

**IMPLEMENTASI IZIN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI  
NON PERTANIAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH**

**DI KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2019**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK  
MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA  
STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**MUHAMMAD NURROHMAN AFIFUDDIN  
17103040033**

**PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2021**

## ABSTRAK

Ketika terjadi jual beli tanah pertanian oleh pembeli yang berdomisili di luar kecamatan tanah tersebut, maka jual beli tanah pertanian tersebut harus terlebih dahulu dimintakan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian atau disebut juga dengan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT). Hal tersebut bertujuan agar tidak terjadi kepemilikan tanah secara *absentee*. IPPT mempunyai kemungkinan diterima dan ditolak. Hal tersebut berpengaruh terhadap kelanjutan proses jual beli tanah pertanian. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan: (1) proses jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman dan (2) implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman.

Jenis penelitian ini adalah *field research* (studi lapangan), sifat penelitian ini adalah kualitatif, pendekatan penelitian ini adalah normatif-empiris, teknik pengumpulan data dengan wawancara dan studi pustaka, dan teknik analisis penelitian ini dengan deskriptif-analitis.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: **Pertama**, proses jual beli tanah yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman diawali dengan pembuatan Akta Perikatan Jual Beli (PJB) di hadapan Notaris. Diajukan izin pertimbangan teknis pertanahan ke Kantor Pertanahan. Apabila izin pertimbangan teknik pertanahan ditolak maka jual beli tanah batal dan apabila izin pertimbangan teknik pertanahan diterima maka dilanjutkan dengan mengajukan IPPT ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT). IPPT sebagai dasar untuk mengajukan pencatatan perubahan status tanah pertanian (sawah atau tegal) menjadi tanah pekarangan di Kantor Pertanahan. Setelah itu dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Dilakukan pendaftaran balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan dan terakhir terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pembeli. **Kedua**, jual beli tanah yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas perjanjian.

**Kata Kunci:** jual beli tanah, tanah pertanian, izin penggunaan pemanfaatan tanah

## ABSTRACT

When there is a sale and purchase of agricultural land by buyers domiciled outside the sub-district of the land, then the sale and purchase of agricultural land must first be requested permission to transfer the function of agricultural land to non-agricultural or also called the Land Use Permit (IPPT). It aims to avoid absentee land ownership. IPPT has the possibility of being accepted and rejected. This has an effect on the continuation of the process of buying and selling agricultural land. The purpose of this research is to know and explain: (1) the process of buying and selling land that requires permission to transfer the function of agricultural land to non-agricultural in Sleman Regency and (2) the implementation of permits to transfer the function of agricultural land to non-agricultural in the process of buying and selling land in Sleman Regency.

This type of research is field research( field study), the nature of this research is qualitative, this research approach is normative-empirical, data collection techniques with interviews and library studies, and analysis techniques of this research with descriptive-analytical.

The results concluded that: First, the process of buying and selling land that requires permission to transfer the function of agricultural land to non-agricultural in Sleman Regency begins with the creation of a Deed of Sale and Purchase Agreement (PJB) in the presence of Notary Public. Submitted a permit for technical consideration of land to the Land Office. If the land engineering consideration permit is rejected then the sale and purchase of land is canceled and if the land engineering consideration permit is received then it is continued by applying for IPPT to the Investment Office and Integrated Licensing Service (DPMPT). IPPT as the basis for applying for the recording of the change in the status of agricultural land (rice fields or tegal) into yard land in the Land Office. After that, the creation and signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) in the presence of PPAT. Registration is done behind the name of the certificate of land rights in the Land Office and last issued a certificate of land rights on behalf of the buyer. Second, the sale and purchase of land that requires permission to transfer the function of agricultural land to non-agricultural in Sleman Regency has been in accordance with the laws and regulations and the principles of the agreement.

**Keywords:** sale and purchase of land, agricultural land, permits for the use of land use

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Nurrohman Afifuddin

NIM : 17103040033

Judul : Implementasi Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian dalam Proses Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 2019

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 03 April 2021

Pembimbing



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

Nomor : B-333/Un.02/DS/PP.00.9/05/2021

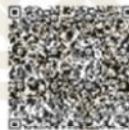
Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI IZIN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI NON  
PERTANIAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN SLEMAN  
TAHUN 2019

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD NURROHMAN AFIFUDDIN  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040033  
Telah diujikan pada : Kamis, 15 April 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

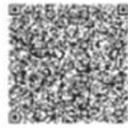
dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

**TIM UJIAN TUGAS AKHIR**



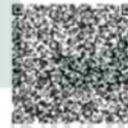
Ketua Sidang  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 807c3be76bd1f1



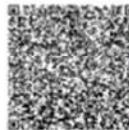
Penguji I  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 607703a79c6db



Penguji II  
M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 606a175c496ac



Yogyakarta, 15 April 2021  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
Prof. Dr. Des. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 606713530944

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

### PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nurrohman Afifuddin  
NIM : 17103040033  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 23 Maret 2021

Saya yang menyatakan,



Muhammad Nurrohman Afifuddin

NIM: 17103040033



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## MOTTO

“Seorang terpelajar harus sudah berbuat adil sejak dalam pikiran apalagi dalam perbuatan”

(Pramoedya Ananta Toer, Bumi Manusia)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua dan seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan baik secara moril dan materil yang tiada ternilai sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
2. Guru-guru dan dosen-dosen yang telah memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Sahabat dan teman-teman seperjuangan yang telah memberikan semangat dan motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ, الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ, أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ,  
اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ مُحَمَّدٍ

Puji syukur senantiasa penulis haturkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufiq dan hidayah. Shalawat dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing umat islam dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Implementasi Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian dalam Proses Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 2017-2020”.

Skripsi ini dapat penulis selesaikan atas bantuan, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Bapak/Ibu dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
6. Kedua orang tua saya Bapak Qosim dan Ibu Rustiningsih yang telah memberikan bimbingan, semangat dan do'a, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Adikku Alviatu Maulidiyah yang telah memberi semangat dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Teman-teman Ilmu Hukum 2017 yang menemani proses belajar di bangku perkuliahan sehingga saya menjadi lebih bersemangat dalam menuntut ilmu.
9. Abi-abi dan talebe-talebe Pondok Pesantren Sulaimaniyah Yogyakarta yang selalu memotivasi dan menemani dalam suka maupun duka.
10. Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan tugas akhir ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya, penulis hanya bisa memanjatkan doa semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya kepada semua pihak tersebut di atas, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, 23 Maret 2021

Penulis,



Muhammad Nurrohman Afifuddin

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan .....	6
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teoretik.....	13
1. Negara Hukum.....	13
2. Perjanjian .....	15
F. Metode Penelitian .....	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Sifat Penelitian.....	20

3. Teknik Pengumpulan Data.....	20
4. Analisis Data .....	22
G. Sistematika Penulisan .....	22
BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH .....	25
A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	25
B. Jual Beli Tanah .....	26
1. Pengertian Jual Beli Tanah .....	26
2. Subyek Dalam Jual Beli Tanah .....	29
3. Obyek dalam Jual Beli Tanah .....	32
C. Tukar Menukar Tanah.....	34
D. Hibah Tanah.....	34
E. Pewarisan Tanah .....	35
BAB III TINJAUAN TENTANG IZIN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI NON PERTANIAN DI KABUPATEN SLEMAN .....	42
A. Pengertian, Peraturan, dan Alasan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sleman .....	42
B. Data Perubahan Alih Fungsi Lahan Pertanian (Sawah dan Tegal) Menjadi Pekarangan, Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Usaha dan Non Usaha Tahun 2019 .....	52
BAB IV ANALISIS TENTANG IZIN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI NON PERTANIAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN SLEMAN .....	55

A. Proses Jual Beli Tanah yang Membutuhkan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sleman .....	55
B. Tinjauan Yuridis Implementasi Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian dalam Proses Jual Beli Tanah Pertanian di Kabupaten Sleman...	69
BAB V PENUTUP .....	74
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran .....	76
DAFTAR PUSTAKA .....	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



## DAFTAR TABEL

3.1 Data perubahan alih fungsi lahan pertanian (sawah dan tegal) menjadi pekarangan Kabupaten Sleman Tahun 2019.....	53
3.2 Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Usaha Kabupaten Sleman Tahun 2019.....	53
3.3 Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Non Usaha Kabupaten Sleman Tahun 2019.....	54



## DAFTAR GAMBAR

4.1 Peta zona peruntukan tanah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.....	58
--	----



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu bagian penting dalam kehidupan manusia. Manusia hidup membutuhkan tanah untuk menunjang kehidupannya. Tanah digunakan sebagai pemenuhan kebutuhan seperti tempat tinggal dan lahan pertanian yang dapat memenuhi kebutuhan pangan. Bahkan manusia ketika meninggal juga memerlukan sebidang tanah. Karena pentingnya tanah bagi manusia, maka tanah menjadi barang yang bernilai ekonomis. Konsekuensi dari tanah menjadi barang yang bernilai ekonomis adalah tanah dapat menjadi obyek dalam jual beli.

Walaupun tanah disebut barang, namun di dalam KUH Perdata terdapat perbedaan antara tanah sebagai barang dengan barang lainnya. Di dalam KUH Perdata terdapat aturan mengenai pembagian barang yaitu barang bergerak dan barang tak bergerak. Menurut Pasal 506 KUH Perdata yang dimaksud dengan barang tak bergerak salah satunya adalah tanah dan apa yang didirikan di atasnya. Oleh karena itu, terdapat perbedaan antara jual beli tanah dengan jual beli barang lainnya. Salah satu kekhususan jual beli tanah adalah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT selanjutnya akan menerbitkan Akta Jual Beli Tanah. Akta tersebut merupakan syarat untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah merupakan salah satu obyek yang diatur dalam hukum agraria. Di Indonesia hukum agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). Maksud tanah dalam UUPA tersebut ditinjau dari aspek yuridis yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang menjadi bagian dari permukaan bumi. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:

atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>1</sup>

Dengan demikian jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan tanah dan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup>

Dalam hukum agraria juga dikenal istilah tanah pertanian dan tanah non pertanian. Berdasarkan instruksi bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12 yang dimaksud tanah pertanian juga meliputi semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan peternakan, tanah belukar bekas ladang serta hutan bagi yang berhak. Sedangkan tanah non pertanian merupakan tanah yang selain disebutkan diatas.

Pada dasarnya jual beli lahan pertanian diperbolehkan. Namun hal tersebut menjadi terlarang apabila lahan pertanian tersebut dibeli oleh orang

---

<sup>1</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 15.

yang bertempat tinggal di luar kecamatan tanah tersebut berada. Karena nantinya tanah tersebut statusnya akan menjadi tanah *absentee*. Tanah *absentee* adalah tanah yang terletak di luar kecamatan tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut.<sup>3</sup> Adapun dasar hukum larangan kepemilikan tanah *absentee* yaitu Pasal 10 UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform. Ketika terjadi kasus jual beli lahan pertanian yang demikian, maka lahan pertanian yang menjadi obyek dalam jual beli harus dirubah statusnya terlebih dahulu dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Adapun tujuan dari alih fungsi tersebut agar menghindari terjadinya kepemilikan tanah *absentee*.

Alih fungsi lahan pertanian diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Menurut Peraturan Pemerintah tersebut yang dimaksud alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan lahan pertanian menjadi bukan lahan pertanian baik secara tetap maupun sementara. Di Kabupaten Sleman terdapat Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang dan

---

<sup>3</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria.....*, hlm. 188.

peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang. Peraturan Daerah tersebut mengatur tentang izin perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu bagian dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang menjadi salah satu daerah pusat pariwisata, pendidikan, dan kebudayaan. Berdasarkan letak geografis yang menguntungkan tersebut, maka marak terjadi jual beli tanah di Kabupaten Sleman tak terkecuali lahan pertanian. Data dari Badan Pusat Statistik menyebutkan bahwa Kabupaten Sleman pada tahun 2018 terdapat tanah persawahan seluas 24.517,36 Ha. BPS juga menyebutkan bahwa luas tanah persawahan di Kabupaten Sleman cenderung mengalami penyusutan dari tahun ke tahun.<sup>4</sup> Hal tersebut disebabkan oleh alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian.

Pada kenyataannya, di Kabupaten Sleman banyak terjadi jual beli lahan pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tanah tersebut. Jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT. Tentu jual beli lahan pertanian tersebut harus disertai dengan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian. Sehingga terlebih dahulu dimohonkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian. Setelah permohonan izin alih fungsi

---

<sup>4</sup><https://slemankab.bps.go.id/statictable/2019/07/08/483/luas-lahan-menurut-penggunaannya-di-kabupaten-sleman-2015-2018-ha-.html> akses tanggal 21 Agustus 2020

tersebut dikabulkan, selanjutnya dilakukan perubahan status tanah sawah menjadi tanah pekarangan. Alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang tersebut menyebutkan bahwa izin alih fungsi perubahan lahan pertanian menjadi non pertanian dilakukan dengan tujuan untuk kegiatan usaha dan non usaha (tempat tinggal).

Jual beli tanah pertanian yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian membutuhkan proses yang panjang. Izin alih tersebut mempunyai kemungkinan diterima atau ditolak. Penerimaan atau penolakan izin tersebut tentu mempunyai implikasi terhadap jual beli tanah yang dilakukan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai proses jual beli tanah yang membutuhkan izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian di Kabupaten Sleman. Oleh karena itu penulis mengajukan sebuah penelitian skripsi dengan judul **“Implementasi Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Non Pertanian dalam Proses Jual Beli Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 2019”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis sebutkan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah yaitu:

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman?

