

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia semakin banyak tanah dibutuhkan baik oleh pemerintah, swasta maupun perorangan, Negara Indonesia adalah negara hukum sehingga pengaturan tentang tanah sudah ada dan diatur oleh hukum Indonesia, hukum Indonesia sudah dengan jelas dan lengkap mengatur tentang bagaimana pelaksanaan, prosesnya, dan juga pasal perpasal yang mengatur sudah dituangkan dalam satu Undang-Undang maupun Peraturan-peraturan yang ada. Tanah merupakan salah satu unsur yang penting dalam kehidupan manusia karena tanah dapat digunakan untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan pokok manusia seperti untuk bertani, membangun rumah, kantor, jalan dan sebagainya, tanah menunjang kehidupan manusia dan juga sebagai salah satu tempat manusia beraktifitas, serta juga menunjang sumber daya alam untuk keberlangsungan hidup manusia, bahkan ketika manusia sudah tidak adapun tetap memerlukan tanah. Menurut Dokuchaev dalam Fauizek dkk, 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.<sup>1</sup> Dalam perkembangan meningkatnya

---

<sup>1</sup> Dokuchaev. 1879. *Mekanika Tanah*. Jakarta: Erlangga.

pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, peranan pertanahan 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.<sup>2</sup> Di kehidupan yang terus berjalan setiap harinya dan juga di era perkembangan zaman modern seperti sekarang ini, manusia memerlukan banyak tanah salah satunya agar ditempati sebagai ladang mencari rejeki, banyaknya jumlah masyarakat Indonesia ingin dapat menikmati kekayaan yang dimiliki dalam negeri ini yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa, tetapi kenyataannya tidak semua orang dapat menikmati tanah yang ada karena jumlah tanah yang ada terbatas.

Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 4 Undang Undang Pokok Agraria mengatur atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya

---

<sup>2</sup> | Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 47

bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Selain itu juga tanah diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945 yang menentukan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga hal ini menentukan bahwa Pemerintah Indonesia sebagai penyelenggara negara memiliki kewajiban untuk mengatur penguasaan atas tanah dan penggunaan atas tanah sehingga dapat bermanfaat untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945 pengaturan tentang tanah masih bersifat umum, sehingga diciptakan Undang-Undang khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditentukan bahwa hak menguasai negara adalah sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Pasal tersebut memberi wewenang kepada pemerintah dalam mewakili negara untuk mengatur, merencanakan penggunaan, peruntukan dan pemeliharaan dalam urusan pertanahan.

Pasal 2 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berkaitan juga dengan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa dalam rangka sosialisme Indonesia, pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan dipergunakan untuk keperluan negara, keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan Ketuhanan Yang Maha Esa, keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan kesejahteraan, keperluan untuk memperkembangkan produksi pertanian, perternakan dan perikanan serta keperluan untuk memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan<sup>3</sup>. 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, psikologis dan lain sebagainya<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Silvia Anggraini Yusmi, 2016, *Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Perumahan Di Kabupaten Tegal*, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

<sup>4</sup> Abdurahman, 1978, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung hlm 23

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Penatagunaan Tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah meliputi pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per orang, antar kelompok, maupun badan hukum dengan tanah. Penggunaan tanah adalah wujud dari bentuk alami maupun bentukan dari manusia. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan/aktivitas yang dilakukan tanpa merubah wujud titik dari penggunaan tanah. Muchsin dan Imam Koeswahyuno menyatakan bahwa ada 4 unsur ensensial dalam penatagunaan tanah, yaitu<sup>5</sup>:

1. Adanya serangkaian kegiatan/aktivitas dalam pengumpulan data lapangan tentang penggunaan, penguasaan, kemampuan fisik, pembuatan rencana/pola penggunaan tanah, penguasaan tanah, dan keterpaduan yang dilakukan secara integral dan koordinasi dengan instansi lain.
2. Dilakukan secara berencana dalam arti harus sesuai dengan prinsip lestari, optimal, serasi dan seimbang.
3. Adanya tujuan yang hendak dicapai, yaitu sejalan dengan tujuan pembangunan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

