

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah harus dimanfaatkan dengan baik agar dapat mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial yang menyeluruh bagi masyarakat, oleh karena itu diperlukan aturan yang mengatur mengenai tanah tersebut. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan tersebut. Berdasarkan pasal tersebut seluruh kekayaan yang terkandung di dalam permukaan bumi dikuasai oleh Negara. Tanah yang diatur hukum agraria merupakan tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tanah merupakan permukaan bumi.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Setiawan I Ketut Oka, 2020, *Hukum Agraria*, Penerbit Reka Cipta, Bandung, hlm 11

Tanah adalah hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu tanah dianggap berharga. Tanah merupakan sesuatu yang unik, bersifat tetap serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan, oleh karena itu tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah dianggap memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka dari itu perlu adanya tata kelola mengenai pemanfaatan, penggunaan, pengelolaan tanah untuk kepentingan kesejahteraan manusia. Arti penting tanah bagi kehidupan manusia ialah karena manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah, manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.<sup>2</sup>

Maria R. Ruwiasuti menjelaskan mengenai tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan (Kertas Posisi KPA No.006/1998:2). Berdasarkan penjelasan peraturan perundang-undangan dan ahli tanah merupakan sumber daya alam yang penting, karena dalam kehidupan ini hampir setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia berkaitan dengan tanah.<sup>3</sup>

Perkembangan peningkatan jumlah penduduk di Indonesia semakin pesat, pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat mengakibatkan munculnya fenomena peningkatan permintaan akan tanah untuk menunjang

---

<sup>2</sup> Samuan Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm.1

<sup>3</sup> Arba Haji, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9

kebutuhan aktifitas masyarakat, dalam hal kepentingan individu maupun bersama-sama. Pertumbuhan penduduk disuatu daerah seringkali disebabkan oleh migrasi penduduk akibat pertumbuhan ekonomi sehingga menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah kosong semakin meningkat terutama tanah untuk tempat tinggal, tempat melakukan usaha, dan fasilitas lain yang menyebabkan guna lahan yang tersedia semakin menyempit. Tanah harus dimanfaatkan dengan baik agar dapat mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial yang menyeluruh bagi masyarakat. Oleh karena itu Negara memiliki kewenangan untuk mengatur sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai hak menguasai dari Negara diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) menentukan bahwa:

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

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

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal ini menunjukkan bahwa hak menguasai dari Negara bukan berarti Negara memiliki wewenang untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa tetapi bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa :

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- a. untuk keperluan Negara,
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, social, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

e. untuk keperluan memperkembangkan industry, transmigrasi dan pertambangan.

Perencanaan tersebut tidak hanya menyediakan tanah untuk pertanian, perikanan, peternakan, industri dan pertambangan, tetapi juga bertujuan untuk memajukan serta perencanaan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah harus sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Pasal 15 UUPA menyatakan “Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”. Peraturan tersebut menegaskan kewajiban manusia untuk memelihara tanah baik instansi pemerintah, perusahaan, maupun masyarakat pada umumnya untuk mencegah kerusakan tanahnya, sedangkan kepada pihak-pihak yang menggunakan tanah untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan harus mencegah kerusakan terhadap tanah dan menambah kesuburan tanah.<sup>4</sup> Indonesia disebut sebagai negara agraris, karena sebagian besar aktivitas masyarakat Indonesia adalah sebagai petani. Tanah pertanian di Indonesia sangatlah luas, dibalik Negara yang memiliki tanah pertanian yang luas, pertumbuhan penduduk dan permintaan manusia terhadap lahan kosong juga semakin meningkat. Hal ini mengakibatkan banyak terjadinya peralihan penggunaan tanah pertanian

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 242

menjadi non pertanian untuk segala macam bentuk kegiatan mulai dari membangun perumahan, tempat usaha dan lain sebagainya.

Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung merupakan wilayah yang mempunyai perkembangan yang pesat terutama dalam aspek pemanfaatan ruang dan mempunyai daya tarik yang kuat bagi investor. Mencegah terjadinya penggunaan dan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan fungsinya, oleh karena itu Pemerintah Bupati Badung telah mengeluarkan peraturan tersendiri untuk kawasan Kecamatan Kuta Utara yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041.

Perkembangan pembangunan akomodasi pariwisata menunjukkan berkembangnya pariwisata di Kecamatan Kuta Utara, yang menyebabkan berkurangnya luas sawah. Perkembangan tersebut terlihat dari alih fungsi dan perubahan penggunaan tanah sawah yang berlangsung dari tanah yang dipergunakan untuk pertanian berubah menjadi bangunan yang dimanfaatkan sebagai perumahan, villa dan rumah makan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, alih fungsi lahan pertanian berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang

Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjelaskan bahwa lahan pertanian itu dilindungi dan dilarang untuk di alih fungsikan.

Kecamatan Kuta Utara semakin padat akan penduduk yang menetap dan mencari pekerjaan maupun membangun usaha. Usaha rumah makan salah satu usaha yang banyak dijumpai, Kecamatan Kuta Utara memiliki daya tarik dalam wisata kulinernya. Oleh karena itu usaha rumah makan yang berkonsepkan pemandangan sawah banyak dijumpai di Kuta Utara, sehingga memberikan dampak yaitu berkurangnya lahan pertanian di Kecamatan Kuta Utara.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah adalah apakah Pelaksanaan Penggunaan Tanah Hak Milik Pertanian Untuk Tempat Usaha Rumah Makan sesuai dengan berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pelaksanaan penggunaan tanah hak milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan sesuai dengan berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan penggunaan tanah hak milik pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.
2. Manfaat praktis dalam penelitian ini yaitu
  - a. Bagi pemerintah Kabupaten Badung, khususnya bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional di kabupaten Badung untuk dapat memberikan layanan yang lebih baik serta penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian untuk masyarakat yang akan melakukan perubahan fungsi penggunaan tanah hak milik pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
  - b. Bagi masyarakat pada umumnya yang akan melaksanakan perubahan tanah dan alih fungsi tanah hak milik pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali agar bermanfaat memberikan pengetahuan jika masyarakat ingin melakukan pembangunan untuk usaha agar mengetahui aturan dan syarat dalam membangun usahanya.



## E. Keaslian Penelitian

Penulisan dengan judul “Pelaksanaan Penggunaan Tanah Hak Milik Pertanian Untuk Tempat Usaha Rumah Makan dengan berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024” dalam hal ini penulis akan menunjukkan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berdasarkan atas pemikiran dan penulisan saya sendiri, penelitian ini berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain. Meskipun terdapat beberapa kesamaan dari kalimatnya, tetapi isinya dapat dipastikan berbeda. Penulis akan membandingkan dengan tiga penulisan skripsi yang berbeda, sebagai berikut:

### 1. a. Identitas

- 1) Nama : Winda Kusuma Dewi
- 2) NPM : 090510006
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

- b. Judul : Pelaksanaan Penggunaan Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Gudang Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun  
2011-2031

- c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan penggunaan tanah pertanian untuk pembangunan gudang di Kabupaten Sukoharjo sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031
- d. Hasil Penelitian : Penggunaan tanah pertanian untuk pembangunan Gudang sebagian telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031 *jis* Peraturan Bupati Nomor 67 Tahun 2011 tentang Izin Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 73 Tahun 2011 tentang Prosuder, Tata Cara, dan Persyaratan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. Hal ini

karena pemilik tanah dan bangunan gudang, serta penyedia bangunan Gudang telah memiliki Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Perubahan Penggunaan Tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan. Adapun sebagian penggunaan tanah pertanian untuk bangunan gudang tidak sesuai dengan peraturan karena pemilik tanah pertanian dan bangunan gudang membangun Gudang sebelum Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan .

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum penulis. Perbedaan penelitian hukum tersebut dengan penelitian hukum penulis terdapat pada penggunaan tanah hak milik pertanian menjadi non pertanian. Penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan penggunaan tanah pertanian untuk Gudang, sedangkan penulis menulis tentang pelaksanaan penggunaan tanah hak milik pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Penelitian hukum yang dilakukan penulis menggunakan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 sedangkan penelitian hukum tersebut menggunakan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031.

2. a. Identitas

- 1) Nama : Raymundus Melano Seran Sadipun
- 2) NPM : 170512846
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

b. Judul : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah  
Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk  
Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan  
Depok Kabupaten Sleman

c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah  
pertanian menjadi tanah non pertanian  
untuk tempat usaha kafe di Kecamatan  
Depok Kabupaten Sleman? Dan Apa saja  
hambatan-hambatan yang terjadi dalam  
alih fungsi tanah pertanian tersebut?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian  
menjadi non pertanian untuk usaha kafe  
di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman  
sudah sesuai dengan peraturan dan  
prosedur yang berlaku. Hambatan yang  
sering terjadi dari sisi pelaku usaha  
adalah hambatan dari gambar karena

gambar dan formatnya harus sesuai. Sedangkan hambatan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman adalah hambatan dalam aplikasi, karena pencatatan perubahan penggunaan tanah harus menggunakan aplikasi yang namanya aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanian.

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum penulis. Dalam penelitian tersebut membahas bagaimana Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Penelitian yang dilakukan penulis yaitu mengenai Pelaksanaan Penggunaan Tanah Hak Milik Pertanian Menjadi Tempat Usaha Rumah Makan Dengan Berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024

### 3. a. Identitas

- 1) Nama : Filya Yatanto
- 2) NPM : 080509919
- 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

- b. Judul : Penggunaan Tanah Pertanian Untuk Usaha Rumah makan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman
- c. Rumusan Masalah : Apakah perubahan penggunaan tanah hak milik dan tanah kas desa yang berupa tanah pertanian menjadi non pertanian untuk usaha rumah makan di Kecamatan Depok telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman
- d. Hasil Penelitian : Belum semua pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk usaha rumah makan telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Penggunaan tanah pertanian yang sesuai tersebut yang dimaksud adalah

penggunaan tanah kas desa berupa tanah pertanian menjadi non pertanian. Pemilik usaha rumah makan tersebut harus memiliki izin pemanfaatan tanah karena jika tidak memiliki izin tersebut maka pemilik usaha rumah makan tersebut tidak dapat menyewa tanah kas desa.

Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum penulis. Dalam penelitian tersebut membahas apakah perubahan penggunaan tanah hak milik dan tanah kas desa yang berupa tanah pertanian menjadi non pertanian untuk usaha rumah makan di Kecamatan Depok telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Penelitian yang dilakukan penulis yaitu mengenai Pelaksanaan Penggunaan Tanah Hak Milik Pertanian menjadi Tempat Usaha Rumah Makan Dengan Berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024.

## **F. Batasan Konsep**

1. Pelaksanaan adalah proses dalam bentuk rangkaian kegiatan, usaha-usaha yang dijalankan untuk melaksanakan semua rencana yang telah disusun.<sup>5</sup>
2. Penggunaan adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah)
3. Tanah pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan).  
Tanah pertanian merupakan juga termasuk semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak (Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12)
4. Tanah non pertanian merupakan tanah yang di gunakan untuk usaha atau kegiatan selain usaha untuk pertanian. Tanah yang tergolong dalam tanah non pertanian yaitu untuk tempat tinggal, lapangan, tempat rekreasi, dan pemakaman. (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian)

---

<sup>5</sup> The Liang Gie, dan Sutarto, 1997, *Pengertian Kedudukan dan Perincian Ilmu Administrasi*, Karya Kencana, Yogyakarta, hlm.191



5. Usaha rumah makan adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk penyimpanan dan penyajian di suatu tempat tetap yang tidak berpindah-pindah dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba. (Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Rumah Makan Pasal 1 angka 2)

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan pendapat Parsons, penelitian merupakan pencarian atas sesuatu secara sistematis dengan penekanan bahwa pencarian ini dilakukan terhadap masalah-masalah yang dapat dipecahkan.<sup>6</sup> Penelitian adalah penyelidikan yang hati-hati secara teratur dan terus menerus untuk memecahkan masalah. Penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris atau sosiologis adalah penelitian yang diperoleh langsung dari masyarakat atau meneliti data primer. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum empiris atau sosiologis diambil dari fakta-fakta yang ada dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau lembaga pemerintah<sup>7</sup>. Soejarno Soekanto menyajikan penelitian hukum empiris atau sosiologis adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti

---

<sup>6</sup> Priatna Tedi, 2017, *Prosedur Penelitian Pendidikan*, CV. Insan Mandiri, Bandung, hlm.1

<sup>7</sup> Ediwarman, 2017, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 69

data primer. Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan narasumber.

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer diperoleh dari responden dan narasumber melalui kuesioner dan wawancara langsung terkait obyek serta permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan data primer berdasarkan deskripsi atau pendapat responden yaitu pemilik tanah pertanian yang menggunakan tanahnya untuk tempat usaha rumah makan dan pemilik rumah makan yang menggunakan tanah pertanian hak milik untuk membangun tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung.

### b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini berisi data kepustakaan dan dokumen yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### 1) Bahan hukum primer yaitu:

- 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 Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- e) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah
- h) Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah
- i) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Rumah Makan
- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang
- k) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata

- l) Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013-2033
  - m) Peraturan Bupati Badung Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata
  - n) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa perundang-undangan, buku-buku, jurnal, hasil penelitian penulis lain dan pendapat hukum mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan.
  - 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

### 3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data Primer yang diperoleh langsung dari responden dikumpulkan melalui kuesioner dan data primer yang diperoleh dari narasumber dikumpulkan melalui wawancara

- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi perpustakaan yang dilakukan dengan membaca, mencatat dan kemudian mengolah data-data penelitian.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian, dengan menyertakan penjelasan mengenai alasan mengapa lokasi itu dijadikan sampel penelitian.<sup>8</sup> Penelitian ini dilakukan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Provinsi Bali terdiri dari delapan Kabupaten dan satu Kota. Kabupaten Badung terdiri dari enam kecamatan. Dari enam kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu kecamatan yang pemilik tanahnya paling banyak melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk usaha rumah makan. Kecamatan tersebut adalah Kecamatan Kuta Utara. Kecamatan Kuta Utara terdiri dari tiga desa dan tiga kelurahan. Dari tiga desa tersebut diambil satu desa secara *purposive sampling* yaitu desa yang pemilik tanahnya paling banyak melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Desa tersebut adalah Desa Dalung.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hlm. 71

## 5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi merupakan seluruh objek, seluruh individu atau seluruh gejala dan/atau seluruh kejadian yang akan diteliti<sup>9</sup>. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah pertanian hak milik yang tanah pertaniannya digunakan untuk membangun tempat usaha rumah makan dan pemilik tempat usaha rumah makan yang menyewa tanah pertanian dari pemilik tanah pertanian di Desa Dalung yang berjumlah empat orang.

## 6. Responden

Responden adalah subjek penelitian yang berfungsi sebagai sumber dalam memberikan keterangan mengenai fakta. Subjek penelitian adalah pihak yang akan diminta oleh peneliti untuk diteliti.<sup>10</sup> Responden dalam penelitian ini berjumlah empat orang, yaitu pemilik tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk membangun tempat usaha rumah makan dan tiga orang penyewa tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Penulis memilih tiga responden sebagai penyewa tanah Hak Milik pertanian, selain sebagai pembandingan antara pemilik tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm.72

<sup>10</sup> Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 145

untuk tempat usaha rumah makan dan penyewa tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan adalah karena di Kecamatan Kuta Utara khususnya di Desa Dalung banyak ditemukan pemilik tempat usaha rumah makan yang menyewa tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan.

#### 7. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- a. Penyusun Rencana Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung yaitu Bapak I Putu Anom Widiarsa, M.Ars.
- b. Koordinator Lahan dan Air/JPF Analisis Prasarana dan Sarana Pertanian Ahli Muda Dinas Pertanian dan Pangan Kabupaten Badung yaitu Ibu Ni Putu Lusiawati, S.STP.
- c. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yaitu Ibu Ni Made Sriningsih, S.H., M.H.
- d. Staff Layanan Mandiri Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Badung yaitu Bapak I Wayan Gede Sudiarta.

#### 8. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti subuah masalah manusia sosial, yang dimana peneliti akan melaporkan dari hasil penelitian berdasarkan laporan pandangan data dan analisa data yang didapatkan di lapangan kemudia dilaporkan dalam penelitian secara rinci. Penarikan

kesimpulan menggunakan metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri atas tiga Bab yaitu:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang, Tinjauan tentang Usaha Rumah Makan, hasil penelitian.

**BAB III : PENUTUP**

Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran.



## BAB II

### PEMBAHASAN

#### A. Tinjauan tentang Hak Milik

##### 1. Pengertian Hak Milik

Hak milik merupakan salah satu macam hak atas tanah, ketentuan hak milik diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 20 ayat (1) menyebutkan pengertian Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Arti *turun-menurun* dalam pasal ini Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, apabila meninggal dunia Hak Milik tersebut akan di wariskan kepada ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Hak Milik *terkuat* memiliki arti Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, mudah dipertahankan dan tidak mudah dihapus oleh pihak lain. *Terpenuhi* memiliki arti pemegang Hak Milik mempunyai wewenang yang lebih luas dibanding pemegang hak atas tanah yang lain.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm.92

## 2. Subjek Hak Milik

Subjek Hak Milik atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik tecantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah dan syarat-syaratnya, tercantum dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.<sup>12</sup>

## 3. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 22, Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara yaitu akibat hukum adat, penetapan pemerintah, dan ketentuan undang-undang. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat yaitu terjadi dengan jalan pembukaan tanah, yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat dan dipimpin oleh ketua adat. Selanjutnya Hak Milik atas tanah yang terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu permohonan

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm.95

pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi syarat dan prosedur yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah syarat terpenuhi maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Terjadinya Hak Milik atas tanah karena Ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi hak atas tanah. Diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

#### 4. Hapusnya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat hapus berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 27 menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik yaitu :

- a. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
- b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c. karena ditelantarkan.
- d. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26.

### **B. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang**

#### 1. Pengertian Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Pengertian penatagunaan tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 yang menerangkan, penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan

tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai suatu ketahuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Penatagunaan tanah harus diatur agar tanah-tanah di Indonesia dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat.

Tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan yang berupa penataan peruntukan tanah dan penataan pembangunan tanah secara berencana dan teratur dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mencapai suatu keadaan kebutuhan-kebutuhan negara, masyarakat dan perorangan yang beraneka ragam secara seimbang dan serasi dengan persediaan tanah yang terbatas dan kemudian pembangunan tanah itu memberikan hasil yang optimal dengan tetap menjaga kelestarian.<sup>13</sup>

Tanah di Indonesia penggunaannya dapat dimanfaatkan untuk individu, kelompok, maupun badan hukum yang mengakibatkan terjadinya hubungan hukum antara manusia dan tanah. Penatagunaan tanah harus sesuai dengan sifat dan tujuannya berdasarkan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan. Pemerintah mengeluarkan kebijakan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang mengatur mengenai kebijakan Penggunaan Tanah Pasal 6 sampai dengan Pasal 20 dan mengenai penyelenggaraan Penatagunaan Tanah yang diatur dari Pasal 21

---

<sup>13</sup> Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25

sampai Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin tinggi oleh sebab itu berpengaruh juga terhadap jumlah tanah yang tersedia. Tanah pertanian di Indonesia sangatlah luas dibandingkan tanah non pertanian tetapi seiring perkembangan jumlah penduduk, tanah pertanian menjadi berkurang karena beralih fungsi menjadi tanah non pertanian.

Alih fungsi tanah atau sering disebut dengan konversi tanah adalah perubahan fungsi tanah sebagian maupun keseluruhan kawasan tanah dari fungsi semula menjadi fungsi lain yang berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah menerangkan, alih fungsi lahan sawah adalah perubahan lahan sawah menjadi bukan lahan sawah baik secara tetap maupun sementara.

Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menerangkan, Alih Fungsi Lahan Pertanian Berkelanjutan adalah perubahan fungsi Lahan Pertanian Berkelanjutan menjadi bukan Lahan Pertanian Berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.

Tanah dan lahan memiliki pengertian yang sama namun istilah yang berbeda. Istilah tanah dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sedangkan istilah lahan dapat

dilihat pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Semakin tinggi laju alih fungsi tanah pertanian akan menimbulkan dampak kedepannya. Dampak dapat diartikan sebagai pengaruh kuat yang mendatangkan suatu akibat positif ataupun negatif (KBBI,2018). Alih fungsi tanah pertanian khususnya tanah sawah dapat menimbulkan dampak negatif bagi kesehatan pangan, sistem irigrasi, lapangan pekerjaan, tingkat pendapatan, dan juga kualitas lingkungan.

## 2. Pengertian Tanah Pertanian

Tanah pertanian menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menerangkan lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian. Tanah pertanian menurut Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12 menjelaskan tanah pertanian merupakan semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

## 3. Pengertian Tanah Non Pertanian

Tanah non pertanian adalah tanah yang ditujukan untuk dijadikan tempat usaha/kegiatan selain usaha dari bidang pertanian. Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian

Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian menerangkan tanah non pertanian merupakan tanah yang di gunakan untuk usaha atau kegiatan selain usaha untuk pertanian. Tanah yang tergolong dalam tanah non pertanian yaitu untuk tempat tinggal, lapangan, tempat rekreasi, dan pemakaman. Penggolongan dari penggunaan tanah non pertanian sebagai tanah perumahan dapat digunakan untuk rumah tinggal, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman. Tanah perusahaan dapat digunakan untuk pembangunan pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, terminal bus, stasiun kereta api. Tanah industri digunakan untuk pembangunan pabrik dan percetakan. Pembangunan kantor-kantor pemerintah, gedung-gedung ibadah, rumah sakit, sekolah, dan sarana umum dapat digolongkan ke dalam tanah non pertanian dengan tanah untuk jasa.

#### 4. Asas Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah memiliki beberapa asas, asas penatagunaan tanah ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan tanah, yaitu :

##### a. Keterpaduan

Asas keterpaduan, maksudnya adalah penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmoniskan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

##### b. Berdaya guna dan berhasil guna

Asas berdaya guna dan berhasil guna, maksudnya adalah penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang

c. Serasi, selaras dan seimbang

Asas serasi, selaras dan seimbang, maksudnya adalah penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya, sehingga meminimalkan benturan kepentingan antar penggunaan atau pemanfaatan tanah

d. Berkelanjutan

Asas berkelanjutan, maksudnya adalah penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memerhatikan kepentingan antar generasi

e. Keterbukaan

Asas keterbukaan, maksudnya adalah penatagunaan tanah dapat diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat

f. Persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum

Asas persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum, maksudnya adalah penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan diskriminasi antar pemilik tanah sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

5. Pengertian Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan pengertian penataan ruang yang diatur dalam Pasal 1 angka 5 yang menyatakan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kartasmita



mengemukakan bahwa penataan ruang secara umum mengandung pengertian sebagai suatu proses yang meliputi proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pelaksanaan atau pemanfaatan ruang yang harus berhubungan dengan satu sama lain.

#### 6. Asas Penataan Ruang

Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sebagai berikut :

##### a. Keterpaduan

Asas keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain adalah Pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat.

##### b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan

Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

c. Keberlanjutan

Asas keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan

Asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung didalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

e. Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang

f. Kebersamaan dan kemitraan

Asas kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

g. Perlindungan kepentingan umum

Asas perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

h. Kepastian hukum dan keadilan

Asas kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan

perundang-undangan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

i. Akuntabilitas

Asas akuntabilitas adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

7. Klasifikasi Penataan Ruang

Klasifikasi Penataan Ruang ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Selanjutnya ditegaskan sebagai berikut :

- a. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- b. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- c. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- d. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan pedesaan.

- e. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

## **C. Tinjauan tentang Tempat Usaha Rumah Makan**

### **1. Pengertian Usaha Rumah Makan**

Usaha menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk memperoleh suatu maksud pekerjaan (perbuatan, prakarsa, ikhtiar, daya upaya) untuk mencapai sesuatu.

Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Rumah Makan Pasal 1 angka 2 menerangkan Usaha Rumah Makan adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk penyimpanan dan penyajian di suatu tempat tetap yang tidak berpindah-pindah dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.

Peraturan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Rumah Makan sudah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata. Pada Pasal 1 peraturan tersebut menjelaskan Menteri menetapkan standar kegiatan usaha pada penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis

risiko sektor pariwisata sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Lampiran tentang Restoran melampirkan istilah dan definisi usaha restoran, usaha restoran adalah usaha penyedia jasa makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan dan penyajian di suatu tempat tetap yang tidak berpindah-pindah dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba. Pada Lampiran Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata, tidak menjelaskan tentang usaha rumah makan melainkan menjeaskan tentang usaha restoran. Definisi usaha restoran sama dengan definisi usaha rumah makan.

## 2. Klasifikasi Usaha Rumah Makan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Pasal 7 ayat (1) menjelaskan perizinan berusaha berbasis risiko dilakukan berdasarkan penetapan tingkat risiko dan peringkat skala kegiatan usaha. Usaha restoran memiliki penggolongan antra lain, yaitu skala usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Besar sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Pada Lampiran I Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko pada sektor Pariwisata menerangkan penentuan tingkat risiko dan peringkat skala

kegiatan usaha bertumpu pada jumlah tempat duduk tamu yang disediakan, sebagai berikut :

a. Kurang dari 50

Restoran dengan jumlah tempat duduk kurang dari 50 unit, masuk ke dalam kegiatan usaha berisiko rendah, sehingga perizinan usaha yang digunakan adalah Nomor Induk Berusaha (NIB). Restoran dengan jumlah tempat duduk tamu kurang dari 50-unit hanya bisa dijalankan oleh usaha mikro dan kecil saja.

b. 50 hingga 100

Restoran yang memiliki jumlah tempat duduk tamu 50 hingga 100-unit maka tingkat risikonya adalah menengah rendah, sehingga perizinan berusaha yang digunakan adalah Nomor Induk Berusaha (NIB) dan Sertifikat Standar berupa pernyataan untuk memenuhi standar usaha. Restoran berisiko menengah rendah dapat dijalankan oleh seluruh skala usaha mulai dari usaha mikro, kecil, menengah dan besar.

c. 101 hingga 200

Restoran yang jumlah tempat duduk tamunhya 101 sampai 200-unit tingkat risikonya adalah menengah tinggi sehingga perizinan berusaha yang digunakan adalah Nomor Induk Berusaha (NIB) dan Sertifikat Standar yang telah diverifikasi. Restoran berisiko menengah tinggi dapat dijalankan oleh usaha mikro, kecil, menengah, dan besar.

d. Lebih dari 200

Restoran dengan jumlah tempat duduk tamu lebih dari 200-unit tingkat risikonya adalah tinggi sehingga perizinan berusaha yang digunakan adalah Nomor Induk Berusaha (NIB), Sertifikat Standar yang telah diverifikasi, dan Izin. Restoran yang berisiko tinggi juga dapat dijalankan oleh usaha mikro, kecil, menengah dan besar.

#### **D. Hasil Penelitian**

1. Gambaran tentang Kabupaten Badung

a. Keadaan Geografis dan Wilayah Administrasi Kabupaten Badung

Kabupaten Badung merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Bali. Ibukota Kabupaten Badung adalah Mangupura. Kepala Daerah Kabupaten Badung yang sedang menjabat saat ini yaitu Bupati I Nyoman Giri Prasta, S.Sos. Kabupaten Badung memiliki luas wilayah 418,52 km<sup>2</sup> atau sebesar 7,43 % luas Pulau Bali. Secara geografis, Kabupaten Badung terletak pada posisi 08°14'20" - 08°50'48" Lintang Selatan dan 115°05'00" - 115°26'16" Bujur Timur.

Kabupaten Badung terdiri dari 6 kecamatan dan 46 desa. Pembagian wilayah administrasi Kabupaten Badung dapat dilihat pada table berikut :

Tabel 1

## Luas Wilayah, Jumlah Desa/Kelurahan Kabupaten Badung

No	Kecamatan	Ibu Kota Kecamatan	Luas Wilayah	Desa	
				Dinas/Kel	Adat
1	Kuta Selatan	Jimbaran	101,13	6	9
2	Kuta	Kuta	17,52	5	6
3	Kuta Utara	Kerobokan	33,86	6	8
4	Mengwi	Mengwi	82,00	20	38
5	Abiansemal	Blahkiuh	69,01	18	34
6	Petang	Petang	115,00	7	27
Jumlah			418,52	62	122

Sumber: BPS Kabupaten Badung Tahun 2019

Berdasarkan tabel di atas, wilayah terluas terdapat di Kecamatan Petang yaitu (27,48%) dari total luas wilayah Kabupaten Badung. Kecamatan dengan wilayah terkecil adalah Kecamatan Kuta (4,19%) dari total luas wilayah Kabupaten Badung.

b. Batas Wilayah

Kabupaten Badung meliputi areal daratan seluas 418,52 km<sup>2</sup> sekitar 7,43% dari daratan Pulau Bali. Secara administratif batas-batas wilayah Kabupaten Badung sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan wilayah Kabupaten Buleleng



- 2) Sebelah Timur berbatasan dengan wilayah Kabupaten Bangli, Kabupaten Gianyar dan Kota Denpasar
- 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan wilayah Kabupaten Tabanan

## 2. Gambaran tentang Kecamatan Kuta Utara

### a. Keadaan Geografis Kecamatan Kuta Utara

Kecamatan Kuta Utara berada di wilayah Kabupaten Badung. Secara administratif, Kecamatan Kuta Utara terdiri dari 3 Desa, dan 3 Kelurahan. Luas wilayah Kecamatan Kuta Utara yaitu seluas 33,86 km<sup>2</sup>. Desa Dalung merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Kuta Utara. Luas Desa Dalung adalah 6,15 km<sup>2</sup>.

### b. Batas Wilayah

Kecamatan Kuta Utara berbatasan dengan:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Mengwi
- 2) Sebelah Timur berbatasan dengan Kota Denpasar Barat
- 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kuta dan Samudera Indonesia
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Mengwi

## 3. Data Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah empat orang yaitu pemilik tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian

untuk membangun tempat usaha rumah makan dan tiga orang penyewa tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Penulis memilih tiga responden sebagai penyewa tanah Hak Milik pertanian, selain sebagai pembanding antara pemilik tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan dan penyewa tanah Hak Milik pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan adalah karena di Kecamatan Kuta Utara khususnya di Desa Dalung banyak ditemukan pemilik tempat usaha rumah makan yang menyewa tanah pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Data-data responden berikut ini berupa nama responden, usia responden, pekerjaan responden, riwayat pendidikan responden, nama tempat usaha dan cara responden memperoleh tanah. Uraian tersebut dapat dilihat pada tabel.

a. Nama responden

Nama responden yang melakukan alih fungsi tanah Hak Milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan dan responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat dilihat pada Tabel 2 berikut:

Tabel 2

## Nama Responden

No	Nama Responden	Jumlah	Presentase (%)
1	Ketut Suswanto	1	25
2	Kadek Sance	1	25
3	Tigana	1	25
4	Raka Pariana	1	25
Jumlah		4	100

Sumber: data primer, 2023

Berdasarkan tabel di atas maka dapat diketahui bahwa jumlah orang yang bernama Bapak Ketut Suswanto berjumlah 1 orang, jumlah orang yang bernama Bapak Kadek Sance berjumlah 1 orang, jumlah orang yang bernama Bapak Tigana berjumlah 1 orang dan orang yang bernama Bapak Raka Pariana berjumlah 1 orang.

b. Usia responden

Usia responden yang melakukan alih fungsi tanah Hak Milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan dan responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat dilihat pada Tabel 3 berikut:

Tabel 3

## Usia Responden

No	Usia Responden (Tahun)	Jumlah (Orang)	Presentase (%)
1	25-35	2	50
2	36-45	1	25
3	46-55	1	25
Jumlah		4	100

Sumber: data primer, 2023

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat responden terbanyak adalah resppnden yang berusia 25-35 tahun sejumlah 2 orang, responden yang berusia 36-45 berjumlah 1 orang dan responden yang berusia 46-55 tahun berjumlah 1 orang.

c. Pekerjaan responden

Pekerjaan responden yang melakukan alih fungsi tanah Hak Milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan dan responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat dilihat pada Tabel 4 berikut :

Tabel 4

## Pekerjaan Responden

No	Pekerjaan	Jumlah (Orang)	Presentase (%)
1	Perhotelan	1	25
2	Pegawai Swasta	1	25
3	Wiraswasta	2	50
Jumlah		4	100

Sumber: Data Primer, 2023

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa mayoritas 2 dari 4 orang memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta, pekerjaan responden di bidang perhotelan berjumlah 1 orang, dan pegawai swasta berjumlah 1 orang.

## d. Pendidikan

Pendidikan responden yang melakukan alih fungsi tanah Hak Milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan dan responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian untuk tempat usaha rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat dilihat pada Tabel 5 berikut:

Tabel 5

## Pendidikan Responden

No	Pendidikan Terakhir	Jumlah (Orang)	Presentase (%)
1	SMA	1	25
2	Perguruan Tinggi	3	75
Jumlah		4	100

Sumber: Data Perimer, 2023

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa mayoritas 3 dari 4 orang responden berpendidikan Perguruan Tinggi dan 1 orang responden pendidikan terakhir SMA.

## e. Nama tempat usaha rumah makan

Data mengenai tempat usaha rumah makan yang berada di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dapat dilihat pada Tabel 6 berikut ini:

Tabel 6

## Nama Tempat Usaha Rumah Makan

No	Nama Tempat Usaha	Jumlah	Presentase (%)
1	Warung Mogan Vegetarian	1	25
2	Warung Uma Taki	1	25
3	Warung Jaan Cuk	1	25

4	Warung Imeme	1	25
Jumlah		4	100

Sumber: data primer, 2023

Berdasarkan tabel di atas maka dapat diketahui bahwa tempat usaha rumah makan tersebut memiliki nama yang berbeda-beda atau tidak sama.

f. Cara memperoleh tanah

Cara responden memperoleh tanah di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yaitu, Bapak Ketut Suswanto selaku pemilik rumah makan Warung Mogan Vegetarian memperoleh tanah dengan cara sewa tanah Hak Milik pertanian yang kemudian dijadikan tempat usaha rumah makan.

Bapak Kadek Sance selaku pemilik rumah makan Warung Uma Taki memperoleh tanah dengan mendapatkan warisan tanah Hak Milik pertanian yang kemudian dialihfungsikan menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan.

Bapak Tigana selaku pemilik rumah makan Warung Jaan Cuk memperoleh tanah dengan cara sewa tanah Hak Milik pertanian yang kemudian dijadikan tempat usaha rumah makan.

Bapak Raka Pariana selaku pemilik rumah makan Warung Imeme memperoleh tanah dengan cara sewa tanah Hak Milik pertanian yang kemudian dijadikan tempat usaha rumah makan.

4. Pelaksanaan Penggunaan Tanah Hak Milik Pertanian menjadi Tempat Usaha Rumah Makan Dengan Berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2024

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung

Indonesia pada setiap wilayahnya diharapkan memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kabupaten Badung memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung 2013-2033, Pemerintah Kabupaten Badung telah membuat Rencana Tata Ruang Wilayah dalam jangka waktu 20 tahun yaitu berlangsung sejak 2013 hingga 2033. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung 2013-2033 merupakan kebijakan pengembangan pariwisata dalam aspek ruang dan wilayah. Adanya Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung maka pembangunan dan perencanaan Wilayah Kabupaten Badung dapat tersusun dengan baik. Pemerintah Kabupaten Badung melalui Dinas Pertanian selalu mengevaluasi peraturan-peraturan dari pemerintah sampai dengan peraturan daerah, agar kawasan tanah pertanian tetap terjaga serta kawasan subak irigrasi tetap ada. Aturan lebih jelas untuk mengatur mengenai perlindungan tanah pertanian di Kabupaten Badung bisa dilihat pada Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang



Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013-2033 dalam Pasal 81 ayat (2) yang menyatakan Peraturan Zonasi Kawasan Peruntukan budidaya tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi

“Pengamanan Kawasan Budidaya tanaman pangan produktif berbasis subak, sebagai kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan”.

Budidaya tanah tersebut dapat dilaksanakan dengan cara penetapan target luas tanah pertanian pangan berkelanjutan sekurang-kurangnya 90% (Sembilan puluh persen) dari luas tanah pertanian pangan yang ada sejak ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013-2033, pencegahan dan pembatasan alih fungsi tanah pertanian beririgasi yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kegiatan budidaya terbangun kecuali untuk prasarana umum yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.

b. Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara

Kuta Utara sudah memiliki Rencana Detail Tata Ruang sendiri tertuang dalam Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041, untuk melaksanakan ketentuan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Penjabaran atas Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor

26 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung 2013-2033 maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041.

Pada dasarnya tanah pertanian di Kuta Utara telah di golongan menjadi zona pertanian yang selanjutnya disebut sebagai Zona P yang memiliki subzona yaitu Subzona tanaman pangan yang selanjutnya disebut Subzona P-1 seluas 631,14 Ha. Subzona P-1 ditetapkan menjadi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang selanjutnya disingkat LP2B seluas 526,95 Ha. Subzona P-1 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusaha dan mengusahakan tanaman pangan baik pada lahan sawah maupun bukan sawah. Subzona P-1 telah ditetapkan menjadi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah bagian dari kawasan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional. Hal ini disebutkan dalam Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041.

Tanah pertanian di Kecamatan Kuta Utara lebih tepatnya di Desa Dalung digolongkan kedalam Subzona P-1. Hal tersebut tercantum dalam Peta Zonasi yang terdapat pada Lampiran XXIII Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta

Utara Tahun 2021-2041. Dalam Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 ditentukan bahwa subzona P-1 harus dipertahankan. Tujuannya agar lahan pertanian di Kuta Utara tetap terjaga. Berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 subzona P-1 tidak dapat dialihfungsikan karena dalam peraturan tersebut sudah menetapkan penggunaan lahan pada setiap zona atau subzona dan tidak dapat dirubah peruntukannya.<sup>14</sup>

Peraturan zonasi berfungsi sebagai, perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang, acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, acuan dalam pemberian intensif dan disintensif, acuan dalam pengenaan sanksi, rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan, dan penetapan lokasi investasi. Peraturan zonasi ini bermanfaat untuk menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona dan meminimalkan gangguan atau dampak negatif zona. Hal ini tercantum dalam Pasal 48 ayat (1), ayat (2) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041.

---

<sup>14</sup> *Ibid*

Ketentuan kegiatan penggunaan lahan yang memuat kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona meliputi, kategori kegiatan dan penggunaan lahan dan ketentuan teknis zonasi. Ketentuan mengenai kategori kegiatan dan penggunaan lahan dapat dilihat dalam Pasal 50 ayat (2) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041. Yang meliputi jenis kegiatan dan penggunaan lahan terkait, perumahan, perdagangan, jasa, perkantoran, Pendidikan, Kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga, rekreasi, dan kesenian, pariwisata, industri, Ruang Terbuka Hijau, pertanian dan perikanan, dan fasilitas penunjang infrastruktur.

Peraturan tentang teknis zonasi tercantum dalam Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 Pasal 50 ayat (3) menjelaskan, ketentuan teknis zonasi dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi dengan kode sebagai berikut :

- 1) Klasifikasi I = pemanfaatan diizinkan
- 2) Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat terbatas
- 3) Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu
- 4) Klasifikasi X = pemanfaatan tidak diizinkan

Klasifikasi I merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang, sedangkan

Klasifikasi T merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan yang diatur, Klasifikasi B merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memerlukan persyaratan tertentu dapat berupa persyaratan umum dan khusus mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya, dan Klasifikasi X merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memiliki sifat tidak sesuai dengan rencana peruntukan ruang yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

Pemerintah dapat memberikan sanksi administratif kepada pemilik tanah tidak terbib dan melakukan pelanggaran dibidang penataan ruang, hal ini di atur dalam Pasal 112 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung 2013-2033 dan ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 115 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung 2013-2033. Pemerintah Daerah Kabupaten Badung khususnya Kawasan Kecamatan Kuta Utara melakukan pengawasan penataan ruang yang bertujuan untuk menjamin tercapainya tujuan penataan ruang yang dilaksanakan melalui tindakan pemantauan, tindakan evaluasi dan tindakan pelaporan. Pengawasan juga dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat melalui menyampaikan laporan dan/atau pengaduan kepada Pemerintah

Daerah. Hal ini tertuang dalam Pasal 89 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041.

- c. Perubahan penggunaan tanah Hak Milik pertanian menjadi tempat usaha rumah makan

Kecamatan Kuta Utara awalnya memiliki pemanfaatan ruang yang berorientasi pada kegiatan pertanian. Lahan pertanian di Kecamatan Kuta Utara berupa lahan sawah dan lahan tegalan. Dominasi lahan sawah ini menandakan saat itu masyarakat di Kecamatan Kuta Utara sebagian besar bermata pencarian sebagai petani. Desa Dalung yang terletak di Kecamatan Kuta Utara terdapat tiga *subak* (kelompok persatuan pertanian) yang masih aktif beroperasi yaitu, Subak Gaji, Subak Muding, dan Subak Saih. Tempat usaha rumah makan responden berada di Subak Muding yang terletak di Banjar Tegaljaya, banjar merupakan pembagian wilayah administratif di Provinsi Bali dibawah Kelurahan atau Desa.

Kecamatan Kuta Utara terutama di Desa Dalung terjadi pengembangan kawasan pariwisata menyebabkan berubahnya fungsi tanah pertanian menjadi bangunan seperti toko, rumah makan/restoran, villa, dan perumahan. Perubahan penggunaan tanah pertanian berkembang pesat salah satu pemicunya yakni pemanfaatan ruang di Kecamatan Kuta Utara yang berlebihan serta tidak sesuai dengan peruntukannya yang menyebabkan berkurangnya luas sawah dan Subak. Sistem penggunaan tanah

dikelompokkan menjadi dua kelompok yaitu penggunaan tanah pertanian dan penggunaan tanah non pertanian. Penggunaan tanah pertanian antara lain tegalan, sawah, ladang, kebun, padang rumput, hutan produksi dan hutan lindung. Penggunaan tanah non pertanian antara lain penggunaan tanah perkotaan atau pedesaan, industri, rekreasi, pertambangan dan sebagainya.<sup>15</sup>

Desa Dalung terdapat banyak pemilik tanah pertanian yang melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, dan terdapat pemilik tanah pertanian hak milik yang menyewakan tanah pertanian tersebut kepada investor yang tertarik untuk membangun tempat usaha. Desa Dalung menduduki posisi teratas di Kecamatan Kuta Utara sekaligus di Kabupaten Badung sebagai desa paling luas peruntukan tanah pertaniannya yang berubah fungsi menjadi lahan terbangun.<sup>16</sup>

Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung, proses alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian dapat dilakukan oleh petani sendiri atau dilakukan oleh pihak lain. Proses alih fungsi tanah pertanian yang dilakukan pihak lain biasanya berlangsung melalui dua tahapan, yaitu :

---

<sup>15</sup> Sukerta Made, 2021, *Pembangunan Lahan Faktual Di Kabupaten Tabanan*, CV. Noah Aletheia, Bali, hlm. 11

<sup>16</sup> Wawancara dengan Narasumber Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Badung dengan Bapak I Putu Anom Widiarsa pada 27 Juni 2023

- 1) Pelepasan hak kepemilikan tanah pertanian Hak Milik petani kepada pihak lain.
- 2) Pemanfaatan tanah tersebut untuk kegiatan non pertanian.<sup>17</sup>

Terdapat beberapa prosedur dan syarat yang harus ditempuh oleh pemilik tanah pertanian yang akan melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian. Sebelum disewakan kepada pihak lain untuk didirikan tempat usaha rumah makan, petani harus mengikuti prosedur dan syarat alih fungsi. Berikut merupakan beberapa prosedur dan syarat alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian sebagai berikut :

- 1) Prosedur Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian

Pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian diajukan oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional dan kemudian panitia pertimbangan teknis pertanahan mengadakan peninjauan lokasi.

Pemerintah Kabupaten Badung telah menerbitkan sistem Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), KKPR juga sekaligus menggantikan izin lokasi dan berbagai izin pemanfaatan ruang, salah satunya izin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian, terdapat tiga jenis KKPR :

- a) Berusaha
- b) Non Berusaha

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Narasumber Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung dengan Ibu Ni Made Sriningsih, S.H., M.H pada 28 Juni 2023



c) Kebijakan yang Bersifat Strategis Nasional

Guna mengatur pelaksanaan KKPR di daerah telah diterbitkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 4/SE-PF.01/III/2021. Dalam surat edaran disebutkan, untuk mendukung operasionalisasi sistem perizinan berusaha melalui sistem Online Single Submission, sistem elektronik maupun sistem non-elektronik serta mendukung pelayanan perizinan kegiatan pemanfaatan ruang non-berusaha di daerah, perlu dilakukan pendelegasian penerbitan Konfirmasi KKPR dan Persetujuan KKPR dari Menteri kepada gubernur, bupati dan walikota.

Prosedur yang harus dilakukan pemilik tanah pertanian yang melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan termasuk dalam Prosedur KKPR Berusaha. Pelaksanaan Prosedur KKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut :

- a) Pendaftaran
- b) Penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang
- c) Penerbitan Prosedur KKPR

Pendaftaran Prosedur KKPR dilakukan oleh pelaku usaha melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi, Kabupaten atau Kota dengan menyertakan dokumen.

## 2) Syarat Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian

Agar memenuhi syarat alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan, maka pemilik tanah pertanian harus memenuhi hal-hal sebagai berikut :

- a) Bukti penguasaan atas objek yang dimohonkan
- b) Data subjek pemilik tempat usaha
- c) KKPR sesuai dengan Rencana Tata Ruang lokasi yang dimohonkan.

Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali terdapat banyak pemilik tanah pertanian yang menyewakan tanah pertaniannya kepada investor karena faktor ekonomi, diketahui penghasilan petani dengan minimal luas tanah agar dapat mencukupi kehidupan keluarga minimal luas 2 Ha, untuk mencari penghasilan tambahan para pemilik tanah pertanian memutuskan untuk merubah penggunaan tanahnya atau menyewakan tanah pertanian tersebut.

Responden dalam penelitian ini adalah empat pemilik tempat usaha rumah makan yang diantaranya terdapat satu responden sebagai pemilik tanah pertanian sekaligus pemilik tempat usaha rumah makan yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian yaitu Bapak Kadek Sance selaku pemilik dari Rumah Makan/Warung Uma Taki yang berlokasi di Jl. Mudu Taki, Dalung, Kecamatan Kuta Utara,

Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagian ada tiga pemilik tempat usaha rumah makan yang menyewa tanah pertanian dari pemilik tanah pertanian Hak Milik yaitu Bapak Ketut Suswanto selaku pemilik dari Rumah Makan/Warung Mogan Vegetarian yang berlokasi di Jl. Mudu Taki No.99x, Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Bapak Tigana selaku pemilik dari Rumah Makan/Warung yang berlokasi di Jl. Mudu Taki, Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Provinsi Bali. Bapak Raka Pariana selaku pemilik dari Rumah Makan/Warung Imeme yang berlokasi di Jl. Mudu Taki No.77x, Dalung, Kecamatan Kuta Utara Provinsi Bali.

1) Responden Pertama: Bapak Kadek Sance

Bapak Kadek Sance berusia 25 tahun selaku pemilik dari rumah makan Uma Taki yang terletak di Jl. Mudu Taki, Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, rumah makan Uma Taki sudah berdiri sejak tahun 2017. Bapak Sance mendapat waris tanah pertanian dari orang tuanya dengan total luas 50 Are atau 5.000  $m^2$  Bapak Sance membangun rumah makan tersebut di atas tanah pertanian dengan total luas 10 Are atau 1.000  $m^2$  Bapak Sance membangun rumah makan tersebut di atas tanah pertanian, zona tanahnya masih zona pertanian (Zona P), dan bapak Sance tidak mengetahui regulasi tentang pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian, sehingga beliau membangun terlebih dahulu rumah makan

tersebut tanpa mengetahui tentang prosedur dan syarat alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Karena alasan perekonomian dan terinspirasi dari rumah makan disekitar area rumah makan bapak Sance yang berkonsepkan pemandangan sawah. Berlakunya Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041, status zona tanah pertanian bapak Sance seharusnya diperuntukkan pertanian saja. Pada saat ini bapak Sance belum melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah makan dan status tanahnya masih menjadi zona pertanian. Bapak Sance memiliki izin berupa Nomor Induk Berusaha (NIB) beliau mengurus Nomor Induk Berusaha. Nomor Induk Berusaha adalah identitas pelaku usaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS (*Online Single Submission*) setelah pelaku usaha melakukan pendaftaran.

2) Responden Kedua: Bapak Ketut Suswanto

Bapak Ketut Suswanto berusia 47 tahun selaku penyewa tanah pertanian hak milik untuk tempat usaha rumah makan Mogan Vegetarian yang berlokasi di Jl. Mudu Taki No.99x, Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Rumah Makan Mogan Vegetarian ini berdiri sejak tahun 2017. Bapak Suswanto menyewa tanah pertanian

dengan total luas 30 Are atau 3.000  $m^2$ . Bapak Suswanto membangun rumah makan tersebut dengan total luas tanah pertanian 10 Are atau 1.000  $m^2$ . Zona tanah bapak Suswanto merupakan zona pemukiman (Zona R) yang dimana beliau mendapatkan izin untuk membangun rumah makan tersebut. Bapak Suswanto memiliki Nomor Induk Berusaha yang didaftarkan melalui OSS (*Online Single Submission*). Karena Bapak Susuwanto menyewa tanah pertanian, Bapak Suswanto tidak melakukan pengecekan apakah tanah pertanian tersebut sudah dialihfungsikan atau belum.

3) Responden Ketiga: Bapak Tigana

Bapak Tigana berusia 35 tahun selaku penyewa tanah pertanian hak milik untuk tempat usaha rumah makan Jaan Cuk yang berlokasi di Jl. Mudu Taki, Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Rumah Makan Jaan Cuk ini berdiri sejak tahun 2017. Bapak Tigana menyewa tanah pertanian dengan total luas 10 Are atau 1.000  $m^2$ . Dan bapak Tigana membangun rumah makan tersebut dengan total luas tanah pertanian 10 Are atau 1.000  $m^2$ . Zona tanah bapak Tigana merupakan zona pemukiman (Zona R) yang dimana beliau mendapatkan izin untuk membangun rumah makan tersebut. Bapak Tigana telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Bapak Tigana juga mengurus Nomor Induk Berusaha melalui OSS (*Online Single*

*Submission*). Karena Bapak Tigana menyewa tanah pertanian, Bapak Tigana tidak melakukan pengecekan apakah tanah pertanian tersebut sudah dialihfungsikan atau belum.

4) Responden Keempat: Bapak Raka Pariana

Bapak Raka Pariana berusia 40 tahun selaku penyewa tanah pertanian hak milik untuk tempat usaha rumah makan Imeme yang berlokasi di Jl. Mudu Taki No.77x, Dalung, Kecamatan Kuta Utara Provinsi Bali. Rumah Makan Imeme ini berdiri sejak tahun 2017. Bapak Raka menyewa tanah pertanian dengan total luas 10 Are atau 1.000 m<sup>2</sup>. Dan bapak Raka membangun rumah makan tersebut dengan total luas tanah pertanian 10 Are atau 1.000 m<sup>2</sup>. Zona tanah bapak Raka merupakan zona pemukiman (Zona R) yang dimana beliau mendapatkan izin untuk membangun rumah makan tersebut. Bapak Raka mengurus pendaftaran Nomor Induk Usaha melalui OSS (*Online Single Submission*). Karena Bapak Raka menyewa tanah pertanian, Bapak Raka tidak melakukan pengecekan apakah tanah pertanian tersebut sudah dialihfungsikan atau belum.

Menurut Peraturan Zona (PZ) Pasal 50 ayat (1), (2) dan (3) dalam Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041 telah sesuai. Pasal 50 ayat (1) menjelaskan, ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a merupakan ketentuan yang memuat kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu Zona atau Subzona, meliputi:

- 1) kategori kegiatan dan penggunaan lahan
- 2) ketentuan teknis Zonasi.

Sesuai dengan pasal tersebut, zona tanah dari tiga orang responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian telah memenuhi kategori kegiatan penggunaan lahan dan ketentuan teknis zonasi. Kategori kegiatan dan penggunaan lahan termasuk kategori perumahan, sedangkan ketentuan teknis zonasi dikelompokkan kedalam klasifikasi I yaitu pemanfaatan diizinkan untuk membangun rumah makan di area zona perumahan (Zona R) tersebut. Kategori kegiatan dan penggunaan lahan, dan ketentuan teknis zonasi tersebut terdapat dalam Pasal 50 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-204.<sup>18</sup> Sedangkan satu orang responden sebagai pemilik tanah Hak Milik Pertanian tidak memenuhi kategori kegiatan penggunaan lahan dan ketentuan teknik zonasi, karena tanah yang digunakan untuk membangun tempat usaha rumah makan oleh responden masih berstatus Zona Pertanian.

---

<sup>18</sup> Informasi Tata Ruang – Badung Tata Ruang (BATARA). <https://batara.badungkab.go.id>. diakses 27 Juli 2023

Keempat responden memiliki kewajiban untuk menggali informasi mengenai prosedur dan syarat alihfungsi tanah pertanian sebelum mendirikan tempat usaha di atasnya. Nyatanya responden belum melaksanakan kewajibannya terkait alihfungsi tanah pertanian sebelum mendirikan tempat usaha rumah makan. Tiga orang responden yang menyewa tanah Hak Milik pertanian tidak memperhatikan apakah tanah pertanian tersebut sudah teralihfungsi atau belum teralihfungsi. Satu orang responden sebagai pemilik tanah pertanian juga belum melaksanakan kewajibannya untuk mengalihfungsi tanah pertanian menjadi non pertanian dan terlebih dahulu mendirikan tempat usaha rumah makan di atas tanah pertanian tersebut.

Pemerintah Kabupaten Badung melalui Layanan Perizinan Online Pemanfaatan Ruang Mudan dan Transparan (LAPERON) dibangun untuk memastikan kelancaran dan kontinuitas pelayanan kepada masyarakat dalam pengajuan permohonan persetujuan kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) atas dasar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang. Agar kegiatan berusaha oleh responden sesuai dengan pemanfaatan ruang, maka responden seharusnya melaksanakan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha yang dilakukan melalui :



- a. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha (KKKPR); dan
- b. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha (PKKPR).

KKKPR tersebut dilakukan dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RDTR dan penerbitan KKKPR. Penilaian dokumen akan dilakukan berdasarkan pemeriksaan dan menetapkan keputusan yaitu disetujui atau ditolak dengan disertai alasan penolakan, jika disetujui maka akan dilakukan penerbitan KKKPR. Penerbitan KKKPR dilakukan paling lama satu hari sejak persyaratan permohonan diterima secara lengkap. KKKPR berlaku selama tiga tahun sejak diterbitkan.

PKKPR untuk kegiatan berusaha diberikan dalam hal di rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang belum tersedia RDTR atau RDTR yang tersedia belum terintegrasi dalam sistem OSS. PKKPR dilakukan dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usaha kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap Rencana Tata Ruang (RTR), Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional Tertentu (KZ KSNT), Rencana Zonasi Kawasan Antarwilayah (RZ KAW) dan penerbitan PKKPR. Penilaian dokumen dilakukan melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer yang dilakukan oleh Menteri melalui Direktorat Jenderal Tata Ruang melibatkan Forum Penataan Ruang. penerbitan PKKPR dilakukan oleh Menteri melalui

Direktur Jenderal Tata Ruang memperhatikan hasil kajian dan pertimbangan teknis pertanahan, penerbitan PKKPR dapat diberikan atas pertimbangan Forum Penataan Ruang.

Terkait pendaftaran kegiatan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Badung masyarakat dapat mengakses dan/atau melihat tata cara pada website <https://pkkpr.laperon.badungkab.go.id> dan terkait dengan informasi Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung, masyarakat dapat mengakses dan/atau melihat tata ruang dan kegiatan pada bidang tanah pada website <https://batara.badungkab.go.id> pada website Badung Tata Ruang (BATARA) tersebut masyarakat dapat melakukan pengecekan informasi tata ruang berdasarkan Nomor Induk Bidang (NIB), informasi tata ruang berdasarkan titik koordinat, informasi Tata Ruang berdasarkan kegiatan Tata Ruang. Khusus untuk informasi tata ruang berdasarkan kegiatan Tata Ruang masyarakat dapat melakukan pencarian terhadap zona yang diizinkan berdasarkan kegiatan.<sup>19</sup> Responden seharusnya melakukan alihfungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan yang dilaksanakan dengan memenuhi prosedur dan syarat alihfungsi, dimana KKPR adalah prosedur sekaligus menggantikan izin lokasi dan berbagai izin pemanfaatan ruang, salah satunya izin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian.

---

<sup>19</sup> *Ibid*

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penggunaan tanah pertanian untuk rumah makan di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tidak sesuai dengan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041. Responden memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) tetapi responden belum melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan. Tanah pertanian yang menjadi tempat usaha rumah makan satu orang responden berstatus zona pertanian (Zona P), dan tiga orang responden sebagai penyewa tanah Hak Milik pertanian zona tanah nya zona perumahan (Zona R). Tanah pertanian seharusnya tidak dapat dibangun untuk kegiatan berusaha, responden seharusnya melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan, walaupun zona tanah tiga orang responden merupakan zona perumahan tetap harus melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk tempat usaha rumah makan.

#### **B. Saran**

Pemerintah Kabupaten Badung hendaknya melakukan monitoring/pengawasan lapangan secara menyeluruh terhadap pengembangan kawasan pariwisata agar dapat meminimalisir penggunaan Lahan Pertanian

Pangan Berkelanjutan untuk pariwisata dan mencegah agar tidak meluber ke kawasan lain melalui Peraturan Bupati tentang Insentif dan Disinsentif.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Arba Haji, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ediwarman, 2017, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok.
- Priatna Tedi, 2017, *Prosedur Penelitian Pendidikan*, Insan Mandiri, Bandung.
- Samuan Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Setiawan I Ketut Oka, 2020, *Hukum Agraria*, Penerbit Reka Cipta, Bandung.
- Sukerta Made, 2021, *Pembangunan Lahan Faktual Di Kabupaten Tabanan*, Noah Aletheia, Bali.
- The Liang Gie & Sutarto, 1997, *Pengertian Kedudukan dan Perincian Ilmu Administrasi*, Karya Kencana, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Wahid Yunus, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Waskito & Arnowo Hadi, 2018, *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta.

## **JURNAL:**

- Winda Kusuma Dewi, 2014, “Pelaksanaan Penggunaan Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Gedung Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031”. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Pedro I Putu Anom, 2021, Kajian Kebijakan Pembangunan Dan Pengembangan Pariwisata Periode 2017-2025 Di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, Jurnal Destinasi Pariwisata, Vol.IX /No.II/2012.
- Sadipun, Raymundus Melano Seran. 2021, “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Usaha Kafe Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman”. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Widiarsa I Putu Anom & Suartika Gusti Ayu Made, 2018, Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kawasan Perkotaan Mangupura, Vol.V/No.II/2018.
- Filya Yayanto, 2012, “Penggunaan Tanah Pertanian Untuk Usaha Rumah Makan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman”. S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

## **INTERNET:**

- Informasi Tata Ruang – Badung Tata Ruang (BATARA).  
<https://batara.badungkab.go.id>. diakses 27 Juli 2023
- Informasi Layanan LAPERON PERMATA – Layanan Perizinan Online Pemanfaatan Tata Ruang, Mudah dan Transparan (LAPERON PERMATA).  
<https://pkkpr.laperon.badungkab.go.id> diakses 30 Juli 2023