

**MEKANISME PERIZINAN TERHADAP TERJADINYA ALIH FUNGSI LAHAN
PERTANIAN
(Studi di Dinas Perizinan Kabupaten Sidoarjo)**

Syafala Julien Mahmudatul Bariah,¹ Diyan Isnaeni,² Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Sungkono No 193 Malang, 65144 (0341)551932, Fax: (0341) 552249
E-mail: syafalajulinn@gmail.com

ABSTRACT

The conversion of agricultural land to non-agricultural land, especially for industrial purposes, has a significant impact on the environment, society, and the sustainability of agriculture in the region. This research discusses the mechanism for obtaining permits for the conversion of agricultural land, the obstacles in the licensing process faced in resolving problems that occur in granting permits for the transfer of agricultural land, and efforts to overcome obstacles in resolving problems that occur. This research uses a juridical sociological approach with a focus on legal aspects and empirical research methods. The results show that the licensing mechanism involves a process of submission, evaluation, and approval that considers legal, environmental, and socio-economic aspects. The obstacles identified include the difficult use of the OSS system, the difficulty in making accurate polygon location maps, and the need for good coordination between related agencies, to overcome these obstacles, it is recommended to update the OSS system regularly, seek the assistance of mapping experts, and hold regular meetings between related agencies.

Keywords: Conversion, Agricultural Land, Licensing

ABSTRAK

Perubahan fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian, terutama untuk kepentingan industri, memiliki dampak yang signifikan terhadap lingkungan, masyarakat, dan keberlanjutan pertanian di wilayah tersebut. Penelitian ini membahas tentang mekanisme perolehan izin terhadap terjadinya alih fungsi lahan Pertanian, kendala-kendala dalam proses perizinan yang dihadapi dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin peralihan lahan pertanian, serta upaya mengatasi kendala dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan fokus pada aspek hukum dan metode penelitian empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme perizinan melibatkan proses pengajuan, evaluasi, dan persetujuan yang mempertimbangkan aspek legal, lingkungan, dan sosial-ekonomi. Kendala yang diidentifikasi meliputi penggunaan sistem OSS yang sulit, kesulitan dalam pembuatan peta polygon lokasi yang akurat, dan perlunya koordinasi yang baik antara instansi terkait, untuk mengatasi kendala ini, disarankan melakukan pembaruan sistem OSS secara berkala, mencari bantuan ahli pemetaan, dan mengadakan pertemuan rutin antara instansi terkait.

Kata Kunci: Alih Fungsi, Lahan Pertanian, Perizinan

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Alih fungsi lahan pertanian menjadi salah satu perubahan yang sering terjadi dalam penggunaan lahan saat ini. Hal ini terjadi seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang berdampak pada peningkatan permintaan dan kebutuhan akan lahan untuk berbagai kegiatan, baik dalam sektor pertanian maupun sektor nonpertanian. Perubahan ini sesuai dengan prinsip ekonomi di mana pengguna lahan cenderung memaksimalkan pemanfaatan lahan yang dimilikinya. Dalam konteks ini, kegiatan yang dianggap tidak produktif atau kurang menguntungkan dapat mengalami pergeseran fungsi untuk memenuhi kebutuhan yang lebih mendesak atau menguntungkan.⁴

Terjadinya alih fungsi lahan yang semakin meningkat dari tahun ke tahun perlu menjadi perhatian khusus terutama dari pihak pemerintah yang belum ada aturan yang benar-benar membuat para pemilik lahan lebih mempertahankan lahannya. Lahan baku sawah yang terus berkurang tersebut menunjukkan bahwa sedang terancamnya keberadaan lahan sawah di Indonesia. Upaya pengendalian alih fungsi lahan sawah dan perlindungan lahan sawah perlu dilakukan guna menghindari potensi musnahnya keberadaan lahan sawah dalam kurun waktu 38 tahun ke depan.⁵

Alih fungsi lahan pertanian dapat memberikan dampak berupa berkurangnya lahan pertanian, menurunnya produksi pangan nasional, mengancam keseimbangan ekosistem, sarana prasarana pertanian menjadi tidak terpakai, buruh tani kehilangan pekerjaan, harga pangan semakin mahal, dan angka urbanisasi menjadi tinggi. Nilai tanah akan berbeda-beda tergantung pada cara penggunaan dan pemeliharannya. Dapat dipahami bahwa tanah merupakan sesuatu yang bernilai tinggi bagi manusia. Bernilainya terkait dengan banyak aspek. Aspek ekonomi, aspek sosial, dan aspek hukum yang mengatur tentang hak dan penguasaan tanah.⁶ Negara dapat menyerahkan kewenangan tersebut kepada pemerintah dalam kapasitasnya sebagai badan administratif, yang kemudian dapat menyerahkan

⁴ Yoga Fajar Handhika, Ismayani Ismayani, dan Romano Romano, "Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Sawah Menjadi Kebun Kelapa Sawit di Kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian* 3, no. 4 (1 November 2018): 322, <https://doi.org/10.17969/jimfp.v3i4.9258>.