---

<sup>5</sup> Ibid, hlm. 246-247

4. Harus terikat langsung dengan peletakan proyek pembangunan dengan memperhatikan Daftar Skala Prioritas (DSP).

Tujuan Penatagunaan Tanah ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, mengatur sebagai berikut:

1. Mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Mewujudkan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
3. Mewujudkan Tertib Pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah.
4. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, diatur bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan

kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Pasal tersebut menguraikan bahwa ruang terbagi dalam beberapa kategori, yaitu<sup>6</sup>:

1. Ruang daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat garis laut terendah.
2. Ruang lautan adalah ruang yang terletak di atas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah, termasuk dasar laut dan bagian bumi dibawahnya, dimana negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.
3. Ruang udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan/atau ruang lautan sekitar wilayah negara dan melekat pada bumi, dimana negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diatur bahwa Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mengatur penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 24

1. Terwujudnya keharmonisan antar lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Tanah merupakan permukaan bumi dan tanah dapat dibagi menjadi 2 jenis yaitu tanah pertanian dan juga tanah non pertanian. Tanah pertanian adalah tanah yang digunakan oleh para petani untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan, perkebunan, dan tambak tempat penggembalaan ternak, sedangkan yang dimaksud dengan tanah non pertanian adalah tanah yang dapat digunakan untuk usaha/kegiatan selain usaha pertanian, sehingga tanah dalam ukuran yang relatif tidak bertambah namun kebutuhan tanah semakin meningkat akibatnya tanah pertanian digunakan juga untuk tanah non pertanian seperti : dibangunnya rumah makan, dan lain-lain. Pengertian dari rumah makan adalah Suatu usaha yang menyediakan jasa pelayanan makanan dan minuman yang dikelola secara komersial. (Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KN.73/PVVI05/MPPT-85 tentang Peraturan usaha Rumah Makan) sedangkan menurut peraturan Menteri Kesehatan RI No. 304/Menkes/Per/89 tentang persyaratan rumah makan maka yang dimaksud rumah makan adalah satu jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan yang permanen dilengkapi



dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan dan penjualan makanan dan minuman bagi umum di tempat usahanya.

Tanah yang tersedia semakin terbatas setiap harinya, sehingga tidak sedikit terjadinya kegiatan mendirikan suatu bangunan untuk usaha yang bukan bagiannya, seperti mendirikan rumah makan diatas tanah pertanian, seperti yang kita ketahui mendirikan rumah makan di atas tanah pertanian tidaklah sebagaimana mestinya, karena tanah pertanian adalah tanah yang dipakai untuk kegiatan di bidang pertanian bukan untuk kegiatan non pertanian. Jenis tanah ada 2 yaitu tanah pertanian dan tanah non-pertanian. Dengan jaman yang semakin modern dan juga perkembangan media sosial yang sangat cepat setiap harinya, para pesaing usaha berlomba-lomba untuk mendirikan usahanya dengan tema yang unik dan juga untuk menarik perhatian para pengunjung, salah satunya adalah rumah makan di pinggir sawah yang menampilkan pemandangan padi ataupun jagung di sekitar tempat makan tersebut. Untuk mendirikan suatu bangunan tidak dapat didirikan begitu saja, tetapi harus dengan prosedur-prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembangunan yang dilakukan di atas tanah pertanian telah menjadi salah satu ancaman yang serius terhadap keberlanjutan swasembada pangan. Intensitas pembangunan di tanah pertanian masih sulit dikendalikan, dan sebagian besar tanah pertanian yang beralih fungsi tersebut justru yang produktivitasnya termasuk kategori tinggi. Tanah tersebut adalah tanah pertanian beringasi teknis atau semi teknis dan berlokasi di kawasan pertanian

dimana tingkat aplikasi teknologi dan kelembagaan penunjang pengembangan produksi padi telah maju. kemudian pertumbuhan penduduk yang begitu cepat serta intensitas pembangunan yang berkembang dalam berbagai bidang tentu saja akan menyebabkan ikut meningkatnya permintaan akan lahan. Akibatnya, Tanah pertanian produktif akan dimanfaatkan untuk pembangunan.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian merupakan kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari ketentuan pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” pasal ini memberikan makna bahwa penggunaan tanah termasuk merubah fungsinya tidak boleh menyampingkan fungsi sosial dimana kepentingan umum juga harus diperhatikan, dengan kata lain pemilik tanah tidak diperkenankan mempergunakan tanah menurut kehendaknya sendiri karena juga harus mengikuti aturan yang ada dan juga mementingkan kepentingan umum, tetapi dalam kenyataannya banyak pemilik tanah pertanian subur yang beririgasi teknis maupun setengah teknis

menjadi tanah non pertanian baik yang dilakukan melalui prosedur perijinan maupun tanpa melalui perijinan yang berlaku.

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:

1. Izin prinsip
2. Izin lokasi
3. Izin penggunaan pemanfaatan tanah
4. Izin mendirikan bangunan
5. 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.

## **B. Rumusan Masalah**

Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi hak milik untuk rumah makan di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi hak milik untuk rumah makan di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian adalah untuk berkontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum Pertanahan pada khususnya.

#### **2. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, khususnya di Badan Pertanahan Kabupaten Sleman agar hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian sehingga dalam melaksanakan perubahan alih fungsi tanah bisa dilakukan dengan lebih baik lagi.
- b. Bagi Masyarakat khususnya pemilik tanah pertanian yang mengalihfungsikan tanah pertanian untuk rumah makan, penelitian diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan terkait dengan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman.

## E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum atau skripsi dengan judul pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi hak milik untuk rumah makan di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan karya asli bukan duplikasi ataupun plagiasi dari penulisan hukum atau skripsi yang dilakukan oleh penulis berbeda yang telah ada sebelumnya dari dalam maupun dari luar Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Ada beberapa penulisan skripsi yang meneliti dengan tema yang berkaitan, tetapi memiliki perbedaan yaitu mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian, dan hasil yang diperoleh. Maka penulis membandingkan dengan 3 (tiga) penulis hukum/skripsi yang berbeda, antara lain sebagai berikut:

1. a. Judul Penelitian : Kajian Yuridis Pelaksanaan Izin Alih Fungsi Lahan Pertaniann ke Non Pertanian di Kabupaten Madiun
- b. Identitas Penulis : Rosianita Dewi Adia Siswi
- c. Asal : Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
- d. Rumusan Masalah :
  1. Bagaimana pelaksanaan ijin alih fungsi lahan pertaniann ke non pertanian di Kabupaten Madiun?
  2. Bagaimana kebijakan pemerintahan Kabupaten Madiun dalam

pengendalian alih fungsi lahan  
pertaniannn ke non pertanian?

- e. Hasil Penelitian : 1. Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun merupakan badan pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Para pemohon yang ingin mengubah penggunaan tanahnya dari tanah pertanian ke non pertanian harus mengajukan permohonan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, yang nantinya akan diproses lebih lanjut sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun. Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kabupaten Madiun selain didasarkan pada peraturan-pertaruan yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non

pertanian, tetapi juga didasari peraturan-peraturan lain yang berkaitan secara tidak langsung dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

2. Penduduk Kabupaten Madiun sebagian besar tinggal di daerah pedesaan, sehingga sesuai potensi daerah yang agraris maka mata pencaharian penduduk Kabupaten Madiun sebagian besar adalah bekerja di bidang pertanian, baik sebagai petani pemilik lahan maupun petani penggarap. Pendekatan pembangunan yang lebih banyak menonjolkan pertumbuhan ekonomi secara cepat tidak bisa dipungkiri telah mengakibatkan pertumbuhan diperkotaan melampaui kawasan lainnya atau dengan kata lain telah mendorong percepatan urbanisasi.

