



SKRIPSI

**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA
LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO**

***CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND TO THE CONSTRUCTION OF
NEW BUILDINGS BY PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA IN
LANDANGAN VILLAGE, KAPONGAN SUB-DISTRICT, SITUBONDO
DISTRICT***

AMALIA PAKSI PURWACARAKA

NIM. 150710101088

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA
LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO**

***CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND TO THE CONSTRUCTION OF
NEW BUILDINGS BY PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA IN
LANDANGAN VILLAGE, KAPONGAN SUB-DISTRICT, SITUBONDO
DISTRICT***

AMALIA PAKSI PURWACARAKA

NIM. 150710101088

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

MOTTO

“Ada kecenderungan semakin dekat suatu lahan dengan pusat bisnis, semakin besar pula laju alih fungsi tersebut”

(Ashari)¹



¹ Koerniatmanto Soetoprawiro, *Pengantar Hukum Pertanian*, Gapperindo, Jakarta, 2013, hlm. 135.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Tuhan Yang Maha Kuasa, Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua Penulis, Ayah Purwadi dan Ibu Siti Aminah tercinta, yang telah mengasuh, mendidik, dan memberikan dukungan moril maupun materiil serta doa dan motivasi yang tiada henti untuk kesuksesan penulis;
2. Guru-guru dan Dosen pembimbing, penguji dan seluruh pengajar di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan penulis, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya, agar penulis menjadi lebih baik;
3. Almamater tercinta Universitas Jember yang penulis banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA
LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO**

***CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND TO THE CONSTRUCTION OF
NEW BUILDINGS BY PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA IN
LANDANGAN VILLAGE, KAPONGAN SUB-DISTRICT, SITUBONDO
DISTRICT***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan salah satu syarat untuk Menyelesaikan
Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan Mencapai gelar Sarjana Hukum

AMALIA PAKSI PURWACARAKA

NIM. 150710101088

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 7 JANUARI 2019

Pembimbing Utama,

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Pembimbing Anggota,

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA
LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO**

***CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND TO THE CONSTRUCTION OF
NEW BUILDINGS BY PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA IN
LANDANGAN VILLAGE, KAPONGAN SUB-DISTRICT, SITUBONDO
DISTRICT***

Oleh:

**Amalia Paksi Purwacaraka
NIM. 150710101088**

Pembimbing Utama,

Pembimbing Anggota,

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001**

Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

**Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 16

Bulan : Januari

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji,

R. A. Rini Anggraini, S.H., M.H.
NIP: 195911151985122001

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M
NIP: 196011221989021001

Anggota Penguji :

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP: 197303252001122002

.....

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP: 198707132014041001

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Amalia Paksi Purwacaraka
NIM : 150710101088
Fakultas/ Program Studi : Hukum/ Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa karya tulis yang berjudul “**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO**” adalah hasil karya sendiri, kecuali dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Januari 2019

Yang Menyatakan,

Amalia Paksi Purwacaraka

NIM : 150710101088

UCAPAN TERIMAKASIH

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kehadirat Allah Yang Maha Kuasa atas segala berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir kripsi dengan judul **“ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG BARU PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA DI DESA LANDANGAN, KECAMATAN KAPONGAN, KABUPATEN SITUBONDO”** yang disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi ilmu hukum serta meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak didalamnya, maka dari itu saya ucapkan banyak terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing secara ikhlas dan sabar serta memberikan nasihat dan ilmu yang bermanfaat hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, pengarahan dan nasihat serta dorongan dan semangat dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Ibu R. A. Rini Anggraini, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji dan Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah meluangkan waktu untuk menguji, mengevaluasi, dan membimbing penulis untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. H. Nurul Ghufroon, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III;

6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan selama penulis menjalani kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen, Civitas Akademika serta seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ayah Ibu Tercinta, Ayah Purwadi dan Ibuk Siti Aminah yang telah membesarkan penulis dengan penuh cinta kasih, kesabaran, pengorbanan, dan selalu memberikan motivasi, nasihat, bimbingan, serta tidak pernah lelah mendukung dan mendoakan untuk kesuksesan penulis;
9. Adik tersayang, dek Punto Wahyu Aji yang sangat penulis sayangi yang selalu memberikan canda tawa, sebagai teman curhat, dan semangat kepada penulis disaat penulis lelah dalam menyusun skripsi ini;
10. Keluarga besar dari Ayah dan Ibu yang selalu mendukung, memberi semangat, dan doa.
11. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Situbondo tempat penulis melakukan Magang Mandiri terkhusus kepada Pak Sapto, Pak Ipung, Pak Igres, Pak Heri, Bu Eni, Mbak Rinda, Mas Hadi, Mbak Dhini, Mbak Isna, dan Mbak Ana;
12. Paskibra Universitas Jember Tahun Angkatan Tahun 2015 yang sampai saat ini masih selalu memberi dukungan; UKM Paduan Suara Mahasiswa Universitas Jember yang selalu memberi semangat kepada penulis dalam berlatih dan menulis tugas akhir;
13. Ikatan Mahasiswa Hukum Tata Negara (IMA HTN), teman-temanku Kekhususan Hukum Agraria, Forum Kajian Keilmuan Hukum (FK2H), serta seluruh teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu;
14. Teman-teman Kos Bu Hadi Jalan Jawa 4B Nomer 6, Khususnya mbak Evi, mbak Iim, dan mbak Anju yang selalu menemani penulis main, bercanda tawa, dan tempat berkeluh kesah sejak pertama kali ngekos dan jadi mahasiswa baru di Universitas Jember. serta Eka Putri, yang sebelum

dan setelah menjadi mahasiswa tetap saling komunikasi dan memberi dukungan;

15. Temanku “Jangan Colek” Cece Merry, Baby Pig Bayu, dan Mak Friska yang selalu menemani penulis, memberikan canda tawa kepada penulis, teman curhat, teman gila terutama;
16. Teman seperjuangan penulis; Claudia Natashia, Fitri Agustina, Noventi Narulita, dan Yofi Miranda. serta kakak tingkat; mbak Neli, mbak Tika, dan Mas Mahfud yang selalu bersedia menyempatkan waktunya untuk diskusi, memberi dorongan semangat, dan membantu penulis dalam penulisan tugas akhir ini;
17. Amru, Atha, Della, Diana, Feby, Gogi, Ika, dan Riya dari KKN 307 Desa Krobungan Kecamatan Krucil Kabupaten Probolinggo, beserta seluruh jajaran Perangkat Desa dan masyarakat Desa Krobungan yang telah memberikan canda tawa, motivasi, dan pengalaman kepada penulis;
18. Teman-teman penulis sejak kecil hingga dibangku kuliah saat ini dan semua *support system* yang tidak dapat saya sebut satu-persatu yang telah memberi dukungan, keceriaan, kasih sayang, dan banyak doa.

Akhir kata, besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan masukan perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya. Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, Januari 2019

Penulis

RINGKASAN

Latar Belakang dari penulisan skripsi ini adalah tentang bagaimana di era modern saat ini, berbagai pelaksanaan pembangunan baik oleh pemerintah maupun pihak swasta dalam melakukan kepentingan program proyek yang akan dibangun, dengan terpaksa melibatkan tanah milik. Masa pembangunan sudah pasti merupakan masa pengembangan perusahaan-perusahaan di negara kita Indonesia. Perkembangan perusahaan tersebut sebagai tolak ukur keberhasilan yang dapat dilihat dari berbagai jenis perusahaan yang tumbuh dan berkembang. Jika diperhatikan, rencana pembangunan memang dampaknya adalah untuk memenuhi kebutuhan primer masyarakat yaitu sandang, pangan, dan papan. Kabupaten Situbondo tepatnya Kecamatan Kapongan, Desa Landangan telah berdiri perusahaan swasta yang merupakan pabrik produsen olahan hasil udang dengan kapasitas produksi dan kapasitas penyimpanan *cold storage* terbesar di Indonesia. PT. Panca Mitra Multiperdana yang berdiri sejak Tahun 1997 sampai saat ini terus mengalami kemajuan dan perkembangan. Untuk memperkuat pasar ekspor di negara-negara tujuan seperti Amerika Serikat, Jepang, Puerto Riko, Jerman, Hong Kong, dan Singapura, *tren* permintaan ekspor yang grafiknya terus meningkat itu direspon perusahaan dengan membangun 3 (tiga) pabrik baru di periode tahun 2015-2017. Bahwa gedung baru yang dibangun oleh PT. Panca Mitra Multiperdana tersebut dibangun ditengah-tengah kawasan lahan pertanian produktif. Dengan kondisi lahan pertanian tersebut selalu ditanami tanaman pangan seperti padi dan juga ditanami tanaman palawija serta tebu. Disini menunjukkan bahwa perubahan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan industri perusahaan, dianggap sebuah permasalahan yang tidak dapat dipandang sebelah mata. Meskipun kebijakan mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah tiap daerah berbeda-beda. Selanjutnya ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut: pertama, apakah alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kedua, bagaimana pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru.

Tujuan dari penelitian skripsi ini yang hendak dicapai yaitu; mengetahui alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian tujuan yang kedua yaitu untuk mengetahui pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru.

Tipe Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

Adapun kesimpulan pertama yaitu 1. Alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana didapatkan hasil yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pada Pasal 1 angka 1 Keputusan

Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri, pembangunan gedung baru telah dibangun diatas tanah pertanian yang secara langsung mengurangi luas areal pertanian. Dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yaitu Lahan sawah untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana tersebut, memang belum ada ketentuan dalam Peraturan Daerah untuk menentukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten Situbondo, sehingga dalam hal ini penulis mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Akan tetapi pada Tahun 2013 terbitlah Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 – 2031, bahwa Kecamatan Kapongan tempat PT. Panca Mitra Multiperdana berkedudukan, telah menjadi skala prioritas sentra tanaman pangan padi. PT. Panca Mitra Multiperdana adalah perusahaan swasta dan tujuan alih fungsi untuk kepentingan perusahaan, sehingga tujuannya tidak sesuai dengan substansi untuk kepentingan umum apabila hendak melakukan alih fungsi lahan pertanian.

Kesimpulan yang kedua yaitu pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru adalah untuk memperoleh lahan tersebut, melalui dengan cara meminta persetujuan kepada pemegang hak atas tanah yaitu dengan beralihnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum berupa jual beli. Dalam melakukan perolehan hak atas tanah yang membutuhkan lahan seluas ± 15 (kurang lebih lima belas) hektar dengan melalui perbuatan hukum jual beli, tidak serta merta dalam satu waktu yang bersamaan, melainkan dengan cara bertahap satu-persatu dilain waktu. Untuk kemudahan dan kelancaran pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana, dianggap bertanggungjawab kepada negara khususnya dalam pembangunan Kabupaten Situbondo yang dengan rekam jejak dari PT. Panca Mitra Multiperdana dalam perkembangannya sejak didirikan telah mengalami kemajuan dan terus berkembang dengan baik. Sehingga menyebabkan PT. Panca Mitra Multiperdana memiliki akses dan hak untuk melakukan alih fungsi lahan. Ganti rugi yang dilakukan dengan melakukan pembayaran kepada pemegang hak atas tanah dengan cara negosiasi dan persetujuan dan tidak dilaksanakan dengan cara penggantian lahan baru..