⁵ Aris Subagiyo, Gunawan Prayitno, dan Rizal Lullah Kusriyanto, "ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN KE NON PERTANIAN DI KOTA BATU INDONESIA," t.t., 38.

⁶ Diyan Isnaeni, "Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat" 46 (t.t.): 308, <http://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/article/view/11183>.

pengelolaan sumber daya alam kepada masyarakat yang diatur berdasarkan hukum adat dan daerah otonom sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Dampak peralihan fungsi lahan pertanian tersebut tidak terlepas dari beberapa faktor yaitu pertumbuhan penduduk yang pesat, kenaikan kebutuhan masyarakat untuk pemukiman, tingginya biaya penyelenggaraan pertanian, menurunnya harga jual produk-produk pertanian, kurangnya minat generasi muda untuk mengelola lahan pertanian, pergantian ke sektor yang dianggap lebih menjanjikan, dan lemahnya regulasi pengendalian alih fungsi lahan.⁸

Sebagian besar masyarakat di pedesaan menggantungkan mata pencaharian mereka sebagai petani dan memiliki lahan pertanian yang luas. Sektor pertanian memiliki peran penting dalam perekonomian dan menjadi faktor fundamental mengapa sektor pertanian perlu diperhatikan. Sektor pertanian berperan sebagai produsen utama produk primer seperti pangan, kayu, dan sebagainya. Selain itu, sektor pertanian juga menjadi penyerap tenaga kerja yang dominan terutama di wilayah pedesaan. Namun, Masyarakat desa Sumokembangsri memilih menjual lahan pertanian tersebut kepada PT yang akan membuat terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian seperti menjadi wilayah industri.

Desa Sumokembangsri, Kecamatan Balongbendo merupakan wilayah yang sebagian besar masyarakatnya sebagai petani mengandalkan sektor pertanian sebagai mata pencaharian mereka. Namun, mengingat meningkatnya kebutuhan ekonomi saat ini, masyarakat petani juga mencari peluang pekerjaan yang dapat menghasilkan uang dengan lebih cepat dan mudah. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pendapatan ekonomi mereka dibandingkan dengan pendapatan sebelumnya ketika mereka hanya bergantung pada pertanian.

Pembangunan Pabrik (PT) di kecamatan Balongbendo memiliki tujuan untuk kepentingan umum yang pada akhirnya akan memberikan akses jalan yang cepat dan efisien sebagai bagian dari konsep fungsi sosial atas tanah, dengan tujuan utama mencapai kemakmuran maksimal bagi rakyat. Prinsip dasar dari asas fungsi sosial hak atas tanah adalah memastikan manfaat tanah untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Penggunaan lahan harus memberikan keadilan bagi semua individu dalam negara hukum yang menjunjung tinggi ide negara kesejahteraan Pancasila. Kerangka hukum yang menjamin penggunaan lahan yang adil dapat dicapai dengan menerapkan konsep fungsi sosial dari hak atas tanah. Terlepas dari

⁷ Diyan Isnaeni, "IMPLIKASI YURIDIS KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMBERIAN IJIN USAHA PERTAMBANGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014," *Yurisprudensi* 1, no. 1 (24 Januari 2018): 40, <https://doi.org/10.33474/yur.v1i1.734>.

⁸ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LAHAN PERTANIAN AKIBAT TERJADINYA ALIH FUNGSI LAHAN DI INDONESIA," t.t., 123.

tujuan yang ada, beberapa aspek perlu mendapat perhatian khusus, terutama yang berkaitan dengan keberlanjutan lahan pertanian yang digunakan untuk produksi pangan.

Peningkatan kebutuhan akan lahan untuk kegiatan pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta, menghadirkan tantangan bagi pemerintah dalam menyediakan lahan yang terbatas untuk kegiatan tersebut. Dalam situasi ini, pemerintah terpaksa mengambil alih tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian menjadi fenomena yang semakin meluas seiring dengan kebijakan pembangunan yang menekankan pertumbuhan melalui kemudahan investasi, baik bagi investor lokal maupun asing dalam mendapatkan lahan. Perubahan fungsi tanah dari pertanian menjadi non pertanian menjadi faktor utama yang menyebabkan semakin berkurangnya lahan pertanian yang tersedia.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian ini membahas tentang Bagaimana mekanisme perolehan izin terhadap terjadinya alih fungsi lahan Pertanian, Apa Kendala apa dalam proses perizinan yang dihadapi dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin peralihan lahan pertanian, dan upaya mengatasi kendala dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin alih fungsi lahan pertanian.

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris. sumber data dalam penelitian atau penulisan hukum ini, Data primer dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh secara langsung dari narasumber tentang objek yang diteliti dan bahan hukum primer dari hukum positif Indonesia yang berupa peraturan - peraturan terkait dengan pokok permasalahan alih fungsi tanah pertanian.

