

**SKRIPSI**

**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**

**SKRIPSI**

**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  
SKRIPSI**

**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 Untuk Ujian Pendaran**

**Dosen Pembimbing I**

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

**Tanggal : 25 Maret 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 : 25 Maret 2015**

**Tanda Tangan :**

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

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**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**



Skripsi ini telah di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari** : Senin  
**Tanggal** : 20 April 2015  
**Tempat** : Ruang Dosen Lantai II Kampus Hukum

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua** : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

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

**Anggota** : D. Krisnantoro, S.H., M. Hum.

**Tanda Tangan**



**Mengesahkan**

**Pjs. Dekan,**



**FX. Endro Susilo,SH.L.LM.**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, anugerah, dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ 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 Tahun 2012-2032”.

Proses penyelesaian skripsi ini telah banyak melibatkan pihak yang telah memberi bantuan, bimbingan, dan semangat kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., L.LM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. FX. Endro Susilo,SH.L.LM selaku Pjs Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Staff Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

7. Staff Bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Badan Pusat Statistik Kota Pematangsiantar yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
9. Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
10. Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Kota Pematangsiantar yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
11. Lurah Marihat Jaya yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
12. Lurah Tong Marimbun yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
13. Lurah Sumber Jaya yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
14. Lurah Tambun Nabolon yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
15. Responden yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran dari pembaca agar dapat membantu dalam penyempurnaan

skripsi ini. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Penulis

Novida Saragih



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat serta anugerah yang sangat berlimpah dalam proses penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.
2. Orang tua tercinta A. Saragih S.H., dan S. br Girsang atas doa dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Abang dan adik-adik tercinta Ricky Sardo Saragih, Surya Wana Saragih, dan Irfandi Elyanda Saragih yang telah mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Palman Siahaan yang telah mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Sahabat-sahabat terbaik yang selalu mendoakan, mendukung, memberi semangat, dan membantu Elvi Morina Sitepu dan Jepri Atmaja Pinem.
6. Kakak, abang, serta teman-teman dari PK 3 yang senantiasa mendukung dan memberi masukan.
7. Teman-teman angkatan 2011 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
8. Semua orang yang sudah memberi bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan sampai selesainya skripsi ini.



## ABSTRACT

The title 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 preceded 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

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, Maret 2015

Yang menyatakan,

Novida Saragih

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
ABSTRACT .....	viii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	16
G. Metode Penelitian .....	19
H. Sistematika Skripsi.....	23

## BAB II PEMBAHASAN

### A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	24
2. Subyek Hak Milik .....	25
3. Terjadinya Hak Milik .....	26
4. Peralihan Hak Milik .....	28
5. Pendaftaran Hak Milik .....	30
6. Hapusnya Hak Milik .....	30

### B. Tinjauan Tentang Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Tanah, Pemanfaatan Tanah, Penggunaan Tanah, Penatagunaan Tanah.....	31
2. Asas Penatagunaan Tanah.....	35
3. Tujuan Penatagunaan Tanah .....	36
4. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian .....	37

### C. Tinjauan Tentang Penataan Ruang

1. Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang .....	38
2. Asas Penataan Ruang .....	39
3. Tujuan Penataan Ruang.....	40

### D. Tinjauan Tentang Rumah Tinggal

1. Pengertian Rumah Tinggal.....	40
----------------------------------	----

### E. Hasil Penelitian

1. Monografi Kota Pematangsiantar	
-----------------------------------	--

a. Letak Geografis dan Batas Wilayah .....	42
b. Luas Wilayah dan Pembagian Wilayah Administratif .....	43
c. Jumlah Penduduk.....	44
d. Penggunaan Tanah Di Kota Pematangsiantar .....	45
e. Kecamatan Siantar Marimbun .....	46
f. Kecamatan Siantar Martoba .....	47
2. Identitas Responden	
a. Usia.....	49
b. Tingkat Pendidikan.....	50
c. Jenis Pekerjaan Responden.....	51
d. Responden yang memiliki izin, tidak memiliki izin, dan belum mengurus izin .....	52
3. 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	
a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar .....	53
b. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kota Pematangsiantar .....	55
c. Penggunaan Tanah Pertanian (Hak Milik) Untuk Rumah Tinggal .	65

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan.....	68
B. Saran .....	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

- Tabel 1** : Pembagian wilayah kecamatan, jumlah kelurahan, dan luas kecamatan
- Tabel 2** : Jumlah dan kepadatan penduduk per km<sup>2</sup> di kecamatan
- Tabel 3** : Luas tanah menurut penggunaan di Kota Pematangsiantar tahun 2013
- Tabel 4** : Usia responden pemilik tanah dan rumah tinggal
- Tabel 5** : Tingkat pendidikan responden pemilik tanah pertanian dan rumah tinggal
- Tabel 6** : Jenis pekerjaan responden pemilik tanah pertanian dan rumah tinggal
- Tabel 7** : Responden yang memiliki ijin, tidak memiliki ijin, dan belum mengurus ijin

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Rekomendasi Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lampiran 2 : Rekomendasi Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Provinsi Sumatera Utara
- Lampiran 3 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Pematangsiantar
- Lampiran 4 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Badan Pusat Statistik Kota Pematangsiantar
- Lampiran 5 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar
- Lampiran 6 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Kelurahan Tong Marimbun Kota Pematangsiantar
- Lampiran 7 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Kelurahan Tambun Nabolon Kota Pematangsiantar
- Lampiran 8 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Kelurahan Marihat Jaya Kota Pematangsiantar
- Lampiran 9 : Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Kelurahan Sumber Jaya Kota Pematangsiantar
- Lampiran 10 : Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pematangsiantar