

JURNAL

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN (HAK MILIK) KE
NON PERTANIAN UNTUK RUMAH TINGGAL DI KOTA
PEMATANGSIANTAR DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH
NOMOR 1 TAHUN 2013 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA PEMATANGSIANTAR**



Diajukan oleh :

NOVIDA SARAGIH

NPM : 11 05 10673

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN (HAK MILIK) KE
NON PERTANIAN UNTUK RUMAH TINGGAL DI KOTA
PEMATANGSIANTAR DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH
NOMOR 1 TAHUN 2013 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KOTA PEMATANGSIANTAR**



Diajukan oleh :

NOVIDA SARAGIH

NPM : 11 05 10673

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

Dosen Pembimbing I

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

Tanggal : 21 April 2015

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Hari Supriyanto", written over a horizontal line.

Dosen Pembimbing II

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

Tanggal : 21 April 2015

Tanda Tangan :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Maria Hutapea", written over a horizontal line.

I. Judul Tugas Akhir : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian (Hak Milik) Ke Non Pertanian Untuk Rumah Tinggal Di Kota Pematangsiantar Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar

II. Identitas

Nama Mahasiswa : Novida Saragih

Nama Dosen Pembimbing : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum
Maria Hutapea, S.H., M.Hum

III. Nama Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

IV. Abstract

The little of this legal writing is “The Practice of Converting a Certified Farmland into a Residential Land in Pematangsiantar According to the Prescribed Local Governmental Regulation Number 1 in 2013 about Urban Spatial Planning in Pematangsiantar”, was written to answer this research question: “How did the practice of converting a certified farmland into a residential land in Pematangsiantar according to the prescribed Local Governmental Regulation Number 1 in 2013 about urban spatial planning in Pematangsiantar apply?” The aim of this study was to know, investigate, and analyze the practice of converting a certified farmland into a residential land in Pematangsiantar according to the prescribed Local Governmental Regulation Number 1 in 2013 about urban spatial planning in Pematangsiantar. This study was an empirical legal study which focused on the behavior of the legal community. A primary data as the main data was needed in this study besides the secondary one. The data in this study was then analyzed by using qualitative analysis method in which a description of the respondents’ written and spoken respond and also their behavior towards the practice of converting a certified farmland into a residential land in

Pematangsiantar as the obtained data was then analyzed hermeneutically. Inductive method of thinking or inductive reasoning was applied in this study to conclude the finding from the general facts to the particular ones.

This study found that converting a farmland into a residential land must be preceding by receiving a legal permission, Land Use Designation Permits (Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah), from the Indonesian National Land Office since based on the Local Governmental Regulation Number 1 in 2013 about urban spatial planning in Pematangsiantar, a landfarm is a cultivation region. From 10 respondents involved in this study, there were eighth respondents (80%) who already had hold the permission while the other two respondents (20%) had not hold it yet. Those two respondents had not hold the permission from the Indonesian National Land Office because their proposal for the permission was rejected due to the location which was not designed and planned for residential and due to the time consuming process and expensive charge.

Keywords: Ownership land, Land Stewardship, Urban Spatial Planning, Converting a Farmland into a Residential Land

V. Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh umat manusia yang merupakan tempat tinggal, tempat bertahan hidup dengan cara mengusahakannya. Sebagian besar wilayah Indonesia meliputi tanah pertanian. Menurut Boedi Harsono pengertian tanah pertanian adalah semua tanah, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.¹ Negara Indonesia dengan sebagian besar penduduknya bekerja di sektor pertanian sangat memerlukan tanah pertanian. Dalam perkembangan waktu akses petani untuk mendapatkan tanah semakin sulit, bahkan semakin banyak terjadi alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan/permukiman, rumah tinggal, tempat industri, dan

¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 358.

lain-lain. Hal ini tentu saja membawa dampak negatif bagi bangsa Indonesia khususnya petani yang di satu sisi memerlukan tanah pertanian, di sisi lain persediaan tanah semakin berkurang atau terbatas. Persediaan tanah pada zaman sekarang ini relatif semakin terbatas sedangkan kebutuhan akan tanah terus menerus meningkat seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan juga semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, sehingga pengelolaan tanah harus berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kota Pematangsiantar merupakan salah satu kota yang penduduknya bervariasi atau terdiri dari beberapa suku seperti Batak Toba, Simalungun, Karo, Mandailing, Jawa, Minangkabau, Melayu, Cina, Tamil, dan asing lainnya. Sebagian besar penduduknya adalah petani. Dari 2.361 hektar lahan pertanian di Kota Pematangsiantar, diperkirakan tahun 2013 sekitar 1.042 hektar telah beralih fungsi menjadi perumahan/permukiman, rumah tinggal, industri maupun jasa. Kota Pematangsiantar telah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar Tahun 2013-2032. Letak geografis Kota Pematangsiantar mengakibatkan banyak orang datang dan menetap di Kota Pematangsiantar. Mereka mendirikan rumah tinggal di atas tanah pertanian sehingga banyak terjadi alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah tinggal.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah yaitu bagaimanakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian (hak milik) ke non pertanian untuk rumah tinggal di Kota Pematangsiantar dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar?

VI. Isi Makalah

A. Tinjauan Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik ditentukan dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

2. Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai tanah (subyek) hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :

- a. Perseorangan
- b. Badan-badan hukum

3. Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA yaitu berdasarkan :

- a. Hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
- b. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
- c. Ketentuan Undang-Undang

4. Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat 2 yang menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan.

5. Pendaftaran Hak Milik

Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus di dftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran tanah ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA).

6. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang menentukan bahwa Hak Milik Hapus bila :

- (1) Tanahnya jatuh kepada Negara
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena diterlantarkan;
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
- (2) Tanahnya musnah

B. Tinjauan Tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Penatagunaan Tanah

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan mengenai pengertian penatagunaan tanah itu sendiri. Pengertian penatagunaan tanah dalam Peraturan Pemerintah ini 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 satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

2. Asas Penatagunaan Tanah

Asas Penatagunaan Tanah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 yaitu :

- a. Asas keterpaduan maksudnya adalah penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmonisasikan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- b. Asas berdaya guna dan berhasil guna maksudnya adalah penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang.
- c. 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. Asas berkelanjutan maksudnya adalah penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memerhatikan kepentingan antar generasi.
- e. Asas keterbukaan maksudnya adalah penatagunaan tanah dapat diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat.
- f. Asas persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum maksudnya adalah dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan

diskriminasi antar pemilik tanah, sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

3. Tujuan Penatagunaan Tanah

Tujuan Penatagunaan tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah

Nomor 16 Tahun 2004, yaitu :

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

4. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian

Untuk mencegah semakin banyaknya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian maka dikeluarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/11108/SJ Tahun 1984 tentang Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian. Dalam Surat Edaran tersebut ditentukan bahwa harus dilaksanakan koordinasi antar instansi Pemerintah di setiap wilayah, agar kerjasama ditingkatkan dan sedapat mungkin mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sehingga tidak mengganggu usaha peningkatan produksi pangan yang telah diusahakan selama ini. Selain itu, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 40/1851/1994 tentang Pencegahan

Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Non Pertanian Melalui Penyusunan Rencana Tata Ruang. Dalam Surat Edaran tersebut Gubernur dan Bupati diminta dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Dati I maupun Dati II tidak memperuntukkan tanah sawah beririgasi teknis guna penggunaan tanah non pertanian.

C. Tinjauan Tentang Penataan Ruang

1. Pengertian Penataan Ruang

Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menjelaskan pengertian penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2. Asas Penataan Ruang

Asas Penataan Ruang secara tegas ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menentukan :
“Dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, keberlanjutan, keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan, dan akuntabilitas.”²

3. Tujuan Penataan Ruang

² Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 15-16.

Tujuan Penataan Ruang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menjelaskan bahwa : Penyelenggaraan Penataan Ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia, dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

D. Tinjauan Tentang Rumah Tinggal

Pengertian Rumah Tinggal

Ada beberapa defenisi mengenai rumah tinggal yaitu :³

- a. Dalam pengertian yang luas, rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya, dan lebih dari itu, rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya. (Frick, 2006 :1)
- b. Rumah merupakan sebuah bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem ini tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat. (Sarwono dalam Budihardjo, 1998 : 148)

³ <http://dellyani.blogspot.com/2014/10/09/definisi-dan-fungsi-rumah-tinggal>

E. Hasil Penelitian

Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian (Hak Milik) Ke Non Pertanian Untuk Rumah Tinggal Di Kota Pematangsiantar Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar

Dalam Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar menentukan bahwa tanah pertanian merupakan kawasan budidaya kota. Kawasan budidaya kota yang dimaksud adalah kawasan di wilayah kota yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Hal ini menandakan bahwa tanah pertanian yang terdapat di Kota Pematangsiantar harus dibudidayakan agar perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian semakin berkurang. Untuk mencegah bertambahnya perubahan fisik penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kota Pematangsiantar maka dalam Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar Pasal 71 ayat (2) mengatur tentang ketentuan perizinan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang tersebut meliputi:

1. Izin Prinsip;
2. Izin Lokasi;
3. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
4. Izin Mendirikan Bangunan;
5. Izin/ persetujuan penerbitan hak atas tanah;
6. Izin/ persetujuan perpanjangan hak atas tanah;
7. Izin/ persetujuan peralihan hak atas tanah; dan
8. Izin pematangan lahan.

