarga besar yang selalu mendukung, memberikan semangat, memberikan nasihat serta memberikan dukungan doa bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Komunitas dan organisasi diantaranya KOMANTTA dan IKAMASI yang menjadi keluarga dan wadah bagi penulis berkembang.
14. Julius James, Meggy Maran, Stanislaus Novalus, Wanti Nauk, Nano Rango, Andriano Padeng, Mikael Devan, Persaudaraan SAKSI, Papa Anqo Garage, Seventeen Lighting serta teman-teman penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang tiada hentinya selalu memberikan doa, dukungan, bantuan, saran, dan selalu mendengarkan keluh kesah penulis serta selalu menghibur dan mendampingi penulis dari awal hingga akhir perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mohon maaf apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan dalam penulisan skripsi ini serta membutuhkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini.

Yogyakarta, 27 Juni 2021

Penulis



Raymundus Melano Seran Sadipun



ABSTRACT

This thesis discusses about the agricultural land-use change into non-agricultural land for cafe business in Depok District, Sleman Regency and the obstacles that occur in the change in land use. Based on the result of the research that has been done, it can be concluded that The implementation of the agricultural land-use change to non-agricultural functions for cafe business premises in Depok District, Sleman Regency is in accordance with the procedures as stipulated in the Sleman Regency Regional Regulation Number 3 of 2015 concerning Space Utilization Permits, Sleman Regent Regulation Number 21 of 2017 concerning Implementation Guidelines Sleman Regency Regional Regulation Number 3 of 2015 concerning Space Utilization Permits and Sleman Regency Regional Regulation Number 12 of 2012 concerning Sleman Regency Spatial Planning 2011-2031. The obstacles that occur in the agricultural land-use are the constraints of the image and the constraints in the application.

Keywords : The agricultural land-use change into non-agricultural land, cafe business, Depok District , Sleman Regency, obstacles

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang masalah	1
B. Rumusan masalah	9
C. Tujuan penelitian	10
D. Manfaat penelitian.....	10
E. Keaslian penelitian	11
F. Batasan konsep.....	14
G. Metode penelitian	17
H. Sistematika penulisan skripsi	22
BAB II PEMBAHASAN.....	23
A. Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian.....	23
1. Pengertian Pelaksanaan.....	23
2. Pengertian alih fungsi tanah.....	24
3. Faktor penyebab terjadinya alih fungsi tanah.....	25
4. Dampak alih fungsi tanah.....	27
5. Pengertian tanah pertanian.....	27

6. Pengertian tanah non pertanian.....	29
B. Tinjauan Mengenai Tempat Usaha Kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.....	30
1. Pengertian tempat usaha.....	30
2. Pengertian kafe.....	32
3. Sejarah kafe.....	32
C. Tinjauan mengenai penataan ruang.....	33
1. Pengertian penataan ruang.....	33
2. Asas-asas penataan ruang.....	33
3. Tujuan penataan ruang.....	35
4. Penyelenggaraan penataan ruang.....	36
D. Tinjauan mengenai Penatagunaan tanah.....	37
1. Pengertian penatagunaan tanah.....	37
2. Asas penatagunaan tanah.....	37
3. Perubahan pemanfaatan tanah.....	37
F. Hasil penelitian.....	38
1. Gambaran tentang Kabupaten Sleman Kecamatan Depok.....	38
a. Monografi Kabupaten Sleman.....	38
1) Keadaan geografis Kabupaten Sleman.....	38
2) Batas wilayah.....	40
b. Monografi Kecamatan Depok.....	40
1) Keadaan geografis Kecamatan Depok.....	40
2) Batas wilayah.....	41
2. Data responden.....	41
a. Nama.....	41
b. Nama tempat usaha.....	42
c. Cara memperoleh tanah.....	43
d. Jenis tanah.....	46
3. Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.....	47

4. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam alih fungsi tanah pertanian tersebut.....	58
a. Dalam aplikasi.....	58
b. Dalam persyaratan administrasi.....	59
 BAB III PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
 DAFTAR PUSTAKA.....	62



DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman

Tabel 2 : Nama Responden

Tabel 3 : Nama Tempat Usaha Responden



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil 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, 27 Juni 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Raymundus", written in a cursive style.

Raymundus Melano Seran Sadipun

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi, tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain. Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Menurut Dokuchaev (1870) dalam Fauizek dkk (2018), tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.¹ Dalam perkembangan meningkatnya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, peranan pertanian bagi pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat. Oleh karena itu, tanah merupakan sarana yang sangat penting dalam pembangunan dan kehidupan manusia karena kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah.² Tanah secara konkrit difungsikan sebagai tempat bagi manusia untuk melakukan hampir segala macam aktivitas untuk mempertahankan hidup. Aktivitas manusia pertama kali

¹ Dokuchaev. 1870. Mekanika Tanah. Jakarta: Erlangga.

² I Wayan Suandra, 1991, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 47

adalah bercocok tanam, sehingga tanah terutama di sektor pertanian merupakan sektor utama di Indonesia, dengan majunya perkembangan zaman itu mempengaruhi pembangunan ekonomi di Indonesia yang mengakibatkan tingginya permintaan masyarakat akan lahan kosong atau tanah untuk kepentingan individual maupun badan hukum tertentu demi kepentingan tertentu juga, sedangkan disisi lain persediaan tanah untuk itu sangat terbatas. Adanya kebutuhan mendesak untuk penguasaan tanah memerlukan penanganan dan penanggulangan yang serius, mengingat persoalan tanah ini sangat sensitif sifatnya, oleh karena itu tanah bukan hanya mengandung aspek ekonomis dan kesejahteraan akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politis, psychologis dan lain sebagainya.³

Banyaknya jumlah masyarakat Indonesia harusnya dapat menikmati kekayaan yang dimiliki didalam negeri ini sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menegaskan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Selanjutnya seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bab I Dasar-dasar dan Ketentuan-ketentuan Pokok, Pasal 1 ayat (2) berbunyi:

³ Abdurahman, 1978, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung

“Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Selain diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 persoalan tanah sendiri juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pelaksanaan hak menguasai Negara yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- c. Menentukan pengaturan perbuatan hukum antara orang dengan tanah.

Pasal-pasal ini menegaskan bahwa kemakmuran rakyat memang harus didahulukan. Dalam mengatasi hal yang menyangkut pertanahan tidak terlepas dari peran pemerintah dan dibutuhkan sarana untuk mengendalikan kegiatan yang terjadi agar tidak dilakukan secara serampangan yang mengakibatkan kerugian disalah satu pihak. Hal ini yaitu berupa penetapan pelaksanaan peraturan-peraturan tertentu. Sebelum adanya pelaksanaan tersebut akan

terlebih baik apabila setiap daerah melakukan penyuluhan tentang peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan.

Untuk terwujudnya persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam maka dibuatnya Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang menyebutkan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, pengertian perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Tujuan penyelenggaraan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 yang mengatur bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan terwujudnya:

- a. Keharmonisan antara lingkungan alam dengan lingkungan buatan;
- b. Keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negative terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Melihat salah satu tugas dan wewenang Negara adalah penyelenggaraan penataan ruang agar tujuan dari penataan ruang tersebut terwujud, maka dari itu dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 menyebutkan bahwa:

- a. Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
- b. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- c. Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kabupaten Sleman merupakan wilayah yang mempunyai perkembangan yang pesat dan mempunyai daya tarik yang kuat bagi investor. Daya tarik tersebut antara lain yaitu sebagian besar perguruan tinggi baik negeri maupun swasta yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di Kabupaten Sleman, memiliki udara yang sejuk karena berada di lereng Gunung Merapi, mempunyai kestabilan tanah dan mempunyai air tanah yang berlimpah.⁴ Hal ini menyebabkan semakin banyaknya penduduk yang bermukim di Kabupaten Sleman, baik masyarakat asli Yogyakarta sendiri maupun masyarakat pendatang yang

⁴ <https://pertaru.slemankab.go.id/3600/alih-fungsi-di-kabupaten-sleman-pada-tahun-2018/>

mencari kerja ataupun melanjutkan pendidikannya. Meningkatnya penduduk di Kabupaten Sleman dapat menyebabkan terjadinya alih fungsi tanah pertanian di Kabupaten Sleman. Alih fungsi tanah pertanian tumbuh secara pesat di Kabupaten Sleman. Alih fungsi tanah tersebut terjadi seiring dengan meningkatnya permintaan dan kebutuhan terhadap tanah akibat penambahan penduduk dan kegiatan pembangunan.⁵ Hal tersebut juga akan berdampak pada berkurangnya ketersediaan lahan pangan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sendiri. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dijelaskan bahwa lahan pertanian itu dilindungi dan dilarang untuk dialih fungsikan. Kabupaten Sleman sendiri banyak terjadi pembangunan dimana-mana, salah satu kegiatan pembangunan di Kabupaten Sleman ialah tempat usaha kafe. Pembangunan tempat usaha kafe marak terjadi di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Hal ini dapat dilihat dengan adanya beberapa kafe seperti Ling-lung kopi & Eatery, TOM'S Milk, Jagger Coffee, Teduh Coffee, dan Gandroeng Kopi. Masyarakat secara keseluruhan, baik

