

**ANALISIS ALIH FUNGSI LAHAN
PERTANIAN DARI PERSPEKTIF
PERIZINAN DI SUKOHARJO**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Prgram Studi Strata I
Pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh :
APRI ANUGRAH WIJAYA
C100140389

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN
DARI PERSPEKTIF PERIZINAN DI SUKOHARJO**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh :

APRI ANUGRAH WIJAYA

C100140389

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



(Prof. Dr. Harun S.H, M.Hum.)

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN
DARI PERSPEKTIF PERIZINAN DI SUKOHARJO**

Yang ditulis oleh :

APRI ANUGRAH WIJAYA

C100140389

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 8 Agustus 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

1. **Prof. Dr. Harun, S.H., M.Hum** ()
(Ketua DewanPenguji)
2. **Jaka Susila, S.H., M.Si** ()
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Dr. Nuria Siswi Enggrini, S.H., M.Hum** ()
(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S. H., M. Hum.)

NIK.537/NIDN.0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 7 Agustus 2018

Penulis



APRI ANUGRAH WIJAYA

C100140389

ANALISIS ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN DARI PERSPEKTIF PERIZINAN DI SUKOHARJO

Abstrak

Perizinan alih fungsi lahan atau konversi lahan pertanian ke non pertanian dalam setiap daerah sudah diatur dalam peraturannya masing-masing dan setiap pembangunan harus melihat tata kelola ruang daerahnya atau rencana tata ruang wilayah. Mengenai peraturan izin alih fungsi lahan di sukoharjo saat ini diatur dalam Peraturan Bupati No 42 tahun 2017 tentang Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah dan Peningkatan Penggunaan Pemanfaatan Tanah. Untuk kelanjutan izin alih fungsilahan untuk proses pembangunan diatur dalam Peraturan Bupati No 36 tahun 2017 tentang Tata Cara dan Persyaratan Penertiban Izin Pemanfaatan Ruang. Perizinan merupakan salah satu upaya untuk mengendalikan laju alih fungsi lahan, dengan adanya izin diharapkan semua pembangunan yang beralih fungsi dari tanah pertanian ke non pertanian dapat ditata sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Terdapat juga pengendalian lain yang dilakukan untuk mengendalikan laju alih fungsi lahan.

Kata kunci : *Perizinan, pengendalian alih fungsi lahan pertanian.*

Abstract

Licensing of land conversion or conversion of agricultural land to non-agricultural areas in each region is regulated in their respective regulations and each development should look at the spatial governance of its territory or the spatial plan of the territory. Regarding the regulation of land use permit in sukoharjo is currently regulated in Regulation No 42 of 2017 on Approval of Land Use Change and Increase of Utilization of Land Utilization. For the continuation of the permit for the transfer of functions for the development process is regulated in Regent Regulation No. 36 of 2017 on the Procedures and Conditions of Control of Space Use Permit. Licensing is one of the efforts to control the rate of land transfer, with the permission is expected that all the development that switches the function of agricultural land to non agricultural can be adjusted according to the spatial plan of the region. There are other controls to control the rate of land conversion.

Keyword : *Licensing, controlling the function of agricultural land.*

1. PENDAHULUAN

Kedudukan lahan sangat penting lahan sebagai bagian utama kebutuhan manusia, kebutuhan dalam hal pemanfaatan bangunan atau pemanfaatan untuk perekonomian. Pengertian lahan menurut Undang Undang No 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang

terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia. Lahan merupakan bagian dari tanah setiap orang yang memiliki tanah diberikan hak atas tanah tersebut, akan tetapi Negara sangat berperan penting dalam hal mengatur peruntukan tanah tersebut.

Jumlah penduduk yang semakin bertambah dan semakin meningkatnya perekonomian di suatu daerah, maka semakin banyak kebutuhan akan lahan. Sehingga berpengaruh pada permintaan lahan pertanian untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat pembangunan lapangan pekerjaan baru seperti pabrik, dan lain-lain yang menyebabkan penurunan luas lahan pertanian. Lahan pertanian merupakan lahan yang harus ada di setiap masing-masing daerah, karena lahan pertanian merupakan lahan yang diperuntukkan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk menjamin ketahanan pangan daerah.