2. Apakah implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

### **C. Tujuan dan Kegunaan**

#### **1. Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan proses jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui dan menjelaskan kesesuaian implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman dengan peraturan perundang-undangan.

#### **2. Kegunaan**

Kegunaan penelitian ini mempunyai manfaat teoretis dan manfaat praktis sebagai berikut:

- a. Manfaat teoretis

Manfaat teoretis dalam penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi dan sumbangan pemikiran untuk para akademisi dan praktisi yang berkaitan dengan ilmu hukum pada umumnya dan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian pada proses jual beli pada khususnya.

- b. Manfaat praktis

- 1) Bagi penulis dan masyarakat umum manfaat praktis yang didapatkan adalah menambah wawasan dan pengetahuan mengenai alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli di kabupaten sleman.
- 2) Bagi Notaris/PPAT manfaat praktis yang diperoleh adalah sebagai salah satu masukan agar melaksanakan jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian secara baik dan benar dan bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU), dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPPT) manfaat praktis yang diperoleh adalah sebagai salah satu masukan agar melaksanakan mekanisme alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian secara baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **D. Telaah Pustaka**

Penulis menyadari bahwa penelitian ini bukan pertama kali dilakukan. Terdapat beberapa penelitian yang sama sebelumnya. Namun terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Adapun penelitian-penelitian tersebut antara lain:

Jurnal yang ditulis oleh Agus Ikhwanto dengan judul “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian” menjelaskan bahwa kebijakan pengendalian alih fungsi lahan pertanian pangan seharusnya tidak hanya berlandaskan pada pendekatan yuridis, tetapi harus didukung dengan

pedekatan ekonomi dan sosial. Setiap kebijakan alih fungsi lahan pertanian pangan perlu difokuskan untuk mencapai tiga tujuan yaitu, 1) meminimalkan intensitas faktor ekonomi dan sosial yang dapat mengakibatkan alih fungsi lahan sawah, 2) mengendalikan luas lahan dan jenis lahan yang dialihfungsikan untuk menekan dampak negatif, dan 3) meminimalkan dampak negatif alih fungsi lahan sawah dengan kegiatan investasi yang melibatkan dana masyarakat.<sup>5</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam penelitian tersebut tidak menyebutkan mekanisme izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, tidak menyebutkan proses jual beli tanah, dan tidak menyebutkan spesifik tempat penelitiannya.

Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember yang ditulis oleh Rizki Nugraha dengan judul “Kajian Yuridis Alih Fungsi Tanah yang Memerlukan Izin Alih fungsi Tanah” menjelaskan bahwa tanah mempunyai fungsi ganda yaitu tanah sebagai social asset dan capital asset. Tanah sebagai social asset artinya tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial pada masyarakat Indonesia untuk kehidupan. Tanah sebagai capital asset artinya tanah menjadi faktor modal dalam pembangunan. Sebagai capital asset maka tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomi sebagai obyek perniagaan. Tanah menjadi benda yang dicari salah satunya untuk alih fungsi tanah. Alih fungsi tanah tersebut merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan tertentu menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah terjadi

---

<sup>5</sup> Agus Ikhwanto, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3:1, (Februari 2019).

karena peningkatan jumlah penduduk. Peningkatan jumlah penduduk mengakibatkan peningkatan kebutuhan penggunaan tanah untuk kegiatan pembangunan. Hal tersebut mengakibatkan perubahan kepemilikan tanah dan penggunaan tanah secara terus menerus. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah (1) apa saja jenis alih fungsi tanah yang memerlukan izin alih fungsi tanah? (2) lembaga apa yang mempunyai kewenangan mengeluarkan izin alih fungsi tanah?. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu izin alih fungsi tanah merupakan upaya pemerintah untuk membatasi masyarakat yang mengalihfungsikan tanahnya dalam lingkup kecil yaitu kurang dari satu hektar. Fungsi dari izin alih fungsi adalah tercapainya penataan ruang yang selaras, serasi, dan seimbang. Untuk itu diperlukan upaya pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Permohonan izin alih fungsi tanah diajukan kepada kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah permohonan diterima, dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan. Izin alih fungsi disetujui oleh kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan hasil kerja dari panitia pertimbangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.<sup>6</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam penelitian tersebut tidak menyebutkan mekanisme izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, tidak menyebutkan proses jual beli tanah, dan tidak menyebutkan spesifik tempat penelitiannya.

---

<sup>6</sup> Rizki Nugraha, "Kajian Yuridis Alih Fungsi Tanah yang Memerlukan Izin Alih fungsi Tanah", *Skripsi* (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2013).

Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret yang ditulis Rosianita Dewi Adia Siswi dengan judul “Kajian Yuridis Pelaksanaan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kabupaten Madiun” menjelaskan bahwa tujuan dari penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah: 1) bagaimana pelaksanaan izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di kabupaten madiun dan 2) bagaimana kebijakan pemerintah kabupaten madiun dalam pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Jenis penelitian ini adalah normatif untuk menghasilkan argumentasi, konsep, ataupun teori baru untuk menyelesaikan suatu permasalahan. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Karena obyek penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang digunakan pemerintah kabupaten Madiun dalam proses izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Sumber penelitian ini terdiri dari sumber primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum pemerintah Kabupaten Madiun untuk memproses alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dan sumber sekunder yang terdiri dari catatan-catatan resmi yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain dinas pertanian, pertanahan, dan bapeda. Kesimpulan yang diperoleh penelitian ini yaitu pertama permohonan izin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian di Kabupaten Madiun kurang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Walaupun penerapan izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yang dimohonkan secara administratif maupun teknis sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, namun terjadi pelanggaran terhadap perundang-

undangan mengenai keputusan dikabulkan atau tidak permohonan tersebut. Kedua pemerintah Kabupaten Madiun mempunyai kebijakan penerapan mekanisme insentif dan disinsentif untuk mempertahankan tanah pertanian. Hal tersebut bertujuan agar alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dapat ditekan atau tidak terjadi.<sup>7</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian bukan untuk tujuan jual beli tanah dan perbedaan tempat penelitian.

Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang ditulis oleh Aryuni Indriastuti dengan judul "Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 19 tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman" menjelaskan bahwa penelitian ini mempunyai rumusan masalah 1) bagaimana pelaksanaan ini pengalihan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian di Kabupaten Sleman setelah adanya Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001? Dan 2) bagaimana antisipasi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam pengurangan perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian?. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian di Kabupaten Sleman telah sesuai regulasi dan implementasi. Hal tersebut dibuktikan dengan terjadinya penolakan izin dari Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten

---

<sup>7</sup> Rosianita Dewi Adia Siswi, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kabupaten Madiun", *Skripsi* (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2011).

Sleman. Penolakan tersebut terjadi karena tidak sesuai dengan dasar pertimbangan yang terdapat pada Pasal 7 tentang dasar pertimbangan izin lokasi, Pasal 13 tentang dasar pertimbangan izin pemanfaatan tanah, Pasal 17 tentang dasar pertimbangan izin perubahan penggunaan tanah, Pasal 20 tentang dasar pertimbangan izin konsolidasi tanah, dan Pasal 23 tentang dasar pertimbangan izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum Peraturan Daerah nomor 19 tahun 2001. Prosedur izin peruntukan penggunaan tanah diajukan secara tertulis kepada Bupati Sleman melalui DPPD Kabupaten Sleman. Penyerahan berkas tersebut melalui Kantor Pelayanan izin (KPP) Kabupaten Sleman. Berkas yang telah lengkap dan benar akan dikaji oleh DPPD sebagai bahan rapat koordinasi tim izin peruntukan penggunaan tanah. Rapat koordinasi dilaksanakan dengan dihadiri pemohon dan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dalam lokasi yang dimohonkan. Bupati memberikan keputusan atas permohonan izin peruntukan penggunaan tanah dengan pertimbangan tim izin peruntukan penggunaan tanah. Keputusan Bupati atas diterima atau ditolaknya permohonan izin peruntukan penggunaan tanah ditetapkan selambat-lambatnya 60 hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya berkas. Permohonan perpanjangan izin peruntukan penggunaan tanah selambat-lambatnya 30 hari kerja sebelum izin peruntukan penggunaan tanah yang diberikan berakhir dan harus disertai dengan alasan perpanjangan izin peruntukan penggunaan tanah secara tertulis. Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah juga membuat sanksi pidana dan sanksi administratif. Pemerintah daerah Kabupaten Sleman

melakukan antisipasi untuk mengurangi perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dengan cara 1) melakukan pengaturan yang berkaitan dengan pengendalian, pembinaan, dan pengawasan atas penggunaan lahan di wilayah daerah 2) menolak sejumlah permohonan yang masuk apabila tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 19 tahun 2001.<sup>8</sup> Penelitian tersebut hampir sama dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Namun terdapat perbedaan mendasar yaitu pada penelitian tersebut izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian bukan untuk tujuan jual beli tanah.

## E. Kerangka Teoritik

### 1. Negara Hukum

Negara hukum merupakan terjemahan dari *rechtstaat* yang merupakan bahasa Belanda. *Rechtsstaat* mempunyai pengertian yang sejajar dengan pengertian *rule of law* pada sistem *anglo saxon*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *etat de droit*, dan dalam bahasa Italia disebut dengan *stato di diritto*. Sejak kelahirannya, negara hukum dimaksudkan sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan penguasa negara agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan kekuasaan yang dapat menindas rakyat (*abuse of power, abus de droit*). Sehingga dapat dikatakan bahwa negara hukum adalah ketika semua orang harus tunduk kepada hukum yang

---

<sup>8</sup> Aryuni Indriastuti, "Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman", *Skripsi* (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014).

adil secara sama.<sup>9</sup> Sedangkan pengertian negara hukum menurut Soepomo yaitu:

“...bahwa Republik Indonesia dibentuk sebagai negara hukum. Artinya, negara akan tunduk pada hukum. Peraturan-peraturan hukum berlaku pula bagi segala badan hukum atau alat-alat perlengkapan negara”.<sup>10</sup>

Konsep negara hukum ini ada dua yaitu *rechtsstaat* pada sistem hukum kontinental dan *rule of law* pada sistem hukum *anglo saxon*.

Menurut F.J Stahl negara hukum (*rechtsstaat*) harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perlindungan terhadap hak asasi manusia
- b. Pembagian kekuasaan negara agar terjaminnya hak asasi manusia
- c. Pemerintahan yang berdasarkan peraturan
- d. Terdapat peradilan administrasi.<sup>11</sup>

Sedangkan menurut A. V. Dicey negara hukum (*rule of law*) harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Supremasi aturan hukum
- b. Kedudukan sama di depan hukum
- c. Jaminan terhadap hak asasi manusia.<sup>12</sup>

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal tersebut secara jelas dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik

---

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 2.

<sup>10</sup> I Dewa Gede Atmadja, *Teori Konstitusi dan Konsep Negara Hukum*, (Malang: Setara Press, 2015), hlm. 124.

<sup>11</sup> S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2015), hlm. 9.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 11.

Indonesia Tahun 1945. Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*) dan bukan atas dasar kekuasaan saja (*Machstaat*). Hal tersebut berarti pemerintah Indonesia yang berdasarkan negara hukum dalam menggunakan kekuasaannya tunduk dan dibatasi oleh aturan hukum.<sup>13</sup>

## 2. Perjanjian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat antara dua pihak atau lebih, masing-masing pihak tersebut bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan tersebut.<sup>14</sup> Menurut Pasal 1313 KUH Perdata “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Adapun syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

### a. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan adalah kesesuaian pernyataan kehendak antara satu pihak dengan pihak lainnya. Ada lima cara terjadinya kesesuaian pernyataan kehendak:

- 1) Bahasa sempurna secara tertulis;
- 2) Bahasa sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa tidak sempurna tapi dapat diterima oleh pihak lain;

---

<sup>13</sup> I Dewa Gede Atmadja, *Teori Konstitusi.....*, hlm. 126.

<sup>14</sup> <https://kbbi.web.id/perjanjian> akses tanggal 1 Oktober 2020

- 4) Bahasa isyarat tapi dapat diterima pihak lain;
- 5) Diam atau membisu tapi dapat dipahami oleh pihak lain.<sup>15</sup>

b. Kecapakan bertindak

Kecapakan bertindak adalah kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap hukum adalah orang yang sudah dewasa dan atau sudah menikah. Adapun orang yang tidak cakap hukum yaitu:

- 1) Anak yang masih di bawah umur (*minderjarigheid*);
- 2) Orang yang di bawah pengampuan;
- 3) Istri (telah dihapus sehingga dianggap cakap hukum berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. SEMA No. 3 Tahun 1963).<sup>16</sup>

c. Adanya obyek tertentu

Obyek tertentu yang dimaksud adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi ini menurut Pasal 1234 KUH Perdata yaitu:

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu; dan atau
- 3) Tidak berbuat sesuatu.<sup>17</sup>

d. Kausa halal

---

<sup>15</sup> Salim H.S., *Hukum kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 33.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 33-34.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 34.

Pengertian kausa halal tidak disebutkan secara jelas. Namun terdapat penyebutan kausa yang terlarang apabila kausa tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sebagaimana daitur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Jadi kausa bisa disebut kausa halal apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>18</sup>

Di dalam perjanjian terdapat lima asas penting. Adapun asas-asas tersebut yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan wujud dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak ini adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Membuat perjanjian dengan siapa saja
3. Menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian
4. Menentukan bentuk perjanjian.<sup>19</sup>

b. Asas konsensualisme

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 34-35.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 9.

Asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut, disebutkan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak.<sup>20</sup>

c. *Asas pacta sunt servanda*

*Asas pacta sunt servanda* juga dikenal dengan asas kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat yang timbul dari perjanjian. Asas ini merupakan asas bagi hakim atau pihak ketiga harus menghormati isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Isi perjanjian layaknya sebuah undang-undang. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.<sup>21</sup>

d. Asas iktikad baik

Asas itikad baik merupakan wujud dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu "...perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Asas iktikad baik merupakan asas yang menuntut para pihak yang membuat perjanjian untuk melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan atau kemauan yang baik dari para pihak.<sup>22</sup>

e. Asas kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingannya sendiri saja. Asas kepribadian ini merupakan wujud dari ketentuan Pasal 1315

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 10-11.

KUH Perdata yaitu, “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” dan ketentuan Pasal 1340 yaitu:

persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317

Namun dalam Pasal 1318 KUH Perdata tidak hanya mengatur perjanjian untuk dirinya sendiri, melainkan juga untuk ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak darinya.<sup>23</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan (*field research*) dilakukan dengan cara meneliti langsung ke tempat yang menjadi obyek penelitian dalam hal ini adalah notaris/PPAT beserta para pihak mengenai proses jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Penulis juga melakukan wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU), dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT) Kabupaten Sleman yang menangani izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Kemudian data dan informasi yang didapat dari penelitian lapangan (*field research*) tersebut dikomparasikan

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 12-13.

dengan sumber rujukan berupa buku, peraturan perundang-undangan, dan karya-karya ilmiah.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam bentuk nilai relatif walaupun begitu peneliti harus bersifat obyektif. Penelitian kualitatif ini pada umumnya digunakan dalam penelitian sosial.<sup>24</sup> Sedangkan pendekatan dalam penelitian ini bersifat normatif-empiris (*applied law research*), yaitu bermula dari melihat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian melihat peristiwa hukum *in concreto* yang ada dalam masyarakat. Sehingga terdapat dua tahap penelitian, yaitu:

- a. Tahap pertama yaitu mengkaji mengenai hukum normatif
- b. Tahap kedua yaitu penerapan hukum normatif pada peristiwa nyata untuk mencapai tujuan yang ditentukan. Hasil dari penerapan tersebut akan menghasilkan pemahaman pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diteliti telah dijalankan secara patut atau tidak.<sup>25</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>24</sup> Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian: Pentunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hlm. 133.

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52.

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara peneliti bertatap muka langsung dengan narasumber. Kemudian peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan perihal pribadi narasumber, fakta-fakta, pendapat, persepsi, dan saran-saran dari responden.<sup>26</sup> Hal tersebut bertujuan untuk memperoleh data dan informasi dari responden. Adapun data dan informasi tersebut berisi, yaitu:

1. Pengetahuan dan pengalaman narasumber tentang peristiwa hukum yang terjadi
2. Subyek dan obyek dalam peristiwa hukum yang terjadi
3. Proses terjadi dan berakhirnya peristiwa hukum
4. Solusi yang dilakukan jika terjadi konflik
5. Akibat yang timbul dari peristiwa hukum yang terjadi.<sup>27</sup>

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan notaris/PPAT beserta para pihak mengenai proses jual beli tanah yang memerlukan izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Penulis juga melakukan wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU), dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) Kabupaten Sleman yang mengurus bagian izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

---

<sup>26</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 127.

<sup>27</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan.....*, hlm. 86-87.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu cara yang dilakukan untuk memperoleh data atau informasi baik dalam bentuk foto, catatan, rekaman, maupun bentuk lainnya yang dapat mempermudah penelitian. Hal ini diperlukan sebagai bukti bahwa penulis benar-benar telah melakukan penelitian izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman.

c. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan cara memperoleh informasi dari sumber tulisan berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan karya-karya ilmiah yang berkaitan dengan izin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dalam proses jual beli tanah.

#### 4. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif sehingga menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan dalam penerapan yang nyata, dipelajari dan diteliti secara utuh.<sup>28</sup> Dalam hal ini penerapan praktek izin alih fungsi tanah pertanian tanah non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman.

#### G. Sistematika Penulisan

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 250.