⁵ <https://bappeda.slemankab.go.id/quo-vadis-alih-fungsi-lahan-pertanian-di-kabupaten-sleman.slm>

kalangan tua ataupun muda, kaya maupun miskin, sudah bisa dipastikan mengetahui tentang keberadaan kafe tersebut, bahkan dapat dipastikan masyarakat dari berbagai golongan tersebut pernah menyempatkan berkunjung ke kafe tersebut. Salah satu kebutuhan utama dalam pembangunan kafe adalah berkaitan dengan tanah, karena banyaknya pengunjung dalam kafe tersebut serta banyaknya pelaku usaha yang menjalankan bisnisnya untuk mendirikan kafe maka tidak heran terjadinya alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian menjadi semakin tinggi guna memenuhi kebutuhan untuk mendirikan kafe.

Oleh karena itu, untuk mengontrol dan meminimalisir terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke tanah non pertanian, Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman telah mengeluarkan beberapa kebijakan. Kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang, dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

Dibentuk dan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 bertujuan untuk menegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang

yang baik, pelaksanaan kebijakan otonomi daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga tercapai keserasian dan keterpaduan wilayah, serta menumbuhkan kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat. Seiring dengan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah maupun masyarakat harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Dalam Pasal 82 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 dijelaskan bahwa alih fungsi lahan pertanian itu dilindungi. Pasal 82 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 berbunyi tidak diperbolehkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kegiatan budidaya lainnya dan tidak diperbolehkan mendirikan bangunan pada lahan sawah irigasi.

Dalam Pasal 90 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, kegiatan pemanfaatan ruang harus dilaksanakan berdasarkan:

- a. Izin prinsip
- b. Izin lokasi

- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah
- d. Izin mendirikan bangunan
- e. Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada intinya untuk menciptakan penataan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, perlu adanya kerjasama dari pemerintah dan masyarakat. Peran serta masyarakat dapat diwujudkan dengan memenuhi kewajiban di bidang izin pemanfaatan ruang.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka timbul suatu permasalahan mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Oleh karena itu, penulis ingin menulis dengan judul **“Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman”** dengan rumusan masalah sebagai berikut:

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut,yang menjadi rumusan masalah adalah:

- 1.Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk tempat usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman?
- 2.Apa saja hambatan-hambatan yang terjadi dalam alih fungsi tanah pertanian tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk tempat usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang terjadi dalam alih fungsi tanah pertanian tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini adalah diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya mengenai perkembangan hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah, untuk menjaga serta meminimalisir adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi tanah non pertanian.
- b. Bagi Masyarakat, untuk memberikan pengetahuan bagi masyarakat yang ingin melakukan pembangunan untuk kegiatan usaha agar dapat mengerti

lebih lanjut mengenai syarat-syarat dan ketentuan dalam membangun kegiatan usahanya mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

E. Keaslian Penelitian

Penulis Skripsi dengan judul Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman ini merupakan hasil karya asli dari penulis dan bukan merupakan plagiasi dari skripsi orang lain. Ada beberapa skripsi dengan tema yang sama dengan skripsi ini namun permasalahannya berbeda. Sebagai pembanding ada tiga skripsi, yaitu:

1. Risna Diani, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Nomor Mahasiswi: 02112034 Tahun 2016, menulis dengan judul Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kabupaten Sidoarjo. Rumusan masalahnya adalah Apa akibat hukumnya jika terjadi alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan pemerintah kabupaten sidoarjo Hasil penelitiannya adalah Akibat apabila alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Sidoarjo yaitu nantinya akan berdampak pada iklim di Kabupaten Sidoarjo menjadi tidak bagus, tanah pertanian semakin lama akan berkurang. Pihak yang melanggar syarat-syarat dalam perubahan

status tanah / alih fungsi tanah yang ditetapkan akan dikenai sanksi pada Undang-Undang No 41 Tahun 2009 dan Perda No 6 Tahun 2009 dan pada pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah pertanian dinas pertanian dan dinas teknis lainnya yang berperan penting dalam prose perubahan status tanah belum berfungsi sebagaimana mestinya. Upaya dalam pengendalian tanah agar tidak semakin banyak tanah pertanian yang dialih fungsikan menjadi tanah non pertanian yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yaitu dengan ketentuan Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Peraturan Daerah No.6 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009- 2029 yaitu penetapan peraturan zonasi, pengaturan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, dan pengenaan sanksi. Sedangkan penulisan hukum ini menulis tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

2. Raina Azifah Rahmah, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Jember, Nomor Mahasiswi: 150710101237 Tahun 2019, menulis dengan judul Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Jember. Rumusan masalahnya adalah Bagaimana metode dari alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kabupaten Jember. Hasil penelitiannya adalah proses alih fungsi lahan untuk perumahan yang dilakukan oleh pengembang sebenarnya dapat dikontrol oleh Pemerintah Daerah. Hal ini dikarenakan untuk mengubah penggunaan lahan pertanian harus mendapat

izin terlebih dahulu dari lembaga terkait, termasuk didalamnya izin untuk melakukan pengeringan jika lahan tersebut merupakan lahan pertanian irigasi. Namun, dalam prakteknya keberadaan ketentuan yang mengatur perubahan lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Jember tidak dapat menjadi fungsi pengendali. Bentuk pembangunan perumahan yang lain adalah pemukiman yang dibangun secara individu oleh masyarakat. Fenomena inilah yang banyak menimbulkan permasalahan karena dalam prosesnya tidak mengikuti ketentuan yang ada dengan alasan legalitas akan kepemilikan lahan masyarakat dapat dengan leluasa merubah penggunaan lahan pertaniannya untuk membangun permukiman. Sedangkan penulisan hukum ini menulis tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

3. Intan Fajriyanti, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Nomor Mahasiswi: 8111413316 Tahun 2017, menulis dengan judul Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal Dalam Konteks Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Dan Undang-Undang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Rumusan masalahnya adalah Bagaimana peralihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal dalam kaitannya dengan penataan ruang di Kabupaten Tegal. Hasil penelitiannya adalah Pelaksanaan peralihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal Nomor 10 tahun 2012 Tentang

Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012-2032 dan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Keramat. Dalam pelaksanaan perizinan perubahan penggunaan lahan harus mendapat izin dari instansi seperti Bappeda, BPN, BP2T, dan Dinas Pertanian, dalam hal ini masyarakat meminta pertimbangan teknis. Tetapi keputusan akhir pada keputusan Kepala Bupati, alur yang dalam perizinan perubahan penggunaan lahan belum berjalan dengan baik, karena belum ada sistem tertulis mengenai prosedur perizinan perubahan penggunaan lahan. Masyarakat yang ingin mengalih fungsikan lahan pertanian ke non pertanian harus ke Bappeda, Dinas Pertanian untuk meminta pertimbangan teknis, jika di setujui lalu mendaftarkan perizinan perubahan penggunaan lahan ke BP2T apabila dari BP2T menyetujui, maka terakhir ke BPN untuk mendaftarkan lahan tersebut. Sedangkan penulisan hukum ini menulis tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan adalah sebagai proses dalam bentuk rangkaian kegiatan, yaitu berawal dari kebijakan guna mencapai suatu tujuan maka kebijakan itu diturunkan dalam suatu program dan proyek.⁶

⁶ Bintoro, Tjokroamidjojo. 2006. Pengantar Administrasi Pembangunan. Jakarta: LP3ES

2. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan yang lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus-menerus. Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah pertanian secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.⁷
3. Tanah Pertanian adalah tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas lading, dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.⁸
4. Tanah Non Pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha/kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah sebagai berikut:
 - 1) Tanah perumahan (penggunaan tanah untuk tempat tinggal/rumah, lapangan, tempat rekreasi, oemakaman, dan lain-lain)

⁷ Adi Sasono & Ali Sofyan Husein, 1995, Ekonomi Politik Penguasaan Tanah, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan

⁸ Boedi Harsono, 2003, hukum agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm 269

- 2) Tanah perusahaan (penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gedung, bank, bioskop, hotel, stasiun, dan lain-lain)
 - 3) Tanah industri (penggunaan tanah untuk pabrik, percetakan, dan lain-lain)
 - 4) Tanah untuk jasa (penggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah, dan sarana umum).⁹
5. Kafe adalah tempat untuk makan dan minum sajian cepat saji dan menyuguhkan suasana santai atau tidak resmi, selain itu juga merupakan tipe restoran yang biasanya menyediakan tempat duduk didalam dan diluar restoran.¹⁰
 6. Penataan ruang dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang menyebutkan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
 7. Alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan menyebutkan bahwa Alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian

⁹ Eka fitrianingsih, 2017, Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur, skripsi, fakultas hukum, universitas hasanudin Makassar, hlm 11

¹⁰ A, Marsum.W.(2005). Restoran dan Segala Permasalahannya. Yogyakarta : Penerbit Andi

pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian dengan berfokus pada fakta sosial yang ada. Penelitian tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dilakukan secara langsung kepada responden dan/atau narasumber untuk memperoleh data primer dan juga dengan mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari responden dan/atau narasumber melalui wawancara langsung terkait tentang obyek serta permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri atas:

- 1) Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan:
 - a). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- b). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
 - d). Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.
 - e). Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.
 - f). Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.
- 2) Bahan hukum sekunder berupa:
- a). Pendapat hukum maupun bukan pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, hasil penelitian, surat kabar, internet, dan majalah ilmiah.
 - b). Kamus.

3. Cara Pengumpulan Data

a. Studi lapangan dengan wawancara.

Wawancara adalah teknik yang digunakan dalam penelitian yang bertujuan untuk memperoleh informasi atau data dari narasumber. Persiapan dalam wawancara diperlukan yaitu dengan mempersiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber. Dalam

wawancara juga menggunakan alat perekam suara dari handphone agar informasi dan data yang disampaikan oleh narasumber yang berkaitan dengan obyek dan permasalahan penelitian dapat diperoleh dengan akurat. Wawancara dilakukan dengan responden dan narasumber yang dianggap mengetahui banyak terkait dengan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

b. Studi kepustakaan adalah untuk mendapatkan data sekunder.

Data yang diperoleh berasal dari dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan, makalah, hasil penelitian, buku, artikel, internet, dan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

5. Populasi

Populasi dalam penelitian merupakan wilayah yang ingin diteliti oleh peneliti. Sugiyono menyebutkan bahwa populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹¹ Populasi dalam penelitian ini terdiri dari 20 kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

¹¹ Sugiyono, 2011. *Metode Penelitian Kuantatif Kualitatif DAN R&D*, cetakan ke- 14, Bandung,

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang ingin diteliti oleh peneliti, sehingga sampel merupakan bagian dari populasi yang ada. Untuk pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan cara tertentu yang didasarkan oleh pertimbangan-pertimbangan yang ada. Sampel dalam penelitian diambil 10% dari 20 kafe yang dipilih oleh peneliti yang meliputi Teduh Coffee, Ling-lung kopi&Eatery, Kopi Nuri, Balakosa Coffee&Co, Always Coffe Jogja, Ivy Coffee, Kafe Basabasi Nologaten, Zippy Joglo, Lor sawah griya dahar&ngopi, Gandroeng kopi, Jagger coffee, Peacumber coffee, Lague coffee, Redwood coffee house, tepih sawah coffee&eatery, Mato kopi 3, TOM'S Milk, Marisini coffee, Carney.co, dan juga Omah punto yang terletak di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, sehingga kafe yang akan diteliti oleh peneliti berjumlah 2 kafe dan diambil dengan teknik *random sampling*. Teknik *random sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dimana semua individu dalam populasi baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai anggota sampel. Cara pengambilan sampel dengan random sampling ada 3 cara yaitu : cara undian; cara ordinal; cara randomisasi.¹²

Hal.80

¹² Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian: Suatu pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, Hal. 124

7. Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 2 kafe yaitu Kafe Basabasi Nologaten dan Redwood Coffee House yang terletak di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang dipilih secara random sampling.

8. Narasumber

- a). Bapak Mulyono, A.Ptnh, sebagai Kabsusi Koordinator Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
- b). Ibu Tutik Wiwin Wahyuningsih, SH, sebagai sebagai Seksi Pembinaan Pengawasan Pertanahan dan Tata Ruang
- c). Bapak Martinus Doni Purbo Kuncahyo, SE, sebagai kepala seksi izin gangguan, dalam hal ini lebih kepada perizinan usaha

9. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan peneliti dalam penelitian 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 ditarik kesimpulan mengenai permasalahan yang diteliti. Proses penalaran dalam menarik kesimpulan adalah dengan menggunakan metode berfikir induktif. Metode berfikir induktif adalah metode berfikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat khusus dan berakhir dengan

kesimpulan yang bersifat umum. Hal yang dinyatakan oleh narasumber baik secara lisan maupun tulisan yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

H. Sistematikan Penulisan Hukum atau Skripsi

Sistematika penulisan hukum atau skripsi merupakan rencana isi penulisan hukum atau skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum atau skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi konsep atau variable pertama yaitu tentang pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, konsep atau variable kedua yaitu tempat usaha kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.