Alih fungsi lahan menurut UU No 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, merupakan perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Alih fungsi lahan disini adalah proses pemanfaatan lahan pertanian yang dijadikan sebagai lahan bukan pertanian yang dilakukan atas pemenuhan kebutuhan tanpa memikirkan dampak yang akan terjadi.¹ Laju proses alih fungsi lahan pertanian yang semakin cepat apabila tanpa adanya pengendalian pembangunan, maka akan banyak terjadi kerugian baik dari segi fisik maupun sosial ekonomi masyarakat.

Proses terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan non pertanian disebabkan oleh beberapa faktor meliputi faktor eksternal (adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi), faktor internal (kondisi sosial-ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan), dan faktor kebijakan (aspek regulasi yang dikeluarkan pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian). Dampak konversi lahan sawah antara lain menurunkan produksi padi nasional atau menurunkan produksi hasil pertanian daerah, kerugian akibat investasi dana untuk mencetak sawah, membangun waduk dan sistem irigasi. Dampak lainnya adalah menurunnya kesempatan kerja dalam bidang pertanian dan degradasi lingkungan.²

¹ Adi Sasono & Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, hlm 13

² Ita Rustiati Ridwan, 2009, *Faktor-Faktor Penyebab Dan Dampak Konversi Lahan Pertanian*, vol 5, No 2.

Dalam peraturan daerah No 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo memiliki tujuan untuk mewujudkan Kabupaten yang bertumpu pada sektor pertanian, sektor industri ramah lingkungan dan pengembangan infrastruktur untuk peningkatan aksesibilitas. Dapat disimpulkan bahwa dalam perda ini sudah mengatur bagian-bagian mana yang meliputi daerah kawasan pertanian, daerah kawasan industri, daerah kawasan permukiman, dll. Pengendalian pemanfaatan ruangan menurut perda ini dapat melalui ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, arahan pengenaan sanksi. Ketentuan perizinan yang dimaksud adalah pemanfaatan ruangan berdasarkan izin yang sudah diberikan pejabat berdasarkan aturan yang sudah ada atau aturan mengenai pengelolaan tata ruangan daerah sukoharjo.

Salah satu upaya untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian disini adalah melalui perizinan. Dimana secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian dari pada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan dengan baik dari yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang.³ Oleh sebab itu perizinan mengenai alih fungsi lahan menjadi penting, karena perizinan sebagai kontrol untuk mengendalikan laju alih fungsi lahan missal dengan memperketat perizinan alih fungsi lahan pertanian. Diharapkan dengan perizinan alih fungsi lahan yang sudah diatur dalam peraturan daerah sukoharjo dapat mengurangi laju alih fungsi lahan, sehingga antara daerah pertanian dan non pertanian tetap seimbang.

2. METODE

Metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁴ Metode pengumpulan data di dalam penelitian ini adalah Studi Pustaka yaitu penulis menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari, mengkaji, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen serta penelitian lain yang berhubungan dengan objek penelitian dan data sekunder yang diperlukan di

³ Andrian Sutedi, 2015, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal.200.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Radja Grafido Persada, hal. 52.

dalam penelitian ini. Yang berhubungan dengan perizinan alih fungsi lahan, dan Studi Lapangan yaitu penulis juga menggunakan teknik pengumpulan data studi lapangan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data secara langsung terhadap obyek yang diteliti dengan teknik wawancara kepada pejabat yang terkait.

Serta penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan metode deskriptif analisis, yaitu analisis terhadap data primer, sekunder dan deskriptif makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁵

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perizinan Alih Fungsi Lahan

Perizinan Alih Fungsi lahan pertanian ke non pertanian yang ada di sukoharjo untuk saat ini diatur dalam Peraturan Bupati No 42 tahun 2017 tentang Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah (P3T) dan Peningkatan Penggunaan Pemanfaatan Tanah (P4T). Izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian adalah izin persetujuan perubahan penggunaan tanah (P3T) dan digolongkan menjadi dua yang pertama untuk kegiatan usaha dan yang kedua tidak untuk kegiatan usaha. Mengenai persyaratan untuk kegiatan usaha dibagi menjadi dua :

3.1.1 Untuk kegiatan atau usaha

a. Untuk Perorangan :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- 2) Peta lokasi tanah
- 3) Fotokopi sertifikat
- 4) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) dan bukti setor pajak
- 5) Surat pengantar lurah atau kepala desa yang diketahui camat
- 6) Uraian rencana penggunaan tanah
- 7) Site plan (gambar kasar mengenai pembangunan)
- 8) Rekomendasi teknis tata ruang dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD)
- 9) Pertimbangan teknis pertanahan dari kantor pertanahan kabupaten sukoharjo

⁵ Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 107.

10) Berita acara hasil sosialisasi pada warga masyarakat disekitar lokasi usaha mengenai dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi

b. Untuk Badan Usaha :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- 2) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 3) Fotokopi akta pendiri perusahaan
- 4) Fotokopi pengesahan pendirian perusahaan oleh pejabat yang berwenang
- 5) Peta lokasi tanah
- 6) Fotokopi sertifikat
- 7) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) dan bukti setor pajak
- 8) Surat pengantar lurah atau kepala desa yang diketahui camat (isinya menyatakan bahwa lurah mengetahui bahwa pemohon akan melakukan perubahan tanah)
- 9) Uraian rencana penggunaan tanah
- 10) Site plan (gambar kasar mengenai pembangunan)
- 11) Rekomendasi teknis tata ruang dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD)
- 12) Pertimbangan teknis pertanahan dari kantor pertanahan kabupaten sukoharjo
- 13) Berita acara hasil sosialisasi pada warga masyarakat disekitar lokasi usaha mengenai dampak lingkungan, sosial dan ekonomi

3.1.2 Tidak untuk kegiatan atau usaha :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- b. Peta lokasi tanah
- c. Fotokopi sertifikat
- d. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) dan bukti setor pajak
- e. Rekomendasi teknis tata ruang dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD)
- f. Pertimbangan teknis pertanahan dari kantor pertanahan kabupaten sukoharjo

Instansi pemerintah untuk pendaftaran izin alih fungsi lahan adalah di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu(DPMPTSP). Pelayanan izin melalui online yang dapat diakses melalui web spion.sukoharjo.ac.id di web ini pendaftaran dilakukan online mulai dari mendaftar kemudia memilih izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian yaitu izin Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah (P3T) sampai pada upload syarat-syarat yang sudah ditentukan, setelah itu menunggu sk tersebut ditetapkan untuk disahkan atau tidak.

3.2 Upaya Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian

Salah satu upaya yang dilakukan persyaratan alih fungsi lahan yang dikeluarkan di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu lebih memperketat di bagian rekomendasi teknis tata ruang dari badan koordinasi penataan ruang daerah (bkprd) yang dikeluarkan Dinas Pekerjaan Umum kabupaten Sukoharjo, karena rekomendasi ini menjadi syarat pertama untuk mendapatkan izin persetujuanperubahan penggunaan tanah (P3T). Rekomendasi disini merupakan proses memintakan ketetapan bahwa tanah atau lahan yang akan di alih fungsikan disetujui, serta rekomendasi disini merupakan proses penentu lahan pertanian ini dapat dialih fungsikan atau tidak yang berpedoman pada peta rencana detail tata ruang kabupaten sukoharjo.

Upaya pengendalian sudah dimulai dari awal dengan adanya Peta Rencana Pola Tata Ruang tahun 2014- 2034 Kabupaten Sukoharjo, peta ini sebagai wasit. Missal ada seseorang ingin mengajukan rekomendasi peta tersebut dibuka dan dilihat bersama apakah lahan yang akan dimintakan rekomendasi tersebut masuk dalam zona kuning, hijau, atau merah. Disini dpu tidak langsung memberikan rekomendasi dengan semena-mena saja akan tetapi melihat dulu apakah daerah yang dimintakan alih fungsi infrastuktur disekitarnya sudah memadai apabila belum maka belum akan diberikan rekomendasi.

Melakukan sosialisasi pentingnya izin apabila akan mendirikan bangunan diatas tanah pertanian, apabila tidak melakukan izin sewaktu-waktu diketahui akan dilakukan tindakan. Dan melakukan sosialisasi agar mengetahui daerah zona hijau, kuning, dan merah yang ada di kabupaten sukoharjo.

Pengawasan untuk melihat langsung apakah ada bangunan yang berdiri di tanah pertanian yang tidak sesuai dengan peta rencana tata ruang daerah kabupaten sukoharjo.

Tabel izin alih fungsi lahan yang sudah ditetapkan di BPN untuk dicatat bahwa lahan tersebut sudah beralih fungsi dari pertanian menjadi non pertanian dari tahun 2015- 2017

Tabel 1. izin alih fungsi lahan

No	Tahun	Masuk	di Sahkan
1	2017	377	229
2	2016	434	359
3	2015	489	397

dari table diatas dapat di ketahui bahwa alih fungsi lahan pertanian menjadi bukan lahan pertanian dikabupaten sukoharjo sudah mengalami pengurangan jumlahnya, tahun 2015 ke tahun 2016 dalam waktu 1 tahun mengalami pengurangan sejumlah 38 izin., kemudian tahun 2016 ke tahun 2017 dalam waktu 1 tahun mengalami pengurangan sejumlah 130 izin.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian yang diperoleh, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1) Perizinan Alih Fungsi lahan pertanian ke non pertanian yang ada di sukoharjo untuk saat ini diatur dalam Peraturan Bupati No 42 tahun 2017 tentang Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah (P3T) dan Peningkatan Penggunaan Pemanfaatan Tanah (P4T). Izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian adalah izin persetujuan perubahan penggunaan tanah (P3T). Instansi pemerintah untuk pendaftaran izin alih fungsi lahan adalah di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu(DPMPTSP). Pelayanan izin melalui online yang dapat diakses melalui web spion.sukoharjo.ac.id di web ini pendaftaran dilakukan online mulai dari mendaftar kemudia memilih izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian yaitu izin Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah (P3T) sampai pada upload syarat-syarat yang sudah ditentukan, setelah itu menunggu sk tersebut ditetapkan untuk disahkan atau tidak
- 2) Upaya yang dilakukan untuk mengurangi terjadinya alih fungsi lahan sudah dapat dikatakan berhasil, karena dari tahun 2015 sampai tahun 2017 jumlah

alih fungsi lahan di kabupaten sukoharjo sudah mulai berkurang menurut izin alih fungsi lahan pertanian yang sudah disahkan. Tahun 2015 ke tahun 2016 dalam waktu 1 tahun mengalami pengurangan izin sejumlah 38, tahun 2016 ke tahun 2017 dalam waktu 1 tahun mengalami pengurangan izin sejumlah 130.

4.2 Saran

- 1) Lebih banyak upaya pengendalian melalui sosialisasi untuk memberikan informasi ke masyarakat pentingnya izin untuk melakukan alih fungsi lahan atau membangun bangunan diatas lahan pertanian, guna membuat sadar bahwa izin itu penting.
- 2) Lebih banyak lagi melakukan pengawasan langsung kelapangan untuk melihat langsung apakah ada bengunan yang berdiri di atas lahan pertanian yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah , serta lebih tegas dan cepat melakukan tindakan terhadap seseorang yang melakukan alih fungsi lahan yang illegal.

DAFTAR PUSTAKA

Adi Sasono & Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.

Andrian Sutedi, 2015, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Radja Grafido Persada.

Zainudin Ali, 2009, *Metode Peneltian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ita Rustiati Ridwan, 2009, *Faktor-Faktor Penyebab Dan Dampak Konversi Laban Pertanian*, vol 5, No 2.