

SKRIPSI

**ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT
TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 10
TAHUN 2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN
SIMALUNGUN**



Diajukan oleh :

Elvi Morina Sitepu

NPM : 110510704

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT
TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 10
TAHUN 2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN
SIMALUNGUN**



Diajukan oleh :

Elvi Morina Sitepu

NPM : 110510704

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I

Dr.V.Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Dosen Pembimbing II

D.Krismantoro, SH., M.Hum.

Tanggal

: 23 Maret 2015

Tanda Tangan

: 

Tanggal

: 23 Maret 2015

Tanda Tangan

: 

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN UNTUK TEMPAT
TINGGAL SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN
2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN
SIMALUNGUN**



Skripsi ini telah dipertahankan 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 2 Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH., M.Hum.

Anggota : D. Krismantoro, SH., M.Hum.

Tanda Tangan

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



FX. Endro Susilo, SH., LLM.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, anugrah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun Tahun 2012 -2014”.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini telah banyak melibatkan banyak pihak yang memberi bantuan, bimbingan dan semangat oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Fx. Endro Susilo,SH.L.LM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dr. V. Hari Supriyanto,SH.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, masukan dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. D.Krismantoro,SH.,M.Hum., selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, masukan dan nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Staf Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Staf Bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
7. Kepala seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yang telah membantu penulis dalam memberikan data – data yang telah dibutuhkan.
8. Staf bagian pemerintahan Kecamatan Simalungun yang telah membantu penulis dalam memberikan data – data yang telah dibutuhkan.
9. Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) yang telah membantu penulis dalam memberikan data – data yang telah dibutuhkan.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dari pembaca agar dapat membantu dalam penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Penulis

Elvi Morina Sitepu

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan skripsi ini kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat berlimpah dalam proses penyusunan sampai penyelesaian skripsi ini.
2. Orang tua tercinta Ruben Sitepu, SPd dan Nurmala Sembiring, SPd atas doa dan dukungannya sehingga skripsi dapat diselesaikan.
3. Saudara – saudara tersayang Fransiscus Sitepu, SE.,MM dan Egia Etha Tarigan, S.Sos.,MM yang telah mendoakan dan mendukung saya menyelesaikan skripsi ini
4. Yolanda Sitepu dan Ricky Pratama Siahaan yang telah banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Sahabat - sahabat terbaik yang selalu memberiku bantuan, dukungan dan semangat yaitu Novida Saragih dan Jefri Atmaja Pinem.
6. Teman – teman seperjuangan dalam mengerjakan skripsi yaitu Meita Sinaga, dan Desi Mandasari Butar – butar.
7. Teman – teman angkatan 2011 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
8. Semua orang yang telah memberi bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan sampai selesainya skripsi ini.

ABSTRACT

This thesis titled “ conversion of agricultural land to non- agricultural land to stay after the enactment of Perda number 10 on 2012 on the spatial plan in Simalungun”. Written by formulation of the problem of which how the implantation of conversion of agricultural land to non-agricultural land in Simalungun. The purpose of the study was toinvestigate the implementation of Perda number 10 on 2012 in Simalungun. This research was focused on the behavior of the legal community. This study requires the primary data as the main data and then followed by secondary data. Data analysis method used in this research is qualitative analysis method that means that is a way of analysis which produces descriptive data analysis which is expressed by the respondent in writing or interview as well as thereal behavior are researched and studied as a whole drawing conclusions using inductive method of thinking,which was to draw conclusions from things that are common to the things that are un – common

From mu research it can be conclude that besed on the Local Governmental Regulation 10 in 2012 about urban spatial planning in Simalungun that agricultural land is cultivated area so if it want to do conversion from agricultural land to non –nagricultural land it has to perform drying wet the agricultural land first. Afterdrying, so the land can be convert with the certain conditions set by the local government.

Key word : conversion of agricultural land, residential, spatial plan in Simalungun

KATA 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 karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku

Yogyakarta, Maret 2015

Yang menyatakan,

Elvi Morina Sitepu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRACT	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	18
G. Metode Penelitian	20

BAB II PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....27
2. Subyek Hak Milik28
3. Terjadinya Hak Milik.....28
4. Peralihan Hak Milik29
5. Pendaftaran Hak Milik30
6. Hapusnya Hak Milik30

B. Tinjauan Tentang Alih Fungsi dan Penatagunaan Tanah

1. Pengertian Alih Fungsi.....31
2. Faktor – Faktor Terjadinya Alih Fungsi32
3. Pengertian Tanah dan Tanah Pertanian.....34
4. Tanah Non Pertanian.....36
5. Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.....36

C. Tinjauan Tentang Penataan Ruang, Tata Guna Tanah dan Perizinan

1. Penataan Ruang.....37
2. Rencana Tata Ruang39
3. Asas Penataan Ruang40
4. Tujuan Penataan Ruang41
5. Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang

a.	Hak dan Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang.....	43
b.	Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang	46
6.	Perizinan	
a.	Pengertian Perizinan	46
b.	Tujuan Pemerintah Mengeluarkan Izin.....	47
7.	Tata Guna Tanah.....	47
8.	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun	53
D.	Tinjauan Tentang Tempat Tinggal.....	53
E.	Hasil Penelitian	
1.	Monografi Kabupaten Simalungun	
a.	Letak Geografis dan Batas Wilayah.....	54
b.	Luas Wilayah dan Pembagian Wilayah Administratif.....	55
c.	Keadaan Tanah dan Penggunaan Tanah di Kabupaten Simalungun	56
d.	Jumlah Kepadatan Penduduk di Kabupaten Simalungun ...	57
2.	Identitas Responden	
a.	Usia Responden.....	59
b.	Tingkat Pendidikan Responden	60
c.	Jenis Pekerjaan Responden	62

3. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non
Pertanian Untuk Tempat Tinggal Berdasarkan Rencana Tata Ruang
Wilayah Kabupaten Simalungun

- a. Rencana Tata Ruang Kabupaten Simalungun.....63
- b. Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Untuk
Tempat Tinggal.....67

BAB III PENUTUP

- A. Kesimpulan.....74
- B. Saran.....75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Pembagian wilayah, jumlah dan luas kecamatan

Tabel 2: Jenis penggunaan tanah di Kabupaten Simalungun Tahun 2012

Tabel 3: Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin

Tabel 4: Responden berdasarkan usia

Tabel 5: Responden berdasarkan tingkat pendidikan

Tabel 6 : Responden berdasarkan jenis pekerjaan

Tabel 7: Pengetahuan responden mengenai peran dalam penyelenggaraan penataan ruang

Tabel 8: Responden yang memiliki/tidak memiliki izin perubahan penggunaan tanah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Surat izin penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat (Badan Kesbanglinmas).
- Lampiran 2: Surat izin dari Badan Kesatuan Bangsa, Politik, dan Perlindungan Masyarakat Provinsi Sumatera Utara.
- Lampiran 3: Surat izin penelitian dari Badan Penelitian dan Pembangunan Provinsi Sumatera Utara.
- Lampiran 4: Surat izin penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Simalungun.
- Lampiran 5: Surat izin penelitian dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Simalungun.
- Lampiran 6: Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.
- Lampiran 7: Surat keterangan telah melakukan penelitian Badan Pusat Statistik.
- Lampiran 8: Surat keterangan telah melakukan penelitian di Nagori Dolok Maraja, Tanjung Pasir, Balimbingan, Pematang Simalungun, Rambung Merah dan Kelurahan Sinaksak.
- Lampiran 9: Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun