

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Arti penting dilakukannya penelitian ini yaitu tanah merupakan suatu objek hukum agraria yang diatur dalam hukum agraria berkaitan dengan suatu hak atas tanah. Hukum agraria mengatur tentang tanah yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya. Dalam Bahasa Latin, menjelaskan bahwa agraria melalui dua hal, pertama agraria berarti tanah dan kedua memiliki arti yaitu persawahan.¹ Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang tahun 1945 menyatakan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat. Maksud dari Pasal tersebut bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, merupakan pokok dari kemakmuran rakyat, sebagai landasan kekuatan ekonomi yang dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat². Penguasaan tanah yang dimaksud dapat diartikan sebagai penguasaan yuridis dan fisik³. Oleh sebab itu tuntutan pembangunan hukum sangat dibutuhkan dalam rangka menjawab kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum, maka terdapat dalam pengaturan dan manfaatnya harus dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat.

¹ Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

² Muchsin dan Imam koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

³ Vallida Anita Pieter, 2015, *Hak Penguasaan Atas Tanah*, Universitas Pattimura

Tanah merupakan sarana penting dalam kehidupan manusia dalam pembangunan dan kehidupan manusia karena dalam kehidupan manusia hampir sebagian besar bergantung pada tanah.⁴ Tanah dimanfaatkan sebagai sektor pembangunan fisik yang mengandung nilai ekonomi, dapat digunakan sebagai sumber mata pencahariannya baik untuk bercocok tanam maupun untuk usaha. Hampir seluruh sektor pembangunan fisik memerlukan lahan digunakan untuk sektor pertanian, kehutanan, industri, perumahan, pertambangan dan transportasi. Pada bidang pertanian, lahan merupakan sumber daya yang sangat penting baik untuk petani atau untuk pembangunan pertanian.⁵

Indonesia memiliki sumber daya alam yang melimpah, dalam hal ini mendukung sektor pertanian dalam bercocok tanam, namun dengan seiring perkembangan zaman meningkatnya pembangunan ekonomi di Indonesia untuk menciptakan lapangan pekerjaan yang menyebabkan terjadinya peningkatan akan keterbutuhan lahan. Pemicu dalam peningkatan keterbutuhan lahan ialah meningkatnya jumlah penduduk di seluruh wilayah sementara ketersediaan lahan bersifat tetap.⁶ Tingginya permintaan lahan untuk kepentingan tertentu, sementara persediaan lahan untuk memenuhi permintaan bersifat terbatas.

Dengan adanya kebutuhan demi memenuhi permintaan yang bersifat terbatas maka akan terjadi perubahan dari penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yang disebut dengan alih fungsi lahan atau konversi.

⁴ I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 47.

⁵ Su Ritohardoyo, 2013, *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*, Penerbit Ombak, Yogyakarta hlm.37.

⁶ Hilda Nurul Hidayati, 2013, "*Konversi Lahan Pertanian dan Sikap Petani di Desa Cihideung Ilir Kabupaten Bogor*", Departmen Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat, Fakultas Ekologi Manusia, hlm. 1.

Dampak alih fungsi lahan pertanian yang tidak dapat terkendali dapat menimbulkan kerugian sosial karena mengancam ketersediaan dalam memenuhi pangan. Lahan pertanian menjadi sempit karena alih fungsi menyebabkan hasil produksi pangan menurun. Lahan pertanian merupakan sistem yang *relatif settle* dibandingkan dengan lahan kering, maka dari itu lahan pertanian berupa sawah lebih diminati oleh investor dibandingkan dengan lahan kering.

Dalam mengatasi masalah pertanahan terdapat peran pemerintah sebagai sarana dalam mengendalikan kegiatan yang terjadi di masyarakat agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak – pihak yang terkait. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria pemerintah sebagai sarana dalam hak menguasai dari negara memberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukkan, 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 yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemerintah dalam rangka mengendalikan kegiatan yang terjadi di masyarakat, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung didalamnya untuk keperluan negara, keperluan peribadatan, keperluan pusat kehidupan masyarakat, keperluan memperkembangkan

produksi pertanian, dan untuk keperluan mengembangkan industri.⁷ Menentukan pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA No 5 Tahun 1960 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada yang dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum. Hak – hak atas tanah yang dimaksud dengan memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut Undang – undang ini dan peraturan – peraturan hukum yang lebih tinggi.

Dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian dapat dikatakan banyak terjadi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat⁸ maka ditegaskan pada Pasal 6 UUPA No 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” yang berarti bahwa hak atas tanah tidak diperkenankan semata – mata untuk kepentingan pribadi. Dalam mengatasi hal yang terkait dengan pertanahan tidak terlepas dari peran pemerintah dan dibutuhkan sarana untuk mengendalikan kegiatan yang terjadi agar dilakukan sesuai dengan pertauran perundang – undangan yang mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak.

⁷ Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 259.

⁸ Adi Sasono, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 1.

Dalam mewujudkan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam maka dibuatnya Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang kemudian diubah dalam Undang – Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pengganti Pemerintah Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang disebutkan dalam Pasal 17 Undang – Undang Cipta Kerja sebagaimana Pasal 1 angka 5 Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa Penataan ruang adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sehubungan dengan hal tersebut maka penataan tanah merupakan bagian yang terpisahkan dari penataan ruang. Pada bagian penatagunaan tanah merupakan unsur yang paling dominan dalam penataan ruang.⁹

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 13 menyebutkan perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.

Berdasarkan pada Pasal 3 menyebutkan tujuan dari penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

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

⁹ Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 36.

Kabupaten Sleman merupakan suatu wilayah yang memiliki perkembangan yang pesat dan memiliki daya tarik yang kuat bagi investor. Sebagian besar perguruan tinggi baik negeri maupun swasta yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di Kabupaten Sleman karena kestabilan tanah dan mempunyai air yang berlimpah.¹⁰ Peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Sleman sendiri bisa merupakan masyarakat asli Kota Yogyakarta atau pendatang yang sedang melanjutkan pendidikan maupun bekerja. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya alih fungsi tanah pertanian Kabupaten Sleman. Alih fungsi tanah pertanian berkembang dengan pesat karena meningkatnya penambahan penduduk dan kegiatan pembangunan.¹¹ Apabila alih fungsi lahan tidak dikendalikan maka akan berdampak pada menurunnya ketahanan pangan atau ketersediaan pangan dan meningkatnya kerusakan lingkungan.

Menurut Pasal 17 Undang – Undang Cipta Kerja sebagaimana Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa tata ruang merupakan wujud struktur ruang dan pola ruang. Pasal 1 angka 3 menjelaskan yang dimaksud struktur ruang adalah susunan pusat – pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Dijelaskan pula Pasal 1 angka 4 bahwa pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi

¹⁰ Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2019, Alih Fungsi Di Kabupaten Sleman, <https://pertaru.slemankab.go.id/3600/alih-fungsi-di-kabupaten-sleman-pada-tahun-2018/>, diakses pada 28 Oktober 2023 pukul 13.10.

¹¹ Ludyanta, 2019, Quo Vadis Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Sleman, <https://bappeda.slemankab.go.id/quo-vadis-alih-fungsi-lahan-pertanian-di-kabupaten-sleman.slm> , diakses pada 28 Oktober 13.31.

peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Lahan pertanian pangan berkelanjutan diatur dalam Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam Pasal 1 angka 3 menjelaskan alih fungsi lahan sawah yaitu Alih fungsi lahan sawah adalah lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan nasional. Dalam Peraturan Presiden Nomor 59 tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah dijelaskan bahwa lahan pertanian dilindungi dan dilarang untuk dialih fungsikan sebelum mendapatkan rekomendasi perubahan penggunaan tanah. Pada fakta sosial yang terjadi bahwa di Kabupaten Sleman sendiri banyak terjadi alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian digunakan untuk pembangunan yang belum melengkapi rekomendasi perubahan penggunaan tanah.

Peraturan Bupati Sleman nomor 7.1 tahun 2022 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dijelaskan pada Pasal 1 angka 2 yang dimaksud dengan tata ruang adalah wujud struktur dan pola ruang. Salah satu penggunaan tata ruang yaitu diusahakan untuk rumah dan toko atau sering kali disebut dengan ruko. Rumah dan toko digunakan pemiliknya dengan dua penggunaan, yaitu rumah dimana pemilik itu tinggal dan toko yaitu tempat dimana pemilik membuka suatu toko untuk menjual barang dan atau jasa. Bangunan yang digunakan bagi rumah dan toko sudah sangat banyak dan tidak jarang terdapat kawasan yang keseluruhannya digunakan untuk rumah dan toko.

Pada Kabupaten Sleman bangunan yang dipergunakan bagi rumah dan toko sudah sangat meningkat. Perlu diketahui bahwa tanah dan bangunan yang dipergunakan sebagai rumah dan toko memerlukan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dari DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) yang terdapat pada Pasal 1 angka 37 Peraturan Bupati Sleman Nomor 7.1 tahun 2022 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Salah satu syarat untuk mendapatkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang tersebut merupakan tanah yang digunakan sebagai rumah dan toko haruslah tanah non pertanian, apabila tanah tersebut berstatus non pertanian maka harus diproses alih fungsinya terlebih dahulu. Bahwa status kepemilikan hak atas tanah bagi penggunaan rumah dan toko menurut fungsi bangunannya adalah Hak Guna Bangunan (HGB), namun setelah dikeluarkannya Undang – Undang No. 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang No. 2 tahun 2022 sebagaimana diatur dalam Pasal 149 ayat(1) Peraturan Menteri Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menjelaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang masih berlaku atau sudah berakhir haknya yang dipunyai oleh perorangan WNI dan dipergunakan serta dimanfaatkan untuk rumah tinggal, rumah toko atau rumah kantor dapat diberikan hak atas tanah yaitu Hak Milik.

Maka dari itu, untuk mengendalikan kegiatan masyarakat sebagai sarana mengendalikan kegiatan masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Sleman agar sesuai dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak

Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman mengeluarkan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2021 hingga 2041 bertujuan untuk mewujudkan ruang Daerah yang tangguh, berkembang, dan berkelanjutan dengan tercapainya penataan ruang untuk mendorong pengembangan ekonomi hijau dan kreatif, terwujudnya pemanfaatan ruang untuk mengarahkan pertumbuhan yang cerdas (*smart growth*), dan tercapainya peningkatan kapasitas ketahanan keamanan dan adaptasi terhadap dampak perubahan iklim dan bencana. Seiring dengan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah maupun masyarakat harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan.

Setelah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian sesuai dengan perizinan pemanfaatan ruang harus sesuai dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan. Dalam Pasal 1 angka 1 dijelaskan bahwa perizinan berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha/kegiatannya. Dalam Pasal 2 yang dimaksud dengan pendelegasian kewenangan penyelenggaraan pelayanan perizinan, perizinan berusaha, maupun non perizinan, adalah sebagai upaya :

1. Terwujudnya tertib administrasi pelayanan perizinan, perizinan berusaha, maupun non perizinan.
2. Terwujudnya pelayanan perizinan, perizinan berusaha, maupun non perizinan yang cepat dan efektif.

3. Terwujudnya kemudahan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memperoleh pelayanan perizinan, perizinan berusaha, maupun nonperizinan.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti melihat adanya beberapa yang harus dilihat dari sisi Hukum karena timbul suatu permasalahan mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Oleh Karena itu peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Rumah dan Toko di Kabupaten Sleman”**

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang yang sudah diuraikan, maka rumusan masalah yang menjadi permasalahan pada penelitian ini bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah dan toko di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan hukum yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah dan toko di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Penelitian Teoritis

Manfaat dari penelitian ini peneliti berharap dapat menjadi sebuah referensi, masukan dan penambahan ilmu hukum dan memiliki nilai guna untuk pengembangan ilmu hukum. Penambahan ilmu hukum menyangkut dengan mempelajari serta memahami ilmu hukum khususnya hukum pertanahan.

2. Manfaat Penelitian Praktis

- a. Bagi Penulis : sebagai bahan dalam memperluas dan menambah pengetahuan bagi penulis dalam memperoleh ilmu serta memahami pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.
- b. Bagi Masyarakat : penelitian ini diharapkan menjadi masukan data awal terhadap masyarakat agar dapat mengetahui dan memahami pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan dengan judul **“Pelaksanaan alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Rumah dan Toko Di Kabupaten Sleman”** merupakan karya asli penulis. Sebagai pembandingan terdapat 3 (tiga) skripsi dengan tema yang sama, yaitu :

1. a. Identitas Penulis

- 1) Penulis : Margareth Tutut. M. Prakoso
- 2) Tahun : 2020

- 3) Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Judul : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian
Ke Non Pertanian Untuk Pembangunan
Apartement Student Castle di Kabupaten
Sleman

- b. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan Apartemen Student Castle di Kabupaten Sleman ?
- c. Hasil Penelitian : Alih fungsi lahan pertanian untuk Pembangunan Apartemen Student Castle telah dibangun sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu Peraturan Bupati Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No 3 Tahun 2015 tentang Izin pemanfaatan ruang. Proses alih fungsi lahan dilakukan menggunakan konsultan pengawasan sesuai dengan tata ruang Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman.
- d. Perbedaan Penelitian : Penelitian ini berbeda dengan skripsi di atas, pada prespektif fungsinya, dimana pada skripsi di atas melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian yang digunakan untuk pembangunan Apartemen Student Castle dengan menggunakan konsultan pembangunan atau konsultan pengawasan dalam pelaksanaan alih fungsinya, sedangkan pada penelitian ini fungsi

yang dipilih bagi penelitian ini yaitu bertujuan untuk membangun tempat usaha yaitu rumah dan toko.

2. a. Identitas Penulis

- 1) Penulis : Risna Diani
- 2) Tahun : 2016
- 3) Institusi : Universitas Narotama Surabaya
- 4) Judul : Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo

b. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah Apa akibat hukumnya jika terjadi alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian yang tidak memenuhi syarat – syarat yang ditetapkan pemerintah Kabupaten Sidoarjo? dan Apa upaya pemerintah Kabupaten Sidoarjo untuk mengatasi banyaknya alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian?

c. Hasil Penelitian : Akibat apabila fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian yang tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Sidoarjo akan berdampak kepada iklim di Kabupaten Sidoarjo menjadi tidak bagus, tanah pertanian semakin lama akan berkurang. Upaya pemerintah dalam mengendalikan tanah agar tidak semakin banyak tanah pertanian yang dialih fungsikan menjadi tanah non pertanian yang dilakukan adalah dengan adanya ketentuan undang – undang No. 41 Tahun 2009 tentang

Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo tahun 2009 – 2029 yaitu penetapan peraturan zonasi, pengaturan perizinan, ketentuan intensif dan disentif dan pengenaan sanksi.

- d. Perbedaan Penelitian : Penelitian ini berbeda dengan skripsi di atas terletak dalam lokasi penelitian dan perumusan masalah yang menjadi fokus penelitian. Dalam Penelitian diatas berlokasi di Kabupaten Sidoarjo sedangkan pada penelitian ini berlokasi di Kabupaten Sleman. Fokus yang menjadi perumusan masalah adalah apa akibat hukumnya, sedangkan pada penelitian ini memfokuskan pada pelaksanaan alih fungsi dan apa saja hambatan – hambatan yang akan terjadi dalam alih fungsi tanah pertanian.

3. a. Identitas Penulis

- 5) Penulis : Olivia Christiyana Putri
- 6) Tahun : 2018
- 7) Institusi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 8) Judul : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk Kawasan Industri Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali

- b. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk kawasan industri berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali?
- c. Hasil Penelitian : Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk kawasan industri di Kabupaten Boyolali, telah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Perda Kabupaten Boyolali No. 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali tahun 2011 – 2031. Prosedur alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian harus mempunyai ijin lokasi untuk PT atau Pabrik Industri yang tanahnya lebih dari 1 Hektar, IPPT untuk ijin yang dilakukan oleh perseorangan dan sebagai tempat tinggal serta SKPPT yang menyertai IPPT untuk perseorangan atau badan hukum yang luas tanahnya kurang dari atau sama dengan 1 Hektar.
- d. Perbedaan Penelitian : Penelitian ini berbeda dengan skripsi di atas terletak dalam lokasi penelitian dan perumusan masalah yang menjadi fokus penelitian. Dalam Penelitian diatas berlokasi di Kabupaten Boyolali sedangkan pada penelitian ini berlokasi di Kabupaten Sleman. Fokus yang menjadi perumusan masalah adalah atas melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian yang

digunakan untuk Kawasan Industri Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, sedangkan pada penelitian ini memfokuskan pada pelaksanaan alih fungsi dan apa saja hambatan – hambatan yang akan terjadi dalam alih fungsi tanah pertanian untuk rumah dan toko.

F. Batasan Konsep

1. Alih Fungsi Lahan

Kata alih fungsi berdasarkan Pasal 1 angka 15 Undang – Undang No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun seentara.

2. Tanah Pertanian

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah bahwa lahan sawah adalah areal tanah pertanian basah dan/atau kering yang digenangi air secara periodik dan/atau terus menerus ditanami padi dan/atau diselingi dengan tanaman semusim lainnya.

3. Tanah Non Pertanian

Tanah Non Pertanian merupakan tanah yang dipergunakan oleh masyarakat Indonesia untuk melakukan kegiatan selain kegiatan yang berhubungan dengan pertanian.

4. Rumah dan Toko

Rumah merupakan lokasi atau area dimana seseorang tinggal atau bermukim. Toko merupakan lokasi dimana seseorang menjalankan usaha. Dalam wawasan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), usaha merupakan kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud.¹² Maka dapat dikatakan bahwa rumah dan toko merupakan satu bangunan yang memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai tempat tinggal dan juga sebagai tempat untuk membuka usaha toko.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian yang dilakukan untuk memberikan data tentang manusia, keadaan, atau gejala – gejala lain.¹³ Penelitian ini berfokus kepada fakta sosial, perilaku masyarakat hukum yang menjadi topik utama dalam kajian ini dengan cara berhubungan langsung dengan masyarakat untuk memperoleh data primer, kemudian disempurnakan dengan data sekunder.

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/usaha>, diakses pada 10 November 2023 pukul 15.17

¹³ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 19.

a. Data Primer

Merupakan informasi yang didapat secara langsung dengan melalui wawancara, khususnya dengan peneliti mengajukan sebuah pertanyaan kepada narasumber dan responden kemudian dijawab mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah dan toko di Kabupaten Sleman sebagai data utama.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang berisi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, atau yang berasal dari peraturan perundang – undangan di Indonesia yang masih berlaku dan berhubungan dengan topik kajian.

i. Bahan hukum primer adalah sebagai berikut :

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Amandemen keempat Pasal 33 beserta penjelasannya;
2. Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
3. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

5. Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
6. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Tempat Tinggal;
7. Undang – Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pengganti Pemerintah Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang;
8. Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
10. Peraturan Menteri Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
11. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 180/ PMK.02/2021 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Kebutuhan Medesak Atas Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan Yang Berlaku Pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertnahan Nasional;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2021 – 2041;

13. Peraturan Bupati Sleman Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan;

14. Peraturan Bupati Sleman Nomor 7.1 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

ii. Bahan hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang tidak mengikat sebagai subyek hukum. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal, laporan penelitian, dan artikel terkait dengan penelitian ini.

3. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- i. Metode pengumpulan data primer yang akan dilakukan untuk memperoleh data dalam penelitian ini adalah dengan cara :
 - a. Wawancara adalah mengajukan pertanyaan kepada narasumber dan responden terkait dengan kasus yang diteliti sesuai dengan pedoman wawancara.
 - b. Kuisisioner adalah daftar pertanyaan terkait kasus yang diteliti dengan mengajukan kuisisioner kepada responden.
- ii. Metode pengumpulan data sekunder adalah Studi Pustaka dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Penulis melakukan penelitian pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah dan toko di Kabupaten Sleman yang terdiri dari 17 Kecamatan. Dipilih satu kecamatan dengan *purposive sampling* berdasarkan kriteria dan pertimbangan tertentu mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah dan toko di Kabupaten Sleman yaitu Kecamatan Ngaglik.

Pada Kecamatan Ngaglik terdapat 6 (enam) desa yaitu Desa Donoharjo, Desa Minomartani, Desa Sardonoharjo, Desa Sariharjo, Desa Sinduharjo, dan Desa Sukoharjo, dari desa tersebut diambil tiga desa dengan cara *purposive sampling* yaitu penentuan lokasi penelitian dengan pertimbangan dan kriteria tertentu yang sama yaitu masyarakat yang melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah dan toko, yaitu Desa Sardonoharjo, Desa Donoharjo dan Desa Sariharjo.

5. Populasi

Populasi merupakan perkumpulan orang, benda atau tempat yang mempunyai suatu obyek secara keseluruhan dengan ciri – ciri atau

karakteristik yang sama.¹⁴ Populasi dalam penelitian ini merupakan masyarakat yang melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah dan toko di Desa Sardonoarjo pada tahun 2022 – 2023 berjumlah 13 orang, Desa Donoharjo berjumlah 13 orang dan Desa Sariharjo berjumlah 20 orang. Dengan demikian, maka populasi yang dalam penelitian ini yaitu berjumlah 46 orang.

6. Sampel

Sampel merupakan suatu bagian dari populasi, penentuan suatu sampel dilakukan dengan metode *purposive sampling* yaitu penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu dan kriteria tertentu yang sama yaitu masyarakat yang melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah dan toko. Penelitian hukum ini menggunakan 18 % presentase dari populasi masyarakat yang melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah dan toko yaitu sejumlah 8 responden.

7. Responden

Responden merupakan subyek yang akan memberikan berupa keterangan maupun suatu jawaban secara langsung berdasarkan pertanyaan dari peneliti mengenai masalah hukum yang akan ditulis. Responden berjumlah 18 % dari total keseluruhan populasi yang berjumlah 8 orang.

¹⁴ Ibid. hlm. 172.

Responden merupakan masyarakat yang telah melaksanakan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah dan toko di Desa Sardonoharjo, Desa Donoharjo dan Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman.

8. Narasumber

Narasumber merupakan individu atau orang yang memiliki pengetahuan mengenai penelitian yang dilakukan oleh penulis. Individu yang dijadikan sebagai narasumber ditetapkan oleh jabatannya, profesi atau keahliannya dalam memberikan jawaban dari pertanyaan peneliti.

Narasumber yang digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu :

- a. Penata Perizinan Ahli Muda pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan selaku Sub-Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Bidang Penanaman Modal I Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sleman Bapak Atabik Ahmad, S.H.;
- b. Kepala Seksi Pembinaan dan Pengawasan Pertanahan Tata Ruang Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU) Kabupaten Sleman Bapak Rizki Ardianto Natsir S.T., M.IDS, M.URP.;
- c. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Sleman Ibu Retno Farida A.Ptnh., M.Hum.

9. Analisis data

Dalam pengumpulan data yang sudah di dapat, maka selanjutnya penulis melakukan analisa. Analisa pada data yang diperoleh yang penulis lakukan dengan kualitatif. Melakukan pendekatan kualitatif sendiri dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh pandangan mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.

Berdasarkan pada analisis yang diteliti oleh penulis maka dapat penulis tarik kesimpulan bahwa dengan menggunakan metode berpikir induktif yang merupakan sebuah cara berpikir dalam mengkaji pengetahuan yang bersifat khusus lalu penulis dapat menilai suatu kejadian yang sama dengan begitu maka penulis dapat mendapatkan sebuah kajian mengenai masalah yang penulis teliti pada kasus ini.

H. Sistematika Penulisan Hukum

Penulisan hukum ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini peneliti memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan.

2. BAB II : PEMBAHASAN

Pada bab ini terdiri dari tinjauan tentang Penataan Ruang, tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, tinjauan tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian, Tinjauan Rumah dan Toko dan Hasil Penelitian.

3. BAB III : PENUTUP

Pada bab ini peneliti memuat kesimpulan dan saran.