Proses urbanisasi yang tidak terkendali semakin mendesak

produktifitas pertanian. Secara lebih mikro tingginya urbanisasi ditunjukkan dengan terjadinya konversi lahan kawasan logis dari kondisi ini adalah terjadinya migrasi penduduk pedesaan ke perkotaan akibat semakin menyempitnya lapangan pekerjaan di bidang pertanian.

f. Perbedaan

: 1. Objek Penelitian

Objek yang diteliti oleh Rosianita Dewi Adia Siswi yaitu mengenai kajian yuridis pelaksanaan izin alih fungsi lahan pertaniannn ke non pertanian, sedangkan penelitian skripsi penulis yaitu mengenai Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Rumah Makan.

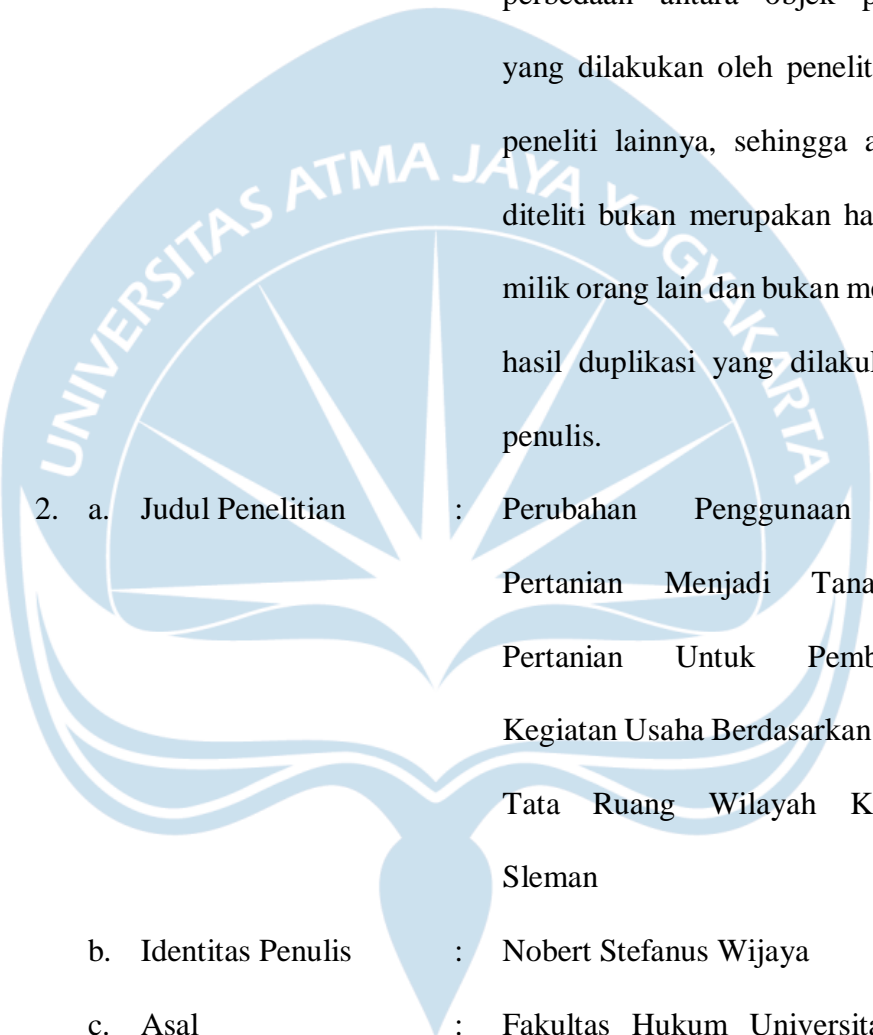
2. Lokasi Penelitian

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan skripsi di atas



melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Madiun.

Demikianlah terlihat bahwa adanya perbedaan antara objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, sehingga apa yang diteliti bukan merupakan hasil karya milik orang lain dan bukan merupakan hasil duplikasi yang dilakukan oleh penulis.

- 
2. a. Judul Penelitian : Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Kegiatan Usaha Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman
- b. Identitas Penulis : Nobert Stefanus Wijaya
- c. Asal : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan Masalah : Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana

Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman?

e. Hasil Penelitian : Bahwa perubahan penggunaan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, yang bertujuan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkesinambungan sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan desa terpadu Sleman Sembada, hal ini dapat dibuktikan dari 40 orang responden, yang telah memiliki Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) berjumlah 30 orang responden (75%), sedangkan responden yang belum memiliki Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) berjumlah 10 orang responden (25%) dari 40 orang responden tersebut, dikarenakan:

1) Tidak mengetahui prosedurnya,

2) Responden beranggapan tanah tersebut adalah tanah hak milik mereka sendiri sehingga mereka berhak untuk berbuat atau melakukan apa saja terhadap tanah mereka tersebut,

3) Permohonan Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) ditolak, karena tidak sesuai dengan rencana tataruang wilayah Kabupaten Sleman, ataupun karena tanah pertaniannya masih produktif,

4) Responden beranggapan proses melakukan pengajuan izin tersebut susah, lama dan biayanya mahal dalam melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha tersebut.

f. Perbedaan : Yang ditulis oleh Nobert Stefanus Wijaya yaitu mengenai Perubahan penggunaan Tanah Pertanian Menjadi

Non Pertanian Pembangunan Perumahan, sedangkan penelitian skripsi penulis mengenai Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Rumah Makan.

Demikianlah terlihat bahwa adanya perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, sehingga apa yang diteliti bukan merupakan hasil karya milik orang lain dan bukan merupakan hasil duplikasi yang dilakukan oleh penulis.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat
- b. Identitas Penulis : Deylan Sisillia Habary
- c. Asal : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan Masalah : Apakah yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian hak milik untuk rumah

tinggal di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat?

e. Hasil Penelitian : Pedoman yang digunakan dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian hak milik untuk rumah makan di Kabupaten Sleman, Provinsi Papua Barat adalah Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2015 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Menteri Nomor 15 tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

f. Perbedaan : 1. Objek Penelitian  
Objek yang diteliti oleh Deylan Sisillia Habary yaitu mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Untuk Rumah makan sedangkan penelitian skripsi penulis mengenai Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Rumah Makan.

## 2. Lokasi Penelitian

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Kabupaten Sleman, Provinsi Papua Barat, sedangkan skripsi di atas melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Sleman.

Demikianlah terlihat bahwa adanya perbedaan antara objek dan lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, sehingga apa yang diteliti bukan merupakan hasil karya milik orang lain dan bukan merupakan hasil duplikasi yang dilakukan oleh penulis.

## 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.<sup>7</sup>
2. Alih fungsi tanah adalah kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah

---

<sup>7</sup> Bintoro, Tjokroamidjojo. 2006. *Pengantar Administrasi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES

untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>
4. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (Pasal 20 UUPA)
5. Rumah makan adalah suatu usaha yang menyediakan jasa pelayanan makanan dan minuman yang dikelola secara komersial. (Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KN.73/PVVI05/MPPT-85 tentang Peraturan usaha Rumah Makan) sedangkan menurut peraturan Menteri Kesehatan RI No. 304/Menkes/Per/89 tentang persyaratan rumah makan maka yang dimaksud rumah makan adalah satu jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan yang permanen dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses

---

<sup>8</sup> Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan

<sup>9</sup> Boedi Harsono, 2003, *hukum agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 269

pembuatan, penyimpanan dan penjualan makanan dan minuman bagi umum di tempat usahanya.

## **G. Metode Penelitian**

### **3. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berfokus pada bagaimana fenomena hukum yang terjadi di masyarakat atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data yang berkaitan dengan Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Untuk Rumah Makan Di Kabupaten Sleman.

### **4. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian empiris ini berupa data primer dan data sekunder.

#### **a. Data Primer terdiri atas**

Data primer dari penelitian ini adalah hasil wawancara dengan responden dan jawaban yang diberikan oleh narasumber tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Hak Milik Untuk Rumah Makan Di Kabupaten Sleman.

#### **b. Data Sekunder terdiri atas Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder**

##### **1) Bahan Hukum Primer terdiri atas**



- 
- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
  - d) Peraturan pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
  - e) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
  - f) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.
  - g) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.
  - h) 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 terdiri atas**

- a) Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah

b) Pendapat Narasumber

## 5. Cara Pengumpulan Data

Data primer dikumpulkan dengan cara menyebarkan kusioner dan melakukan wawancara. Kusioner adalah sebuah daftar pertanyaan yang diberikan kepada orang lain dengan maksud agar orang yang diberi tersebut bersedia memberikan respons sesuai dengan permintaan. Hal yang didapatkan melalui kusioner adalah dapat mengetahui keadaan atau data pribadi seseorang, pengalaman, pengetahuan, dan lain sebagainya yang kita peroleh dari responden<sup>10</sup>. Wawancara adalah interaksi bahasa yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan salah seorang yaitu yang melakukan wawancara meminta informasi atau ungkapan kepada peneliti yang berputar sekitar pendapat dan keyakinan<sup>11</sup>. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau wilayah yang digunakan untuk memperoleh pemecahan masalah penelitian berlangsung<sup>12</sup>. Penelitian dilakukan di Desa Bokoharjo dan Madurejo, Kecamatan Prambanan dan Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman terdiri atas 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan diambil satu kecamatan secara purposif

---

<sup>10</sup> Arikuntoro, S. (2016). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta. hlm. 102.

<sup>11</sup> Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif: Analisis Data* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 50

<sup>12</sup> Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya* hlm. 53

yaitu Kecamatan Prambanan. Kecamatan Prambanan terdiri dari enam desa. Dari enam desa diambil dua desa secara random yaitu Bokoharjo dan Madurejo.

## **7. Populasi**

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.<sup>13</sup> Populasi dapat berupa himpunan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah satu pemilik tanah pertanian di Desa Bokoharjo dan tiga pemilik tanah pertanian Desa Madurejo yang mengubah tanah pertanian mereka menjadi non pertanian untuk didirikan rumah makan di atasnya. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 15 pemilik rumah makan.

## **8. Sampel**

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil minimal 26% dari populasi secara purposive. Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.<sup>14</sup>

## **9. Responden**

---

<sup>13</sup> Sugiyono, 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif DAN R&D*, cetakan ke- 14, Bandung , hlm.80

<sup>14</sup> Ibid, hlm 85.

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti yang diambil dengan metode purposive yaitu para pemilik tanah pertanian di Desa Bokoharjo dan Desa Madurejo yang mengalihfungsikan tanah pertanian mereka menjadi tanah non pertanian untuk kemudian didirikan rumah makan di atasnya. Responden pertama yaitu Bapak Mardiyono selaku pemilik dari Rumah Makan Bale Roso yang berlokasi di Jl. Raya Piyungan - Prambanan No.Km. 4, RW.8, Potrojayan, Madurejo, Kec. Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta kode pos 55572. Responden kedua yaitu Bapak Gandung Purnomo selaku pemilik dari Rumah Makan Ayam Moro Seneng yang berlokasi di Jl. Opak Raya, Jirak, Bokoharjo, Kec. Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55572. Responden ketiga Ibu Desi Purwanti selaku pemilik dari Rumah Makan Kampoeng 9 yang berlokasi di Jl. Opak Raya, Potrojayan, Madurejo, Kec. Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55572 dan responden ke empat yaitu Ibu Sri Harmini selaku pemilik dari Resto Maduroso Jl. Raya Piyungan - Prambanan No.KM 4,5, Potrojayan, Madurejo, Kec. Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55572.

#### **10. Narasumber**

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi maupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti

guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber dalam penelitian ini adalah Analisis Kebijakan Ahli Muda Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman (DPMPPPT) yaitu Bapak Atabik Ahmad.

## **9. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data berupa penjelasan atau pendapat dari keempat responden yaitu Bapak Mardiyono, Bapak Gandung Purnomo, Ibu Desi Purwanti, Ibu Sri Harmini dan narasumber yaitu Bapak Atabik Ahmad selaku Analisis Kebijakan Ahli Muda Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman (DPMPPPT).

## **BAB 1 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 membahas Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, Tinjauan tentang Penataan Ruang, Tinjauan tentang Rumah Mekan dan hasil penelitian.

## **BAB III PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