Dari beberapa jenis izin yang telah dipaparkan di atas, penelitian yang dilakukan berkaitan dengan izin peruntukkan penggunaan tanah. Kondisi yang berlaku saat ini, yang dimaksud dengan Perubahan Penggunaan Tanah adalah perubahan dari tanah pertanian ke non pertanian. Oleh karena itu jika setiap orang yang ingin melakukan perubahan terhadap tanah pertanian menjadi non pertanian terlebih dahulu harus meminta izin kepada instansi yang terkait. Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar berwenang mengeluarkan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). Kondisi yang berlaku di setiap daerah berbeda-beda, ada Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan oleh Bupati/Walikota sebagaimana diatur dalam Perda, namun ada pula yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berupa risalah pertimbangan teknis pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah diatur bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam penerbitan izin perubahan penggunaan tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ini merupakan dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya. Seperti halnya yang berlaku di Kota Pematangsiantar, bahwa Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah izin peruntukkan penggunaan tanah yang wajib dimiliki oleh pribadi yang akan

mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan, dengan ketetapan ukuran tanah seluas-luasnya 1 ha atau 1000m² (seribu meter persegi).

a) Syarat-syarat izin perubahan penggunaan tanah adalah sebagai berikut

(1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai 6000

Formulir permohonan memuat:

(a) Identitas diri

(b) Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon

(c) Pernyataan tanah tidak sengketa

(d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

(3) Surat Kuasa apabila dikuasakan

(4) Fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

(4) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),

(5) Proposal rencana kegiatan teknis

(6) Sket lokasi yang dimohon

(7) Fotokopi dasar penguasaan tanah

(8) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, bahwa sebelum mengeluarkan risalah pertimbangan teknis izin perubahan penggunaan tanah terlebih dahulu tim dari Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar melakukan survey ke lokasi yang dimohonkan oleh pemohon. Jika lokasi yang dimohonkan oleh pemohon merupakan kawasan dominan untuk kegiatan pertanian yang perlu dibudidayakan maka kantor pertanahan tidak akan mengeluarkan izin perubahan penggunaan tanah kepada pemohon atau izin ditolak, namun jika lokasi yang dimohonkan oleh pemohon merupakan kawasan yang dominan atau terdapat banyak permukiman warga maka kantor pertanahan akan mengeluarkan risalah pertimbangan teknis izin perubahan penggunaan tanah.

Dari 10 responden yang menggunakan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah tinggal, ada delapan orang responden (80%) yang sudah memiliki Izin Perubahan Penggunaan Tanah ada satu orang responden (10%) tidak memiliki izin dan satu orang responden (10%) belum mengurus Izin Perubahan Penggunaan Tanah. Alasan seorang responden belum memiliki izin karena izin yang diajukan tidak diterima atau ditolak karena lokasi yang dimohon merupakan kawasan yang dominan untuk tanah pertanian sedangkan alasan satu responden lagi belum memiliki izin karena beranggapan bahwa dalam mengurus izin perubahan penggunaan tanah membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal.

VII. Kesimpulan

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian (hak milik) ke non pertanian untuk rumah tinggal di kota Pematangsiantar telah memenuhi prosedur yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar bahwa jika hendak melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk membangun rumah tinggal maka harus memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan juga telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Hal ini dibuktikan dari sepuluh orang responden dalam penelitian ini delapan orang responden telah memiliki izin perubahan penggunaan tanah sehingga mereka dapat melakukan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk rumah tinggal. Sedangkan satu responden tidak memiliki izin perubahan penggunaan tanah dengan alasan izin yang diajukan ditolak karena lokasi yang dimohon dominan untuk tanah pertanian dan satu responden belum mengurus izin karena beranggapan bahwa dalam mengurus izin perubahan penggunaan tanah membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal.

VIII. DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Website :

<http://dellyani.blogspot.com/2013/05/definisi-dan-fungsi-rumah-tinggal.html>, 9 Oktober 2014

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-1851 Tanggal 15 Juni 1994 tentang Pencegahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Tanah Non Pertanian Melalui Penyusunan Rencana Tata Ruang

Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Dengan Menteri Agraria Nomor Sekra 9/1/2 Perihal Pelaksanaan Perpu Nomor 56/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar

