

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DI KABUPATEN ASAHAN**

**Cakra Bakti<sup>1</sup>, Benteng H Sihombing<sup>2</sup>, Mustafa Ginting<sup>3</sup>, Jasman Purba<sup>4</sup>**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Sekolah Pascasarjana  
Universitas Simalungun, Indonesia

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dari alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Asahan. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan alih fungsi tersebut dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Asahan serta Untuk mengetahui hambatan - hambatan yang timbul dari pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Asahan. Penelitian menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis ini menekankan dari segi perundang - undangan dan peraturan-peraturan serta norma - norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Asahan. Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak dan instansi yang terkait dengan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kab. Asahan, yaitu Badan Pertanahan, Pemerintah Kota, Perusahaan Pembangunan Perumahan. Kebijakan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan yang diberikan Kantor Pertanahan Kab. Asahan dan juga Ijin Lokasi yang diberikan oleh Pemerintah kab. Asahan tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Asahan dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kab. Asahan Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang dan Peraturan Daerah Kab. Asahan Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kab. Asahan.

**Kata Kunci** : Alih Fungsi, Tanah Pertanian, Perumahan

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the implementation of the conversion of agricultural land for housing development in Asahan District. To find out the conformity of the implementation of the transfer of functions with the provisions of the Regional Spatial Plan in Asahan Regency and to find out the obstacles that arise from the implementation of the conversion of agricultural land for housing development in Asahan Regency. The research uses an empirical juridical approach. This juridical approach emphasizes from the point of view of legislation and regulations as well as legal norms relevant to this issue, which are sourced from secondary data. This research was conducted in Asahan District. The population in this study are the parties and agencies related to the implementation of the conversion of agricultural land for housing development in Kab. Asahan, namely the Land Agency, City Government, Housing Development Company. The policy of implementing the conversion of agricultural land for housing development provided by the District Land Office. Asahan and also a location permit granted by the district government. Asahan does not violate the provisions of the Kab. Asahan with the issuance of District Regulations. Asahan Number 5 of 2004 concerning Spatial Plans for the City of Semarang and Regional Regulations of the Regency. Asahan Number 11 of 2004 concerning Detailed Spatial Plans for the Regency. Sharpen*  
*Keywords: Function Transfer, Agricultural Land, Housing*

**PENDAHULUAN**

Tujuan dari bernegara sebagaimana yang diatur dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah melindungi segenap bangsa Indonesia

dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan kehidupan sosial.

Oleh karena itulah pembangunan yang dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir batin menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Memasuki era globalisasi diperlukan sarana dan prasarana untuk menunjang terlaksananya pembangunan tersebut, salah satunya adalah tanah. Tanah memegang peranan yang penting sebagai lahan untuk merealisasikan pembangunan dalam hal ini adalah pembangunan fisik. Seperti diketahui, tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang - Undang dasar (UUD) 1945 dan Pasal 28 UUD 1945, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Pengertian perumahan dan permukiman sendiri menurut ketentuan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”. “Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan penyiapan generasi muda. Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungan yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan Sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk Indonesia, meningkat pula kebutuhan akan perumahan. Jumlah penduduk di perkotaan di Indonesia pada tahun 1985 hanya 32 % dari penduduk Indonesia. Di tahun 2005 meningkat menjadi 48 %, dan 60 % menetap di Jawa. Untuk mencukupi meningkatnya kebutuhan rumah, selalu menggunakan tanah pertanian dan tanah produktif. Dalam lima tahun terakhir, secara nasional rata - rata alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan mencapai 8.000 hektar (ha) pertahun, dengan kecenderungan meningkat setiap tahunnya.

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan. Terlebih di daerah perkotaan terkait ketersediaan lahan yang terbatas. Bahkan di beberapa kota, kondisi tersebut sangat kritis. Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota (sub - urban) sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi

perubahan guna lahan perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan digunakanlah tanah pertanian untuk pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan baik yang diusahakan oleh pihak swasta maupun oleh perseorangan untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah tinggal. Hal ini biasanya terjadi di kota-kota besar misalnya Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan dan Semarang. Faktor - faktor yang mendorong terjadinya sub-urbanisasi di wilayah Kabupaten Asahan antara lain :

- a. Harga lahan perkotaan yang semakin mahal dan meningkatnya penjualan lahan di Kawasan Kabupaten Asahan
- b. Pembangunan Kota berbasis pada perluasan jaringan transportasi
- c. Peningkatan permintaan perumahan bagi masyarakat golongan menengah ke atas

Beberapa kawasan di daerah Kabupaten Asahan yang memiliki karakteristik khusus untuk daerah perumahan, dapat dicirikan sebagai berikut :

1. Di Kabupaten Asahan pengembang perumahan terbanyak adalah Kecamatan Kota Kisaran Barat dengan total luasan ijin lokasi yang dimohon oleh 21 pengembang mencapai luas 284,67 ha. Disusul perumahan di Kecamatan Kota Kisaran Timur oleh 13 pengembang dengan total luas ijin lokasi 788,48 ha, kemudian pengembangan perumahan di Buntu Pane oleh 12 pengembang dengan total luas ijin lokasi 338, 26 ha.
2. Di kawasan Aek Ledong dan Rawang Panca Arga persebaran perumahan cukup pesat karena ditunjang aksesibilitas yang baik, mengingat fungsi utama daerah ini adalah sebagai lahan Perkebunan.

Dari data di atas, rata-rata pembangunan perumahan tersebut dilakukan oleh swasta, hal ini dikarenakan pemerintah tidak mampu untuk mengatasi kebutuhan akan perumahan yang terus meningkat dikarenakan ketiadaan dana, sehingga dibuka kesempatan kepada pengusaha-pengusaha swasta untuk melaksanakan pembangunan perumahan yang berskala besar. Dengan semakin berkembangnya pembangunan perumahan di wilayah Kabupaten Asahan maka akan semakin luas kebutuhan akan lahan sebagai sarana bagi pembangunan perumahan yang bersangkutan. Sementara tanah yang berstatus tanah Negara di Kabupaten Asahan sudah langka, yang ada adalah tanah - tanah yang sudah dikuasai oleh rakyat dengan suatu hak dan tanah - tanah pertanian. Akibatnya sebagian pengembang melakukan pembebasan tanah-tanah pertanian tersebut untuk lahan pembangunan perumahan dengan melalui proses alih fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian.

Tanah yang telah dikuasai oleh pengembang perumahan sebagian baru sampai tahap dimatangkan saja tanpa dilakukan pembangunan secara fisik. Keterlambatan ini disebabkan beberapa faktor diantaranya karena ada keterbatasan modal. Sehingga pengembang hanya dapat membangun lahannya untuk kawasan permukiman sebagian kecil saja dari tanah yang telah dibebaskannya. Kondisi ini menyebabkan banyak lahan tidur, yang pada akhirnya penduduk tidak dapat mendirikan bangunan di lahan tersebut karena telah dikuasai oleh para pengembang.

Pada masa lalu, pihak swasta dapat memanfaatkan lembaga pembebasan tanah menurut tata cara yang diatur oleh Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 berdasarkan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976, maka untuk kepentingan bisnis berdasarkan Pasal 2 Ayat (3) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengambilalihan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak swasta dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan serta

tanaman dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain atas dasar musyawarah. Salah satu pihak swasta yang dimaksud disini adalah perusahaan pengembang perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik mengambil judul “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan di Kabupaten Asahan”

### **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Menurut Waluyo B mengatakan bahwa di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/jenis penelitian. Pendekatan yuridis ini menekankan dari segi perundang - undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas. Data yang diperoleh dari penelitian berusaha memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala - gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai perolehan hak atas tanah untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya serta hambatan-hambatan yang dihadapi.

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interview / wawancara, questionere / angket. Teknik analisa data Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **Pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kepada PT. Tembalang Bale Agung**

Setiap bangunan yang berdiri di atas tanah pertanian harus mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian untuk mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali. Untuk bangunan yang sudah terlanjur didirikan tetapi belum mempunyai Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian, bila bangunan tersebut peruntukannya tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, maka Badan Pertanahan akan menyarankan untuk segera mengajukan permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ruang lingkup dari Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Penyelesaian administrasi pertanahan untuk bidang tanah yang akan dirubah penggunaannya.
- b. Perolehan tanah yang tidak melalui mekanisme ijin lokasi dengan ketentuan :
  - 1) Di bawah 25 hektar untuk pertanian
  - 2) Di bawah 1 hektar untuk non pertanian
  - 3) Inbreng, apabila ada perubahan penggunaan tanah

Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :

- 1) Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas : 2 hari
- 2) Proses Koordinasi : 2 hari
- 3) Penyusunan Surat Keputusan : 2 hari
- 4) Penandatanganan Surat Keputusan : 1 hari

Jumlah waktu yang diperlukan adalah 10 hari

Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yang dimohonkan oleh PT. Tembalang Bale Agung dilakukan dalam 2 tahap yaitu tanpa ijin lokasi karena belum berbadan hukum dan sesudah mendapatkan ijin lokasi setelah berbadan hukum. Salah satunya adalah Surat Keputusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 460.4IPPT 43/I/2008 tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian yang dimohonkan pada tanggal 27 Juli 2007 yang dilengkapi tanggal 4 Januari 2008 oleh Sdri. SUMINI, Cs Umur : 74 tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal di Kelurahan Bulusan RT 3/RW 1 Kecamatan Setia Janji Kabupaten Asahan selaku ahli waris dari Soedjono Alias Admoprawiro Soedjono (alm), seluas 3.580 M<sup>2</sup> yang terletak di Kecamatan Setia Janji Kabupaten Asahan.

Pertimbangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan untuk memberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah yang dimohon ijin perubahannya termasuk bekas sawah tidak produktif sehingga tidak mempengaruhi kebijakan pemerintah dalam penanganan kestabilan swasembada pangan dan dalam pembangunannya tidak menimbulkan gangguan/pencemaran lingkungan sekitarnya;
- b. Bahwa tanah yang dimohonkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK) Bagian Wilayah Kabupaten (BWK) VI (Kecamatan Setia Janji), termasuk pada Kawasan : Permukiman
- c. Bahwa Ijin Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

Dari beberapa pertimbangan tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan memutuskan untuk memberikan Ijin Perubahan. Penggunaan Tana kepada pemohon dengan kewajiban - kewajiban tersebut di bawah ini :

1. Selambat - lambatnya dalam kurun waktu 36 bulan sejak ditetapkan keputusan ini, lokasi yang diberi ijin perubahan penggunaan tanah harus sudah sesuai peruntukannya (Rumah Tempat Tinggal).
2. Mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Melaksanakan persyaratan yang tercantum dalam :
  - a) Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 460.4/PTPGT-43/I/2008, tanggal 7 Januari 2008 dan melaksanakan persyaratan teknis pembangunan rumah tinggal.
  - b) Berita Acara Panitia Pertimbangan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Kabupaten Asahan Nomor 43/I/BA/2008 tanggal 24 Januari 2008.

Analisa Penatagunaan Tanah dan pengecekan lokasi, bahwa lokasi yang dimohon penggunaan tanahnya berupa tanah kosong bekas sawah masuk dalam : Permukiman, tidak tumpang tindih dengan kegiatan milik orang lain dan layak untuk permukiman.

1. Mengajukan pencatatan peruntukan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan untuk daftar dan dibukukan pada sertipikat tanah selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak penetapan keputusan ini.

2. Kewajiban-kewajiban tersebut diikuti dengan sanksi yaitu pelanggaran dan atau kelalaian akibat tidak dipenuhinya persyaratan tersebut di atas, berakibat batalnya keputusan ini dan pemohon dikenai sanksi sesuai Surat Perjanjian. Penetapan keputusan ini berlaku sejak tanggal tanggal 28 Januari 2008.

### **Pelaksanaan Pemberian Ijin Lokasi Bagi Perusahaan PT. Tembalang Bale Agung**

Pihak swasta yang berencana menggunakan lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk membebaskan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat harus mendapat ijin lokasi terlebih dahulu. Tujuan diadakannya ketentuan mengenai ijin lokasi ini adalah agar tercapai tertib penggunaan tanah atau peruntukan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Semakin lama luasan tanah yang dimintakan Ijin Perubahan Penggunaan Tana oleh PT. Tembalang Bale Agung sudah melebihi 1 hektar, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dianjurkan untuk segera memohon ijin lokasi kepada Pemerintah Kabupaten Asahan, setelah diketahui bahwa tujuan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah adalah untuk pembangunan perumahan. Ijin Lokasi ini diperlukan bagi perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Oleh pemilik perusahaan diajukanlah ijin lokasi ini, dengan sebelumnya menjadikan perusahaannya berbadan hukum terlebih dahulu, karena sebelumnya belum berbadan hukum. Sehingga ada beberapa bagian bidang tanah yang telah dimintakan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah sebelum dimohonkannya ijin lokasi. Dan setelah mendapat ijin lokasipun masih mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.

Berdasarkan lampiran II Keputusan Bupati Asahan Nomor 593.6/5 tanggal 7 Januari 2004 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal Di Kabupaten Asahan, maka tata cara pemberian ijin lokasi dalam rangka penanaman modal terbagi atas :

- a. Tata Cara Pengajuan Permohonan Ijin Lokasi
  1. Pemohon mengajukan ijin lokasi kepada Bupati Asahan.
  2. Dalam keterangan mengenai orang yang mengajukan permohonan, harus jelas nama dan alamat orang yang menandatangani permohonan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bahwa yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang menjadi pemohon.
  3. Rencana penggunaan tanah dalam permohonan ijin lokasi harus diuraikan secara jelas.
  4. Keterangan tentang perusahaan yang menjadi pemohon harus jelas, meliputi : Nama Badan Usaha, Alamat Perusahaan, Rekaman Akte Pendirian Perusahaan, Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
  5. Keterangan tentang tanah yang dimohonkan ijin lokasinya harus jelas meliputi : luas tanah, letak tanah, sketsa/gambar kasar lokasi, status penguasaan tanah, penggunaan tanah sekarang.
  6. Mengisi /membuat kelengkapan permohonan yaitu :
    - a) Pernyataan kesanggupan akan memberi ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik/yang berhak atas tanah, dibuat dan ditandatangani oleh pemohon di atas meterai Rp. 6000,-
    - b) Uraian rencana kegiatan yang akan dibangun (proposal)

- c) Pencatatan Permohonan
- b. Proses Penerbitan Ijin Lokasi dan Alokasi Waktu
  1. Atas dasar permohonan ijin lokasi, asisten Tata Praja memerintahkan Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kabupaten Asahan untuk :
    - a) Mempersiapkan bahan pertimbangan yang berkaitan dengan lokasi yang dimaksud untuk keperluan rapat koordinasi
    - b) Menyiapkan undangan rapat koordinasi untuk ditandatangani oleh Asisten Tata Praja Setda Kabupaten Asahan.
  2. Asisten Tata Praja Setda Kabupaten Ashan mengadakan rapat koordinasi sebagai berikut :
    - a. Yang Diundang :
      - 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ashan
      - 2) Kepala Bappeda Kabupaten Ashan
    3. Kepala Dinas Tata Kabupaten dan Permukiman Kabupaten Ashan
      - 1) Kepala Bapedalda Kabupaten Ashan
      - 2) Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Ashan
      - 3) Kepala Instansi, Camat dan Lurah terkait Peserta yang mewakili dalam rapat koordinasi harus mempunyai kewajiban dan kewenangan untuk menandatangani berita acara rapat koordinasi.
  - a. Hal - hal yang dipertimbangkan di dalam rapat :
    - 1) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau rencana lainnya.
    - 2) Kemungkinan adanya tumpang tindih.
    - 3) Kepastian lokasi dan luasnya yang dapat diberikan.
    - 4) Status tanah yang dimohon.
    - 5) Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi yang dimohon.
    - 6) Persyaratan yang masih diperlukan.
  3. Apabila dipandang perlu dapat dilaksanakan peninjauan lapangan
  4. Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi yang ditandatangani oleh peserta rapat koordinasi
  5. Laporan hasil rapat koordinasi tersebut dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan oleh Bupati Ashan untuk mengambil keputusan pemberian ijin lokasi atau penolakannya
  6. Menyiapkan naskah dan penandatanganan Keputusan Ijin Lokasi :
    - a. Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kabupaten Asahan setelah mendapat petunjuk dari Asisten Tata Praja Sekda Bupati Asahan mempersiapkan naskah Keputusan dengan melampirkan peta lokasi yang diijinkan atau mempersiapkan penolakan ijin lokasi.
  7. Asisten Tata Praja Sekda Kabupaten Asahan mengirimkan naskah Keputusan ijin lokasi yang telah diparaf oleh Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kabupaten Asahan dan Asisten Tata Praja Sekda Kabupaten Asahan dengan surat pengantar yang ditujukan kepada Kabupaten Asahan melalui Bagian Hukum.
  8. Bupati Asahan menandatangani Keputusan Pemberian ijin lokasi atau penolakan ijin lokasi.
  9. Untuk kegiatan tersebut di atas dialokasikan waktu sebagai berikut :

Pencatatan permohonan dan pemeriksaan berkas : 3 hari

1)	Proses koordinasi	:	6 hari
2)	Penyusunan Surat Keputusan	:	2 hari
3)	Penandatanganan Surat Keputusan	:	1 hari
	Jumlah waktu yang diperlukan	:	12 hari

PT. TEMBALANG BALE AGUNG telah mendapat Ijin Lokasi berdasarkan Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Pemberdayaan BUMD dan Aset Daerah Kabupaten Asahan Nomor 413.2/16 tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG untuk Pembangunan Perumahan Seluas  $\pm 71.880 M^2$  Kecamatan Setia Janji Kabupaten Asahan atas permohonan ijin lokasi yang diajukan oleh Direktur PT. TEMBALANG BALE AGUNG Nomor 02/PM/PT.TBA/VII/2007 tanggal 11 September 2007. Di dalam Surat Keputusan tersebut disebutkan bahwa pemberian ijin lokasi diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. bahwa Direktur PT. TEMBALANG BALE AGUNG mengajukan permohonan ijin lokasi untuk Pembangunan Perumahan seluas  $\pm 101.680 M^2$  terletak di Kecamatan Setia Janji Kabupaten Asahan.
- b. bahwa setelah diadakan penelitian dan peninjauan lokasi oleh Tim Koordinasi dan Tata Cara Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penanaman Modal di Kab. Asahan dengan PT. TEMBALANG BALE AGUNG hanya dapat disetujui seluas  $\pm 71.880$  dengan pertimbangan bahwa sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK) Bagian Wilayah Kabupaten (BWK) VI (Kecamatan Setia Janji) Kabupaten Asahan Tahun 2000 – 2010
- c. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut di atas, maka perlu diberikan ijin lokasi dengan diterbitkan Keputusan Badan Koordinasi Penanaman Modal, Pemberdayaan BUMD dan aset Daerah Kabupaten Asahan tentang Pemberian Ijin Lokasi Kepada PT. TEMBALANG BALE AGUNG untuk keperluan pembangunan perumahan seluas  $\pm 71.880$  terletak di Kecamatan Setia Janji Kab. Asahan.

Jangka waktu pemberian ijin lokasi diberikan selama 12 (duabelas) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan yaitu tanggal 28 September 2007 dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali dalam waktu 12 (dua belas) dengan ketentuan pemegang ijin mengajukan permohonan secara tertulis selambat - lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum jangka waktu ijin berakhir.

Apabila syarat - syarat dan ketentuan yang disebutkan di atas tidak dipenuhi, maka keputusan tersebut batal demi hukum. Selain itu adanya pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud yang dilakukan oleh Bupati Asahan dan hasilnya dilaporkan kepada Gubernur dan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Permohonan ijin lokasi dapat disetujui maupun ditolak, hal ini tergantung dari kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah setempat. Penolakan dilakukan bila peruntukan tanah tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Persetujuan pemberian ijin lokasi dapat berupa disetujui seluruhnya maupun disetujui sebagian dari luas lokasi yang dimintakan ijin lokasi. Dilihat dari Surat Keputusan Ijin Lokasi yang diajukan oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, diketahui bahwa perusahaan tersebut memperoleh persetujuan ijin lokasi sebagian, yaitu  $\pm 71.880$  dari permohonan semula  $\pm 101.680 M^2$ . Menurut Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan Pasal 2 disebutkan bahwa sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah / Kabupaten, salah satunya adalah pemberian ijin lokasi. Dari keputusan tersebut, diketahui

bahwa pemberian ijin lokasi menjadi kewenangan Pemerintah Daerah / Kabupaten, yang sebelumnya menjadi kewenangan dari Kantor Pertanahan Daerah / Kabupaten. Di dalam Surat Keputusan ijin lokasi sudah disebutkan bahwa pemberian ijin lokasi di dalamnya sudah termasuk pemindahan hak dan tidak diperlukan lagi adanya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Tidak diperlukannya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah bila sudah mendapat Ijin Lokasi juga diatur di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 2 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Ijin Lokasi dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1316 Tanggal 31 Mei 2003 jo Nomor 110-211 tanggal 28 Agustus 2003 tentang Petunjuk Teknis Pemberian Ijin Lokasi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan menunjukkan adanya dua kepentingan yang berbeda yaitu Pemerintah Kab. Asahan dengan pemberian Ijin Lokasi dan Kantor Pertanahan Kab. Asahan dengan pemberian Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.

**Kesesuaian Pembangunan Perumahan Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Asahan**

Pembangunan yang dilaksanakan di Kab. Asahan, khususnya yang bersifat fisik diharapkan membawa dampak positif yang menunjang tercapainya pembangunan di sektor lainnya, seperti sektor ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Diantara kedua sektor pembangunan tersebut, yaitu sektor fisik dan non fisik terdapat keterkaitan yang saling menunjang satu sama lain. Seiring bertambahnya penduduk, luas tanah yang tersedia semakin terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, maka Pemerintah mengusahakan agar setiap daerah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah, sehingga dalam pemanfaatan tanah untuk setiap kepentingan dapat dilaksanakan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan secara optimal, sebagaimana yang disyaratkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sehubungan dengan penatagunaan tanah di Kab. Asahan serta untuk merealisasikan ketentuan penataan ruang yang dimaksud Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, maka Pemerintah Kabupaten Asahan telah membuat Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 5 Tahun 2004 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Asahan Tahun 2000 – 2010. Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman yang mengikat dalam pemanfaatan ruang Kabupaten secara berencana, terarah dan berkesinambungan bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi Sumatera Utara, Pemerintah Kab. Asahan dan masyarakat.

Dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kab. Asahan Nomor 5 Tahun 2004 disebutkan bahwa peraturan daerah ini didasarkan atas 2 (dua) asas yaitu :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan serta digunakan sebesar-besarnya untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Asahan Nomor 5 Tahun 2004 disebutkan bahwa tujuan dari peraturan daerah ini adalah :

- a. Meningkatkan peran Kabupaten dalam pelayanan yang lebih luas agar mampu berfungsi sebagai pusat pembangunan dalam suatu system pengembangan wilayah
- b. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional
- c. Terselenggaranya peraturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya, tercapainya pemanfaatan ruang yang akurat dan berkualitas untuk :

- 1) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia
- 2) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia
- 3) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur dan sejahtera
- 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan
- 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

### **Pengurusan Dan Pemberian Keterangan Rencana Kabupaten (KRK) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)**

#### **a. Pengurusan Dan Pemberian Keterangan Rencana Kabupaten (KRK)**

Setelah ijin yang diperlukan telah diperoleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, maka tahap selanjutnya adalah pengurusan Keterangan Rencana Kabupaten. Hal ini diperlukan agar ada kesesuaian peruntukan tanah, supaya tidak terjadi tumpang tindih terhadap peruntukan tanah di sekitarnya. Keterangan Rencana Kabupaten (KRK) adalah peta yang dilengkapi dengan keterangan secara rinci mengenai pemanfaatan suatu persil. Berdasarkan Peraturan bupati Nomor 14 G Tahun 2005 tentang Standar Penyelenggaraan Pelayanan Publik Dinas Tata Kabupaten dan Permukiman Kab. Asahan, persyaratan dan prosedur terbitnya KRK adalah sebagai berikut :

Untuk persyaratan (masing - masing 2 X) :

1. Mengisi formulir permohonan ditandatangani pemohon dan diketahui Lurah setempat.
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon yang masih berlaku.
3. Fotocopy Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir atau Keterangan dari Instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB.
4. Fotocopy surat - surat penguasaan tanah, dapat berupa sertifikat, Letter C/D SKPT, Arsip Permohonan Hak, Akta Jual Beli, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara yang diterbitkan Lurah setempat dan diketahui Camat, apabila tanah belum bersertifikat.
5. Surat Pernyataan ditandatangani di atas meterai cukup bagi tanah yang belum bersertifikat.
6. Surat Kuasa (bagi pengurusan yang dikuasakan).
7. Fotocopy Akte Pendirian Badan Hukum, bila pemohon merupakan badan hukum.
8. Apabila pemohon bukan pemilik tanah dilengkapi dengan surat perjanjian/kontrak.
9. Dokumen - dokumen lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Sedangkan prosedur pengurusan KRK adalah sebagai berikut :

1. Pemohon mengambil formulir di loket UPT atau di tempat lain yang ditentukan.
2. Berkas permohonan diteliti terlebih dahulu di loket konsultasi untuk diadakan penelitian administrasi dan teknis.
3. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap, berkas permohonan diagendakan dan kepada pemohon diberikan arsip permohonan.
4. Setelah permohonan diagendakan, maksimal 5 (lima) hari kerja proses pengukuran dan cek lapangan sudah harus dilaksanakan, apabila dalam waktu yang telah ditentukan dan pemohon tidak datang, permohonan dianggap batal.
5. Berkas permohonan selanjutnya diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Pemohon akan diberitahu oleh UPT apabila KRK telah selesai diproses, selanjutnya KRK dapat diambil di loket pengambilan UPT dengan menunjukkan tanda lunas pembayaran retribusi dari Kas Daerah.

Jangka waktu penyelesaian adalah 30 (tiga puluh) hari kerja sejak berkas permohonan diterima dan diagendakan.

**BIAYA - BIAYA YANG DIPERLUKAN**

LUAS	PERUNTUKAN	
	KOMERSIAL	NON KOMERSIAL
s/d 200 M2	Rp. 450 /M2	p. 250 M2
> 200 s/d 500 M2	Rp. 650/M2	Rp. 400/M2
> 500 M2	Rp. 1700/M2	Rp. 1000/M2

Termasuk peruntukan komersial adalah :

1. peruntukan permukiman campuran,
2. peruntukan campuran,
3. peruntukan perdagangan dan jasa,
4. peruntukan perkantoran,
5. peruntukan industri,
6. peruntukan pergudangan

Termasuk peruntukan non komersial adalah :

1. peruntukan permukiman,
2. peruntukan pertanian,
3. peruntukan rekreasi,
4. peruntukan transportasi,
5. peruntukan pendidikan,
6. peruntukan tambak,
7. peruntukan khusus militer,
8. peruntukan fasilitas umum dan sosial.

Jangka waktu berlakunya Peta Keterangan Rencana Kabupaten adalah selama 5 tahun.

**Pengurusan Dan Pemberian dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Setelah pengurusan KRK oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG, maka dilanjutkan dengan pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan). Ijin Mendirikan Bangunan adalah ijin yang diberikan untuk mengatur, mengawasi serta mengendalikan terhadap setiap kegiatan membangun, memperbaiki dan merombak / merobohkan bangunan di daerah. Berdasarkan Peraturan Bupati Asahan Nomor 14 G Tahun 2005 tentang Standar Penyelenggaraan Pelayanan Publik Dinas Tata Kabupaten dan Permukiman Kab. Asahan, persyaratan dan prosedur terbitnya IMB adalah sebagai berikut :

Untuk persyaratan (masing-masing 3 X) :

1. Mengisi formulir permohonan IMB ditandatangani pemohon dan diketahui Lurah dan Camat setempat.
2. Keterangan Rencana Kabupaten (KRK) Asli untuk lampiran IMB disertakan
3. Fotocopy surat-surat penguasaan tanah yang sah (menunjukkan asli atau fotocopy yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
4. Bila tanah bukan miliknya sendiri dilampiri Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari pemilik tanah dan ditandatangani di atas meterai cukup
5. Fotocopy KTP Pemohon dan/ atau Pemilik Tanah

6. Fotocopy pembayaran PBB tahun terakhir atau keterangan dari instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB
7. Bila Pemohon merupakan badan hukum dilampiri fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum (PT, CV, Firma, Yayasan, dll)
8. Gambar Teknis Rencana Bangunan meliputi : Denah, Tampak 2 sisi, 2 Potongan, Rencana Atap, Rencana Pondasi dan Sumur Resapan skala 10100 / 10200
9. Perhitungan kontruksi (lengkap dengan gambar-gambaranya) dilengkapi fotocopy Ijasah dan KTP Penanggung Jawab serta Surat Pernyataan Pertanggungjawaban yang ditandatangani di atas meterai cukup, apabila :
  - a. Bangunan berlantai 2 atau lebih
  - b. Bangunan dengan kontruksi bentang atap lebih dari 10 m.
10. Penyelidikan tanah untuk bangunan berlantai 3 atau lebih
11. Surat Pernyataan ditandatangani di atas meterai cukup\
12. Dokumen lain yang disyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku
  - a. Kajian Lingkungan (SPPL/UKL-UPL/AMDAL)
  - b. Rekomendasi ketinggian bangunan dari instasni teknis yang berwenang

Sedangkan prosedur pengurusan IMB adalah sebagai berikut :

1. Pemohon datang, mengambil dan mengisi formulir
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap dan benar, berkas permohonan diagendakan dan kepada Pemohon diberikan arsip permohonan
3. Dilaksanakan proses pengukuran dan cek lapangan
4. Berkas permohonan selanjutnya diproses sesuai ketentuan yang berlaku
5. Apabila IMB telah diterbitkan, Pemohon akan diberitahu dan selanjutnya bisa diambil di loket pengambilan dengan menunjukkan tanda lunas pembayaran retribusi dari Loket Pembayaran

Proses permohonan IMB dapat diselesaikan dalam waktu  $\pm$  30 (tiga puluh) hari kerja sejak berkas permohonan diterima dan diagendakan. IMB berlaku selamanya sejauh tidak terjadi perubahan / penyimpangan di lapangan atas ijin yang telah diterbitkan. Dan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan harus sudah dimulai kegiatan pembangunan.

### **Hambatan - hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian untuk Pembangunan Perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG di Kab. Asahan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian, maka hambatan-hambatan yang muncul adalah sebagai berikut :

- a. Pihak yang memberi ijin alih fungsi, selama syarat dan ketentuan yang ditetapkan dipenuhi maka tidak ada hambatan bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai pemberi ijin untuk mengeluarkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah , demikian juga Pemberi ijin lokasi dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Asahan selama semua syarat dan ketentuan telah dipenuhi maka pemberian ijin lokasi tidak ada kendala yang berarti. Hambatan yang muncul ada di PT. TEMBALANG BALE AGUNG dikarenakan pembangunan perumahan yang dilakukannya semula tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku yaitu tidak mengurus ijin lokasi bagi pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY. Ijin Lokasi dilakukan setelah adanya pembangunan perumahan, hal ini merupakan

penyimpangan yang mengakibatkan waktu yang diperlukan untuk pembangunan itu menjadi terlambat dari waktu yang telah ditentukan.

- b. Perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG ternyata dilakukan secara bertahap dikarenakan terbatasnya modal. Proses perolehan tanah yang demikian ini menjadikan tanah-tanah yang belum dikuasai menjadi mahal harganya yang berpengaruh pada ketersediaan modal perusahaan. Cara yang dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan tanah dengan harga wajar adalah dengan melakukan pendekatan kepada masyarakat untuk pencapaian harga secara musyawarah untuk mufakat. Selain itu adanya beberapa fasilitas yang diberikan oleh perusahaan yaitu air bersih, penerangan jalan dan juga perbaikan jalan yang telah dilakukan selama ini.

### **Dampak Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan**

#### **Dampak Positif**

Kecamatan Setia Janji mempunyai fungsi perdagangan, jasa dan juga adanya perguruan tinggi menjadikannya sebagai daerah yang mengalami perkembangan yang pesat. Perkembangan yang pesat ini diikuti dengan permintaan akan perumahan yang semakin meningkat. Kecamatan Setia Janji merupakan salah satu yang mengalami perkembangan yang pesat diantaranya adalah pembangunan perumahan. Perumahan Grand Tembalang Regency sebagai salah satu perumahan yang ada di situ melakukan pembangunan perumahannya di atas tanah bekas tanah pertanian.

Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut jalan-jalan yang ada di Kelurahan Bulusan terutama jalan masuk ke dalam perumahan tersebut telah mengalami perbaikan yang berarti. Termasuk juga adanya lampu penerangan jalan dan juga tersedianya air bersih yang telah menjadi komitmen antara PT. TEMBALANG BALE AGUNG sebagai perusahaan pembangun perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY dengan warga sekitarnya. Adanya penyerapan tenaga kerja untuk pembangunan perumahan tersebut mengurangi jumlah pengangguran di wilayah itu. Dan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah-tanah yang ada di daerah tersebut.

Manfaat bagi Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Asahan dapat memperoleh pendapatan daerah yang berasal dari sektor perpajakan, karena untuk mendapatkan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah maupun Keterangan Rencana Kabupaten dan Ijin Mendirikan Bangunan bagi Pemohon dikenakan biaya yang jumlahnya tidak sedikit.