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	1
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Tipe Penelitian	8
1.5.2 Pendekatan Penelitian	8
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	9
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer	9
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder	10
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12
2.1.1 Pengertian Hukum Tanah.....	12

2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah	13
2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	14
2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	14
2.2.2 Hapusnya Hak Milik	16
2.3 Ruang Lingkup Pertanian.....	18
2.4 Alih Fungsi Lahan Pertanian.....	19
2.5 Kawasan Industri.....	20
BAB III PEMBAHASAN	23
3.1 Alih Fungsi Lahan Pertanian untuk Pembangunan Gedung Baru PT. Panca Mitra Multiperdana telah Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku.....	23
3.1.1 Menurut Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri	28
3.1.2 Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	33
3.2 Pelaksanaan Tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada Pemilik Lahan Pertanian dalam Melakukan Alih Fungsi Lahan Untuk Pembangunan Gedung Baru	38
3.2.1 Tanah Bagi Kawasan Industri	41
3.2.2 Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gedung Baru PT. Panca Mitra	46
BAB IV PENUTUP	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh umat manusia yang merupakan tempat tinggal, tempat bertahan hidup dengan cara mengusahakannya. Tanah dan permasalahannya menyangkut kehidupan banyak orang dan mempunyai peranan penting dalam pembangunan suatu negara, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 meletakkan dasar politik agraria nasional yang dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) yaitu:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, berada dalam penguasaan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberi wewenang untuk memberi suatu perwujudan nyata dalam bentuk sebesar-besarnya kesejahteraan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Sehubungan dengan hak menguasai dari negara sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maka diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria/ UUPA.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam berbagai aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu

permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.²

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.³

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditegaskan bahwa: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang mempunyai fungsi sosial dan tidak dibenarkan apabila tanah itu akan dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, dan terlebih jika itu menimbulkan kerugian yang besar bagi masyarakat.

Dimulai dari pembangunan ekonomi yang secara di era modern saat ini, berbagai pelaksanaan pembangunan baik oleh pemerintah maupun swasta untuk kepentingan program proyek yang akan dibangun, dengan terpaksa melibatkan tanah milik sehingga kebutuhan akan tanah terus semakin meningkat. Tanah menjadi obyek yang bernilai ekonomis tinggi yang mana dibutuhkan dalam menunjang kelancaran pembangunan Negara. Masa pembangunan sudah pasti merupakan masa pengembangan perusahaan-perusahaan di negara kita, karena tolak ukur keberhasilannya dapat dilihat dari berbagai jenis perusahaan yang tumbuh dan berkembang. Rencana pembangunan jika diperhatikan memang dampaknya adalah untuk memenuhi kebutuhan primer masyarakat yaitu sandang, pangan dan papan. Dalam usaha mencukupi kebutuhan tersebut, perusahaan-perusahaan industri akan sangat memerlukan lahan baik itu untuk tempat pengolahan, tempat untuk bahan baku, ataupun lokasi yang strategis dan sesuai, sehingga bukan kadang-kadang lagi apabila terjadi bentrokkan dengan

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 9-10.

³ *Ibid.*, hlm. 10.

kepentingan kelestarian, ketentraman lingkungan hidup, bahkan pertumbuhan pertanian.

Untuk memenuhi kebutuhan industri maupun perusahaan yang membutuhkan lahan yang tidak mudah diperoleh, prosesnya harus melalui pertimbangan yang sangat matang. Sehingga dikemudian hari tidak menimbulkan masalah yang sangat fatal bagi kepentingan masyarakat banyak. Karena apabila masalah tanah kurang dapat dikendalikan, antara kepentingan satu dengan kepentingan yang lain mudah sekali menimbulkan sengketa. Akibat yang terjadi akan menghambat laju pertumbuhan pengembangan pembangunan dan untuk mencapainya pasti akan lambat.

Disisi lain, menjadi ironi apabila ternyata sektor industri lebih menjadi primadona dalam sistem perekonomian nasional dibanding sektor pertanian. Lahan subur di Indonesia itu sejatinya hanya terletak di sekitar gunung berapi dan lembah sungai, dan hampir seluruhnya telah diusahakan sebagai lahan pertanian. Masalahnya adalah lahan pertanian yang serba terbatas ini justru terancam punah, karena banyak terjadi konversi atau alih fungsi atas lahan pertanian. Hal ini mengingatkan bahwa lahan pertanian merupakan kawasan paling mudah untuk dialih-fungsikan, karena konturnya datar dan infrastrukturnya telah bagus.⁴

Kabupaten Situbondo tepatnya Kecamatan Kapongan, Desa Landangan, telah berdiri PT. Panca Mitra Multiperdana Tbk. yang merupakan salah satu produsen hasil olahan udang dengan kapasitas produksi dan kapasitas penyimpanan *cold storage* terbesar di Indonesia. PT. Panca Mitra Multiperdana Tbk. membeli udang mentah segar dan berkualitas dari petambak, lalu memprosesnya menjadi beragam produk olahan seperti *skewered*, *nobashi ebi*, *sushi ebi*, *breaded shrimp*, *headless* dan produk-produk lainnya. Seluruh produk olahan udang Perseroan diekspor ke luar negeri, dengan lebih 95% pengiriman ditujukan ke Amerika Serikat dan Jepang.⁵

Saat ini perusahaan eksportir udang dari Situbondo tersebut, ingin memperkuat pasar ekspor di negara-negara tujuan seperti Amerika Serikat, Puerto

⁴ Koerniatmanto Soetoprawiro, *Op.cit*, hlm. 133.