Sistematika penulisan berisi mengenai uraian dari setiap bab dalam skripsi ini. Sistematika penulisan dibuat agar penulisan dapat berjalan secara sistematis dan berurutan. Maka perlu disusun sebuah sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab pertama, pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, berisi tentang peralihan hak atas tanah. Dalam bab ini terdiri dari penjelasan mengenai pengertian peralihan hak atas tanah serta cara peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan pewarisan.

Bab ketiga, pembahasan mengenai tinjauan umum tentang alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman. Bab ini terdiri dari pengertian, peraturan-peraturan, dan alasan-alasan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman serta data alih fungsi lahan pertanian menjadi Non pertanian di Kabupaten Sleman.

Bab keempat, analisis tentang implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman. Bab ini terdiri dari sub bab proses jual beli tanah yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dan tinjauan yuridis implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman.

Bab kelima, penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran hasil penelitian yang telah dilakukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Proses jual beli tanah pertanian yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sleman yaitu Penjual dan pembeli membuat Akta Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris. Diajukan izin pertimbangan teknik pertanahan dalam rangka perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Apabila izin pertimbangan teknik pertanahan dalam rangka perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah diterima maka akan dilanjutkan ke proses selanjutnya. Namun apabila izin tersebut ditolak maka jual beli batal dan tidak bisa dilanjutkan. Diajukan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) usaha atau non usaha ke Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Terpadu (DPMPPPT) Kabupaten Sleman. Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Terpadu (DPMPPPT) Kabupaten Sleman mengeluarkan surat keputusan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT). Pemohon mengajukan perubahan status tanah pertanian (sawah atau tegal) menjadi tanah pekarangan dalam sertifikat hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan surat keputusan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli (AJB) sesuai kesepakatan penjual dan pembeli. Selanjutnya dilakukan pembayaran retribusi negara untuk proses

balik nama sertifikat hak atas tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penjual, dan Pajak Pembeli di Bank Pembangunan Daerah (BPD) DIY atau BNI. Penjual dan pembeli melakukan pembacaan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Diajukan pendaftaran balik nama hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah atas nama pembeli.

2. Implementasi izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dalam proses jual beli tanah di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031; Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang; Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan serta asas-asas perjanjian dan syarat sah perjanjian.

## **B. Saran**

1. Bagi Notaris dan PPAT. Apabila dalam jual beli tanah pertanian yang membutuhkan izin alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian, tanah tersebut telah diketahui berada dalam zona hijau, maka lebih baik perikatan jual beli dibatalkan tanpa harus mengajukan pertimbangan teknis pertanahan terlebih dahulu.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman agar lebih mengoptimalkan pelayanan online agar pelayanan menjadi lebih cepat dan biaya ringan.
3. Bagi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT) Kabupaten Sleman hendaknya dapat lebih terintegrasi dengan dinas-dinas lainnya agar pelayanan menjadi lebih efektif dan efisien.
4. Bagi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DISPERTARU) Kabupaten Sleman hendaknya menindak tegas pelanggaran di bidang pertanahan dan tata ruang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah.

Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

## **B. Buku**

Arba, Muhammad, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Atmadja, I Dewa Gede, *Teori Konstitusi dan Konsep Negara Hukum*, Malang: Setara Press, 2015.

Fuady, Munir, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Bandung: Refika Aditama, 2011.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.

H.S, Salim., *Hukum kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Marbun, S.F, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, 2015.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.

Pudyatmoko, Y. Sri, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembetulan*, Jakarta: Gramedia, 2009.

Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1990.

Samosir, Djamanat, *Hukum Adat Indonesia: Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia, 2014.

Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1999.

Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian: Pentunjuk Praktis untuk Peneliti Pemula*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2014

### C. Skripsi

Indriastuti, Aryuni, “Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian setelah Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman”, *Skripsi*, Yogyakarta: Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014.

Nugraha, Rizki, “Kajian Yuridis Alih Fungsi Tanah yang Memerlukan Izin Alih fungsi Tanah”, *Skripsi*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2013.

Siswi, Rosianita Dewi Adia, “Kajian Yuridis Pelaksanaan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kabupaten Madiun”, *Skripsi*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2011.

### D. Jurnal

Ikhwanto, Agus, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3:1, Februari 2019.

### E. Internet

<https://slemankab.bps.go.id/statictable/2019/07/08/483/luas-lahan-menurut-penggunaannya-di-kabupaten-sleman-2015-2018-ha-.html> akses tanggal 21 Agustus 2020

<https://kbbi.web.id/perjanjian> akses tanggal 1 Oktober 2020

<https://kbbi.web.id/jual%20beli>, akses tanggal 04 Oktober 2020