#### **Dampak Negatif**

Kondisi lingkungan di Kelurahan Bulusan menjadi tidak murni dan asri seperti sebelumnya, udara yang dulunya sejuk menjadi tidak segar lagi karena sebagian tanah pertanian sudah beralih fungsinya menjadi tanah non pertanian salah satunya adalah untuk pembangunan perumahan. Gaya hidup masyarakat juga mengalami perubahan terutama bagi pemilik tanah yang tanahnya dibeli perusahaan, mereka biasanya menjadi konsumtif. Hal ini dikarenakan mereka mendapatkan uang yang begitu banyak dari hasil penjualan tanah, sesuatu yang dulunya tidak mereka punyai. Selain itu hal itu dipicu adanya kecemburuan diantara warga asli dengan warga pendatang (warga perumahan) yang biasanya lebih mapan dalam hal ekonomi. Tidak adanya kemampuan warga asli untuk mengelola keuangan dengan baik sehingga uang yang di dapat cepat habis dan rendahnya daya saing mereka dalam bekerja sehingga setelah uang itu habis mereka menjadi pengangguran.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan di Kota Asahan dengan permasalahan yang dikemukakan, maka dapat disimpulkan hal - hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG dilakukan oleh pemilik tanah dengan memberikan kuasa kepada perusahaan untuk mengurusnya Ke Kantor Pertanahan Kab. Asahan. Setelah keluarnya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah maka perusahaan melakukan proses jual beli dengan “mengatas namakan” perseorangan (pemilik salah satu perusahaan), sehingga tanah yang dimiliki masih berstatus Hak Milik. Karena perolehan tanah sudah melebihi 1 hektar maka dimohonkan ijin lokasi kepada Pemerintah Kota Asahan.
2. Kebijakan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan yang diberikan Kantor Pertanahan Kab. Asahan dan juga Ijin Lokasi yang diberikan oleh Pemerintah kab. Asahan tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Asahan dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kab. Asahan Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Asahan dan Peraturan Daerah Kab. Asahan Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kab. Asahan .
3. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan GRAND TEMBALANG REGENCY oleh PT. TEMBALANG BALE AGUNG adalah berkenaan dengan waktu dan dana. Waktu yang dibutuhkan lebih lama dari yang telah direncanakan karena proses yang dilalui oleh perusahaan tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku yaitu membangun perumahan tanpa ijin lokasi tapi melalui Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, padahal luasannya sudah di atas 1 hektar. Perolehan tanah yang dibutuhkan dilakukan secara bertahap menjadikan harga tanah semakin meningkat sedangkan dana yang tersedia terbatas.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- , *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1995)
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008)
- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1983)
- Anitasari, R. F. (2008). *Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Di Kota Semarang* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- B, Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991)
- Hanitijo Soemitro, Ronny, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005)
- Iskandar Syah, Mudakir, *Dasar - dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : Jala Permata, 2007)

- Jayadinata, Johara T, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah*, (Bandung : ITB, 1999)
- Nizar, A., Siregar, R. T., Damanik, S. E., & Purba, E. (2019). Pengaruh Ketersediaan Prasarana Dan Sarana Utilitas Umum (PSU) Terhadap Harga Jual Perumahan Dalam Pengembangan Wilayah Kota Pematangsiantar. *Jurnal Regional Planning*, 1(2), 108-121
- Parlindungan A. P, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1990)
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994)
- Purba, H. K., Manullang, M., Siregar, R. T., & Damanik, S. E. (2020). Pengaruh Luas Area Keramba Jaring Apung Dan Jumlah Pakan Terhadap Produktivitas Ikan Mas Di Kecamatan Horison Kabupaten Simalungun. *Jurnal Regional Planning*, 2(1), 42-52
- Purba, R. T., Manullang, M., Siregar, R. T., & Damanik, S. E. (2019). Dampak Relokasi Pusat Pemerintahan Terhadap Efisiensi Pelayanan Masyarakat Dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Simalungun. *Jurnal Regional Planning*, 1(1), 54 –. <https://doi.org/10.36985/jrp.v1i1.579>
- S.W. Sumardjono, Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005)
- Sasono, Adi dan Sofyan Husein, Ali, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995)
- Sanjaya, S. M. (2021). Kebijakan Pemerintah Kabupaten Batang Terkait Dengan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Sihotang, C. H. P., Silalahi, M., Siregar, R. T., & Marbun, J. (2019). Pengaruh Persepsi, Perilaku, Dan Sosial Budaya Masyarakat Terhadap Pelestarian Hutan Diklat Pondok Buluh Kecamatan Dolok Panribuan Kabupaten Simalungun . *Jurnal Regional Planning*, 1(1), 1–12. <https://doi.org/10.36985/jrp.v1i1.575>
- Soekanto, Soerjono dan Manuji, Sri, *Penelitian Hukum normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985)
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997)