⁵ IPO Update, "PT Panca Mitra Multiperdana Tbk", MEGACAPITAL Sekuritas, <http://www.megasekuritas.id/rsch/IPO%20Update%20-%20PT%20Panca%20Mitra%20Multiperdana%20Tbk.pdf>, diakses tanggal 20 September 2018

Riko, Jerman, Hong Kong, Singapura dan Jepang. Sehingga *tren* permintaan ekspor yang grafiknya meningkat itu direspons perseroan dengan membangun 3 pabrik selama periode 2015-2017. Menurut Martinus Soesilo Presiden Direktur PT. Panca Mitra Multiperdana, Pembangunan pabrik baru akan menambah kapasitas produksi. Saat ini sampai tahun 2018, PT. Panca Mitra Multiperdana Tbk. di Situbondo sebanyak 4 unit yang menempati lahan seluas 15 ha dan memiliki 16 *cold storage* (ruang penyimpanan) yang bersuhu minus 20 derajat.⁶

Hal yang menjadi dasar penelitian ini adalah bahwa gedung baru yang dibangun oleh PT. Panca Mitra Multiperdana Tbk. tersebut dibangun ditengah-tengah lokasi kawasan sawah. Dimana kondisi kawasan persawahan tersebut selalu ditanami tanaman pangan seperti Padi, Tebu, Tanaman Palawija yang didalamnya termasuk Jagung, Kacang-kacangan, Mentimun, Tomat, Cabai, dan Tanaman Buah-buahan yang juga didalamnya termasuk Melon, Semangka, Timun Mas, dan Blewah. Kawasan persawahan tersebut yang hampir tidak pernah mengalami gagal panen dikarenakan subur akan komposisi tanahnya serta adanya sumber mata air yang melimpah. Ini membuktikan salah satu kenyataan bahwa perubahan alih fungsi lahan dari sawah yang merupakan bentuk dari lahan hijau kemudian menjadi kawasan industri perusahaan dianggap sebuah permasalahan. Meskipun kebijakan mengenai Rancangan Tata Ruang Wilayah tiap daerah berbeda-beda, tetapi dengan adanya fakta bahwa demikian telah ditemukan permasalahan yang tidak dapat dipandang sebelah mata karena akan berdampak negatif dari sisi lain yang bertolak belakang dari ketentuan peraturan.

Dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, disebutkan dengan makna bahwa lahan sawah yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan itu dilindungi dan dilarang untuk dialihfungsikan. Dikecualikan dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihfungsikan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan syarat-syarat yang tercantum didalamnya harus terpenuhi yaitu

⁶ Vicky Rachman, "Panca Mitra Incar Dana IPO RP 1 Triliun", SWA, <https://swa.co.id/swa/capital-market/corporate/panca-mitra-incar-dana-ipo-rp-1-triliun>, diakses tanggal 23 September 2018

dalam Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Menurut Sumaryanto dan Tahlim Sudaryanto dari Pusat Studi Sosial Ekonomi, Institut Pertanian Bogor, konversi atau alih fungsi lahan pertanian cenderung progresif. Artinya, sejalan dengan pembangunan kawasan perumahan dan industri, akses menuju lokasi yang dimaksud akan semakin baik. Hal tersebut akan mendorong naiknya permintaan lahan oleh investor, kemudian yang terjadi adalah harga semakin tinggi dan petani pemilik lahan tergoda untuk menjual lahannya tersebut.⁷ Semakin suatu kawasan lahan memiliki prasarana yang baik, maka investor tertarik untuk berdatangan. Dilihat dari sisi manapun alih fungsi lahan tidaklah menguntungkan, mengingat lahan pertanian tanaman pangan yang semakin punah karena dialih fungsikan, akan mengakibatkan rendahnya ketahanan pangan karena merosotnya produksi pangan. Hal ini menjadikan Indonesia akan sangat tergantung pada pangan impor akibat dari jumlah panen yang menurun.

Dalam setiap pembangunan, rencana tata ruangnya harus mengandung prinsip keadilan. Prinsip keadilan yang mengandung makna bahwa dalam menetapkan kebijakan perubahan, peruntukan, fungsi, dan penggunaan lahan pertanian harus memperhatikan aspek keadilan bagi para pihak yang terlibat didalamnya misal industri, perumahan, maupun sektor pangan. Baik itu keadilan untuk generasi yang akan datang yang didalamnya termasuk keadilan secara ekonomi, sosial dan lingkungan hidup.⁸ Terciptanya keseimbangan dari aspek-aspek tersebut harus berhasil agar pembangunan kawasan industri di Desa Landangan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo dengan kehidupan masyarakat Desa Landangan terbentuk dan terjalin sesuai dengan tujuan untuk mensejahterahkan manusianya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis beranggapan bahwa penting untuk dilakukan penelitian mengingat sektor pertanian merupakan sektor yang amat penting sebagai penyedia bahan pangan terutama tanaman padi penghasil beras

⁷ Koerniatmanto Soeptoawiro, *Op.cit*, hlm. 135.

⁸ Zullaika Tipe Nurhidayah, *Aspek Keadilan Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian (Studi Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo)*, *Jurnal Repertorium*, Volume IV (No. 2), 2017, hlm. 153.

yang merupakan makanan pokok bagi sebagian besar masyarakat di Desa Landangan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo pada khususnya dan Indonesia pada umumnya. Maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengusulkan dalam skripsi dengan judul: **“Alih Fungsi Lahan Pertanian untuk Pembangunan Gedung Baru PT. Panca Mitra Multiperdana di Desa Landangan, Kecamatan Kapongan, Kabupaten Situbondo”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ?
2. Bagaimana pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penyusunan skripsi ini memperoleh suatu sasaran yang jelas dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Terkait dengan rumusan masalah diatas maka tujuan umum yang hendak dicapai adalah:

1. Melengkapi dan memenuhi tugas akhir sebagai persyaratan wajib yang bersifat akademis dengan tujuan meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Mengembangkan ilmu pengetahuan Hukum dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dilingkungan masyarakat terkait dengan bentuk penyelesaian permasalahan pertanahan.
3. Memperkaya akan pengalaman dan ikut berpartisipasi memberi sumbangan pemikiran yang berguna untuk mahasiswa Fakultas Hukum dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Untuk mengetahui pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya dan hukum pertanahan khususnya;
2. Sebagai sarana untuk penulis dapat mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah, serta kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan;
3. Sebagai referensi dan wawasan bagi para pengkaji ilmu hukum tentang alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan perusahaan industri.

1.5 Metode Penelitian

Metodologi merupakan teknis kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian yang merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Berkenaan dengan hal tersebut, agar tertuang suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan sebuah argumen, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 47.

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat untuk dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah atau norma dalam hukum positif. Skripsi ini dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum yang termuat dalam literatur-literatur yang sesuai dengan perspektif ilmu hukum yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan guna menjawab isu hukum yang menjadi pokok pembahasan.¹⁰

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat suatu informasi dan beberapa aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk dibahas dan dipecahkan. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan Perundang – undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang – undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹¹ Hasil dari telaah yang dianggap tepat disusun menjadi suatu argumentasi untuk memecahkan isu ataupun permasalahan yang dihadapi.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹² Merujuk prinsip-prinsip yang dapat

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 35.

¹¹ *Ibid.* hlm. 93.

¹² *Ibid.* hlm. 137.

ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.¹³

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum bagian yang paling penting adalah bahan hukum. Untuk dapat memecahkan isu-isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁴ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁵ Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
4. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian
5. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
6. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri
7. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 9 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Situbondo Tahun 2011 – 2031.

Bahan hukum diatas dijadikan acuan serta dasar dalam penulisan skripsi ini. Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini akan ditinjau penyelesaiannya berdasarkan bahan hukum diatas.

¹³ *Ibid.* hlm. 138.

¹⁴ Dyah Ochtorina Susanti dan A'aaan Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 48.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hlm. 141.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan jurnal-jurnal hukum. Bahan hukum sekunder memberikan tinjauan yang luas tentang pokok persoalan dan mengidentifikasi perundang-undangan (*statutes*), regulasi (*regulations*), ketentuan-ketentuan pokok (*constitutional provision*) dan kasus-kasus penting yang berkaitan dengan topik penelitian.¹⁶ Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti kearah mana peneliti melangkah. Apabila tulisan tersebut berupa tesis, desertasi, atau artikel di jurnal hukum, boleh jadi tulisan itu menjadi inspirasi bagi peneliti dalam memulai penelitian.¹⁷

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam mengerjakan analisis bahan hukum ini, digunakan metode deskriptif normatif yaitu suatu metode agar dapat memperoleh gambaran singkat mengenai isu hukum berdasarkan analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah hukum yang terkait dengan masalah yang di bahas. Peter Mahmud Marzuki menyebutkan bahwa dalam melaksanakan penelitian hukum dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu-isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.¹⁸

Dalam menarik kesimpulan yang merupakan pemikiran analitis deduktif atau induktif mengenai hasil penelitian dan pembahasan serta penelaahan, yang dinyatakan secara ringkas.¹⁹ Hasil penelitian yang telah terkumpul dipergunakan metode pemikiran analitis deduktif. Pemikiran analitis deduktif adalah pemikiran untuk menarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan

¹⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'aan Efendi, *Op.cit.* hlm. 90.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Op.cit.* hlm. 155.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 171.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 177.

yang bersifat umum. Pemikiran analistis deduktif digunakan pada penelitian hukum yang menerapkan strategi penelitian survei.²⁰ Dalam pelaksanaan pembuatan skripsi ini, bahan-bahan hukum yang sesuai dari langkah-langkah penelitian hukum tersebut dianalisa agar mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan melalui skripsi ini. Fungsi kesimpulan sebagai membenaran atau penolakan teori yang ada, dasar perumusan teori baru, revisi teori lama, dan sumber informasi dasar dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.²¹

²⁰ *Ibid.* hlm. 177.

²¹ *Ibid.* hlm. 177.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hak Penguasaan Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hukum Tanah

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.²² Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²³

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁴

2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁵ Hak atas tanah adalah hak untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya

²² Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 10.

²³ *Ibid.* hlm. 11.

²⁴ Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 11.

²⁵ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 76.

kepada pemegang hak atas tanahnya. Pendapat “menggunakan” disini dapat diartikan sebagai bilamana hak atas tanah digunakan untuk kepentingan non pertanian yaitu mendirikan bangunan. Untuk perkataan “mengambil manfaat” mengandung artian bahwa hak atas tanah tersebut digunakan untuk kepentingan sentra pertanian, sentra perikanan, sentra peternakan, dan sentra perkebunan, sehingga tidak digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan.²⁶

Hak atas tanah telah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu sebagai berikut:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai 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-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Sesuai yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, macam-macam hak atas tanah ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

²⁶ *Ibid*, hlm. 84.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer
yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder
yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²⁷

2.2 Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. *Turun-temurun* artinya hak milik atas tanah dapat terjadi terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya telah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah dibanding hak atas tanah yang lain bersifat lebih kuat, dengan tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan campur tangan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi hak kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dalam artian sepenuhnya digunakan bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁸

Pemberian sifat pada hak milik ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat (seperti hak eigendom

²⁷ *Ibid*, hlm. 91.

²⁸ *Ibid*, hlm. 92.

menurut pengertian pada masa-masa yang lampau), sifat demikian terang sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh hanyalah bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik-lah yang paling kuat dan terpenuh.²⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik dapat terjadi melalui:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*), yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan sistem *bluburan*. Hak milik atas tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah.³⁰

- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:

- a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.³¹

²⁹ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 6.

³⁰ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 96.

³¹ *Ibid*, hlm. 97.

b. Ketentuan Undang-undang.

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.³²

2.2.2 Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa faktor-faktor hapusnya hak milik apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;

Hal ini menunjukkan adanya kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah, dimungkinkan haknya dicabut tetapi diikat dengan syarat pemberian ganti-kerugian yang layak.³³

2. karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya;

Hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyerahan sukarela ini menurut Keputusan

³² *Ibid*, hlm. 98.

³³ Sukardi Lumalente, *Hapusnya Hak Milik Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lex Privatum*, Volume V(No. 6), 2017, hlm. 6.

Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.³⁴

3. karena ditelantarkan;

Pengaturan mengenai tanah yang telantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu;

(i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik.

(ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.³⁵

4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2.

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian juga warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum seperti jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk secara langsung atau tidak langsung dilakukan pemindahan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta

³⁴ <http://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1292461005-3-BAB%20II.pdf>, hlm. 48.

³⁵ *Ibid.* hlm. 49.

semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.³⁶

b. Tanahnya musnah.

Tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya diakibatkan karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tanah tersebut tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya karena keadaan yang demikian maka hak milik dapat terhapus.³⁷ Hak milik atas tanah hapus karena tanahnya musnah misalnya karena adanya bencana alam.

2.3 Ruang Lingkup Pertanian

Lahan (sebagai padanan istilah dalam bahasa Inggris ‘*land*’) dipahami sebagai hamparan tanah yang difungsikan sesuai dengan kepentingan manusia. Artinya, tanah dalam pengertian *lahan* ini dipahami sebagai sarana produksi, yang dalam hal ini adalah sarana produksi pertanian yang mampu menghasilkan pelbagai hasil produksi pertanian.³⁸

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, lahan 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. Sedangkan pada Pasal 1 angka 2, yang dimaksud dengan lahan pertanian disini adalah lahan yang digunakan untuk usaha pertanian. Dalam Pasal 1 angka 3, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat berupa:

a. lahan irigasi;

³⁶ *Ibid*, hlm. 49-50.

³⁷ *Ibid*, hlm. 50.

³⁸ Koerniatmanto Soeptoprawiro, *Op.cit*, hlm. 100.

- b. lahan reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut (lebak); dan/atau
- c. lahan tidak beririgasi.

Dengan penjelasan, yang dimaksud dengan lahan beririgasi meliputi sawah beririgasi teknis, sawah beririgasi semi teknis, sawah beririgasi sederhana, dan sawah pedesaan. Yang dimaksud dengan lahan pertanian pangan di daerah reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut (lahan) adalah lahan rawa yang memenuhi kriteria kesesuaian lahan. Yang dimaksud dengan lahan tidak beririgasi meliputi sawah tadah hujan dan lahan kering.

2.4 Alih Fungsi Lahan Pertanian

Alih fungsi lahan yang mengandung pengertian dimana terjadi perubahan penggunaan lahan oleh manusia. Peristiwa alih fungsi lahan tertentu dengan menjadi penggunaan lahan lain, sebenarnya merupakan kejadian yang dapat dikatakan biasa. Namun menjadi tidak biasa apabila dapat menimbulkan masalah jika mempunyai dampak negatif penting. Alih Fungsi lahan dapat bersifat permanen dan juga dapat bersifat sementara. Jika lahan sawah beririgasi teknis berubah menjadi kawasan pemukiman atau industri, maka alih fungsi ini bersifat permanen. Akan tetapi, jika sawah tersebut berubah menjadi perkebunan tebu, maka alih fungsi lahan tersebut bersifat sementara, karena pada tahun-tahun berikutnya dapat dijadikan sawah kembali. Alih fungsi lahan permanen biasanya lebih besar dampaknya daripada alih fungsi lahan sementara.³⁹

Pengertian alih fungsi lahan juga termuat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, yaitu alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.

Konversi lahan dapat diartikan sebagai berubahnya fungsi sebagian atau seluruh kawasan dari fungsinya semula seperti direncanakan menjadi fungsi lain yang berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Konversi lahan berarti alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut

³⁹ Muhajir Utomo, Eddy Rifai, Abdulmuthalib Thahar, *Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 1992. hlm. 3.

transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya.⁴⁰

Pengalihan fungsi lahan secara umum dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu faktor sosial atau kependudukan, pembangunan ekonomi, penggunaan jenis teknologi, dan kebijakan pembangunan makro, diuraikan sebagai berikut:

1. Faktor sosial atau kependudukan berkaitan erat dengan peruntukan lahan bagi pemukiman atau perumahan secara luas. Dengan ditandai pertumbuhan penduduk yang tinggi juga dikaitkan pada persoalan pembagian penduduk yang tidak merata.
2. Faktor ekonomi dan pembangunan yang dimaksud disini adalah peruntukan lahan untuk berbagai kegiatan ekonomi apabila ditinjau lebih dalam lagi, dapat dilihat sebagai bentuk usaha penyediaan lahan untuk proyek-proyek pembangunan pertanian, pengairan, industri, penambangan, transmigrasi, perhubungan dan pariwisata, yang kesemuanya itu terkonsep yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat.
3. Faktor penggunaan jenis teknologi yang juga mempengaruhi pemanfaatan lahan, atau dapat dibidang dapat mempercepat alih fungsi lahan. Pemilihan teknologi yang digunakan mungkin saja dapat menyebabkan efisiensi penggunaan lahan. Misalnya dalam pemanfaatan hutan dengan menggunakan teknologi tinggi. Hutan yang semula lebat, dalam sekejap dapat berubah menjadi pemukiman, lahan pertanian, atau bahkan gundul.
4. Faktor pembangunan makro yaitu kebijaksanaan makro yang diambil oleh suatu pemerintah akan sangat mempengaruhi seluruh jalannya sistem kehidupan masyarakat dan lingkungannya.⁴¹

2.5 Kawasan Industri

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian, Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengelola bahan mentah, bahan

⁴⁰ Nur Isnaeni Ari Wardani. *Pengendalian Konversi Lahan Sawah Menjadi Industri dan Perumahan di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2010-2013*. Universitas Diponegoro, 2014. hlm. 8.

⁴¹ Muhajir Utomo, Eddy Rifai, Abdulmuthalib Thahar *Op.cit.* hlm. 31.

baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.⁴² Hasil dari industri yang tidak melulu berupa barang, melainkan juga berupa bentuk jasa. Dimana dalam tujuannya suatu Industri juga merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran penduduk.

Departemen perindustrian mengelompokan industri nasional Indonesia dalam tiga kelompok besar yaitu:

1. Industri Dasar

Industri dasar meliputi kelompok industri mesin dan logam dasar (IMLD) dan kelompok industri kimia dasar (IKD). Yang termasuk dalam IMLD antara lain industri mesin pertanian, elektronika, kereta api, pesawat terbang, kendaraan bermotor, besi baja, aluminium, tembaga dan sebagainya. Sedangkan yang termasuk IKD adalah industri pengolahan kayu dan karet alam, industri pestisida, industri pupuk, industri silikat dan sebagainya. Mempunyai misi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, membantu struktur industri dan bersifat padat modal.

2. Aneka Industri (AL)

Industri yang mengolah sumber daya hutan, industri yang mengolah sumber daya pertanian secara luas dan lain-lain. Mempunyai misi meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan atau pemerataan, memperluas kesempatan kerja, tidak padat modal.

3. Industri Kecil

Industri kecil meliputi pangan (makanan, minuman, dan tembakau), industri sandang dan kulit (tekstil, pakaian jadi serta barang dari kulit), industri kimia dan bahan bangunan (industri kertas, percetakan, penerbitan, barang-barang karet dan plastik), industri kerajinan umum (industri kayu, rotan, bambu dan barang galian bukan logam) dan industri logam (mesin, listrik, alat-alat ilmu pengetahuan, barang dan logam).⁴³

Kawasan peruntukkan industri, berdasarkan jumlah tenaga kerja yang digunakan, industri dapat dibedakan menjadi:

⁴² Samsul Bachri Masmachofari. *Manajemen Industri*. Interpena, Yogyakarta, 2014, hlm. 39.

⁴³ http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/457/jbptunikompp-gdl-imeldafran-22844-3-unikom_i-i.pdf

1. Industri rumah tangga: 1) yaitu industri yang menggunakan tenaga kerja kurang dari empat orang; 2) ciri industri ini memiliki modal yang sangat terbatas, tenaga kerja berasal dari anggota keluarga, dan pemilik atau pengelola industri biasanya kepala rumah tangga itu sendiri atau anggota keluarganya; 3) misalnya: industri anyaman, industri kerajinan, industri tempe/ tahu, dan industri makanan ringan.
2. Industri kecil: 1) yaitu industri yang tenaga kerjanya berjumlah sekitar 5 sampai 19 orang; 2) ciri industri kecil adalah memiliki modal yang relative kecil, tenaga kerjanya berasal dari lingkungan sekitar atau masih ada hubungan saudara; 3) misalnya: industri genteng, industri batubata, dan industri pengolahan rotan.
3. Industri sedang: 1) yaitu industri yang menggunakan tenaga kerja sekitar 20 sampai 99 orang; 2) ciri industri sedang adalah memiliki modal yang cukup besar, tenaga kerja memiliki keterampilan tertentu, dan pimpinan perusahaan memiliki kemampuan manajerial tertentu; 3) misalnya: industri konveksi, industri bordir, dan industri keramik.
4. Industri besar: 1) yaitu industri dengan jumlah tenaga kerja lebih dari 100 orang; 2) ciri industri besar adalah memiliki modal besar yang dihimpun secara kolektif dalam bentuk pemilikan saham, tenaga kerja harus memiliki keterampilan khusus, dan pimpinan perusahaan dipilih melalui uji kemampuan dan kelayakan (fit and profer test); 3) misalnya: industri tekstil, industri mobil, industri besi baja, dan industri pesawat terbang.⁴⁴

⁴⁴ Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2013-2033*. 2014, hlm. IV – 42.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil pembahasan yang telah dikemukakan, maka kesimpulan yang dapat diajukan sebagai berikut:

1. Alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan gedung baru PT. Panca Mitra Multiperdana didapatkan hasil yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pada Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri, pembangunan gedung baru telah dibangun diatas tanah pertanian yang secara langsung mengurangi luas areal pertanian. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yaitu Lahan sawah untuk pembangunan gedung baru tersebut, dalam hal ini penulis mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 – 2031, bahwa Kecamatan Kapongan tempat PT. Panca Mitra Multiperdana berkedudukan, telah menjadi skala prioritas sentra tanaman pangan padi. PT. Panca Mitra Multiperdana adalah perusahaan swasta dengan tujuan alih fungsi untuk kepentingan perusahaan, sehingga tujuannya tidak sesuai dengan substansi untuk kepentingan umum apabila hendak melakukan alih fungsi lahan pertanian.
2. Pelaksanaan tanggungjawab dari PT. Panca Mitra Multiperdana kepada pemilik lahan pertanian dalam melakukan alih fungsi lahan untuk pembangunan gedung baru adalah melalui cara dengan meminta persetujuan kepada pemegang hak atas tanah yaitu dengan beralihnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum berupa jual beli. Dalam melakukan perolehan hak atas tanah, tidak serta merta dalam satu waktu yang bersamaan, melainkan dengan cara bertahap satu-persatu dilain waktu. Ganti rugi yang dilakukan dengan melakukan pembayaran kepada pemegang hak atas tanah dengan cara negosiasi dan persetujuan dan tidak dilaksanakan dengan cara penggantian lahan baru.

4.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan oleh penulis terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai pihak perusahaan swasta, PT. Panca Mitra Multiperdana mungkin telah dengan benar memenuhi syarat-syarat dan ketentuan untuk permohonan izin dalam melakukan alih fungsi lahan pertanian dan mendirikan gedung baru. Akan tetapi, untuk Kepala Daerah dan Pemerintah Kabupaten Situbondo, perlu adanya sebuah ketegasan hukum untuk melindungi dari sisi perlindungan lahan pertanian dalam hal ini untuk ketahanan dan kedaulatan lahan tanaman pangan. Mungkin sekarang belum berdampak signifikan terhadap wilayah Kabupaten Situbondo, akan tetapi alih fungsi lahan yang dilakukan PT. Panca Mitra Multiperdana untuk pembangunan gedung baru, telah bersifat permanen. Akan lebih baik lagi apabila, untuk pembangunan kepentingan non pertanian, diberikan lahan yang bukan pertanian produktif. Sehingga paling tidak mengurangi kegiatan alih fungsi lahan terhadap lahan pertanian produktif atau lahan pertanian pangan. Apalagi berdasarkan data yang termuat dalam buku Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 – 2031 tersebut dijelaskan bahwa pertumbuhan Padi, Ubi Kayu, Kacang Tanah, dan Kacang Hijau mengalami penurunan.
2. Mengingat permasalahan alih fungsi lahan pertanian marak terjadi pada lahan pertanian pangan, ganti kerugiannya juga harus lebih dipertegas lagi apabila itu melalui jalan jual beli. Besarnya nilai ganti rugi yang ditetapkan, harus dilakukan secara bijaksana dan adil. Karena mengingat harga tanah yang tidak pernah turun dan akan selalu terus meningkat, penerapan dan penawaran harga jual tanah minimal mengikuti harga umum yang berkembang disekitar wilayah lahan pertanian yang dibeli oleh PT. Panca Mitra Multiperdana.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Pustaka

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

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. 2014. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2013-2033*.

D. Soetrisno, 2003. *Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*. Jakarta: Rineka Cipta.

Dyah Ochtorina Susanti, dan A'an Efendi. 2013. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.

G. Kartasapoetra, 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.

Koemiatmanto Soetoprawiro, 2013. *Pengantar Hukum Pertanian*. Jakarta: Gapperindo.

Muhajir Utomo, dan Eddy Rifai, dan Abdulmuthalib Thahar. 1992. *Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.

_____, 2015. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Samsul Bahri Masmachofari, 2014. *Manajemen Industri*. Yogyakarta: Interpena.

Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

_____, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

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

Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri.

Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Situbondo Tahun 2011 – 2031.

Jurnal

M. Nazir Salim, 2016. Bertani diantara Himpitan Tambang (Belajar dari Petani Kutai Kartanegara). *Bhumi*, II(1).

Nur Isnaeni Ari Wardani, 2014. Pengendalian Konversi Lahan Sawah Menjadi Industri dan Perumahan di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2010-2013. Universitas Diponegoro.

Rosalinda Elsina Latumahina, 2015. Aspek Hukum Penyediaan Tanah Untuk Lahan Perindustrian. *Gena Aktualita*, IV(2).

Senthot Sudirman, 2016. *Computer Assisted Mapping (CAM)* Potensi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan guna Mendukung Perlindungan. *Bhumi*, II(1).

Sukardi Lumalente, 2017. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Privatum*, V(6).

Urip Santoso, 2010. Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta. *Perspektif*, XV(3).

Zullaika Tipe Nurhidayah, 2017. Aspek Keadilan Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian (*Studi Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo*). *Jurnal Repertorium*, IV(2).

Internet

Eco Flores, “Warisan Budaya”, ID Warisan Budaya, www.ecoflores.org/id/warisan+budaya/, diakses 11 Desember 2018.

http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/457/jbptunikompp-gdl-imeldafran-22844-3-unikom_i-i.pdf, diakses tanggal 4 Oktober 2018.

<http://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1292461005-3-BAB%20II.pdf>, diakses 24 Oktober 2018.

Ilmu pengetahuan, “*Pengertian Sumber Daya Alam dan Pembagian Macam/Jenisnya-Biologi*”,

http://www.organisasi.org/1970/01/pengertian-sumber-daya-alam-dan-pembagian-macam-jenisnya-biologi.html#.XBI_SdIzbiU, diakses 11 Desember 2018.

IPO Update, “*PT Panca Mitra Multiperdana Tbk*”, MEGACAPITAL Sekuritas, <http://www.megasekuritas.id/rsch/IPO%20Update%20-%20PT%20Panca%20Mitra%20Multiperdana%20Tbk.pdf>, diakses tanggal 20 September 2018.

PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA Tbk, “*Prospektus Awal Panca Mitra*”, PT. Panca Mitra Multiperdana, https://www.pancamitra.com/site/uploads/investor_report_files/5af1444d5a455-prospektus-awal-panca-mitra.pdf, diakses tanggal 3 Desember 2018.

Vicky Rachman, “*Panca Mitra Incar Dana IPO RP 1 Triliun*”, SWA, <https://swa.co.id/swa/capital-market/corporate/panca-mitra-incar-dana-ipo-rp-1-triliun>, diakses tanggal 23 September 2018.