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Perolehan Izin Terhadap Terjadinya Alih Fungsi Lahan Pertanian

Sebagaimana untuk mendapatkan perolehan izin terhadap terjadinya alih fungsi lahan pertanian. Seluruh pelaku usaha harus mendapatkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang diterbitkan oleh DPMPTSP. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Yang Dulu Bernama Izin Lokasi Merupakan Salah Satu Persyaratan Dasar Yang Wajib Dipenuhi Oleh Seluruh Pelaku Usaha Dalam Rangka Memperoleh Perizinan Berusaha.

Selain sebagai izin pemanfaatan ruang, menurut penjelasan Bapak Aris Munandar, S.T KKPR juga menjadi landasan bagi pelaku usaha untuk mendapatkan tanah. atau bagi calon yang telah memperoleh lahan untuk digunakan sebagai usaha komersial. Selain sebagai prasyarat pengadaan tanah, KKPR juga menjadi landasan penatausahaan

pertanahan atas tanah yang dibeli oleh pelaku usaha. Dalam situasi seperti ini, KKPR pada dasarnya berfungsi sebagai single reference bagi pelaku usaha yang ingin memperoleh atau memanfaatkan ruang.

Bapak Aris Munandar menjelaskan tentang pelaksanaan KKPR melalui system Online Single Submission (OSS), yaitu:

1. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR)
 - a. Akan diberikan Berdasarkan Kesesuaian Rencana Lokasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dengan RDTR Yang Telah Terintegrasi Dengan Sistem OSS
 - b. Tidak Diwajibkan Membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP); Dan
 - c. Berlaku Selama 3 (Tiga) Tahun Sejak Diterbitkan.

2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)

PKKPR Untuk Kegiatan Berusaha Diberikan Dalam Hal Di Rencana Lokasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang:

- a. Belum Tersedia RDTR; Atau
- b. RDTR Yang Tersedia Belum Terintegrasi Dalam Sistem OSS.

Persyaratan pelayanan PKKPR Berusaha melalui system Online Single Submission Risk Based Approach (OSS RBA) wajib terpenuhi agar dapat berlanjut ke tahap berikutnya. Persyaratan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Terdiri Atas:

1. PKKPR Tanpa Penilaian, KPPR ini menurut Bapak Aris Sesuai dengan Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021

- a) Memenuhi Ketentuan Dalam Pasal 181 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021, yang berisi:

“(1) Sistem OSS akan memeriksa dan menyetujui secara otomatis lokasi kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 179 dengan ketentuan:

- a. lokasi usaha dan/atau kegiatan terletak di lokasi KEK atau kawasan industri;
- b. lokasi usaha dan/atau kegiatan diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan letak tanahnya berbatasan dengan lokasi usaha dan/atau kegiatan yang bersangkutan dengan peruntukan tata ruang yang sama;

- c. lokasi usaha dan/atau kegiatan merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh Pelaku Usaha lain yang telah mendapatkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan akan digunakan oleh Pelaku Usaha;
- d. lokasi usaha dan/atau kegiatan yang terletak pada wilayah usaha minyak dan gas bumi yang sudah ditetapkan oleh pemerintah; dan/atau
- e. lokasi usaha dan/atau kegiatan berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut.

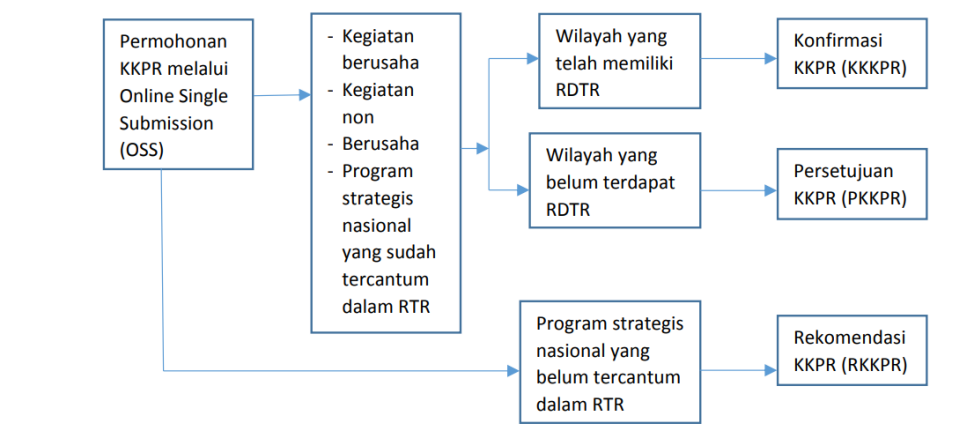
(2) Sistem OSS menerbitkan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang atas lokasi usaha dan/atau yang diperlukan untuk melaksanakan rencana Perizinan Berusaha bagi UMK berdasarkan pernyataan Pelaku Usaha sesuai format pada Sistem OSS.

(3) Dalam hal Pelaku Usaha menengah dan besar melakukan pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan luasan tidak lebih dari 5 (lima) hektare, persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang diterbitkan atas pernyataan Pelaku Usaha sesuai format pada Sistem OSS.”

- b) Tidak Diwajibkan Membayar PNBPN;
 - c) Dilakukan Verifikasi Kesesuaian Dokumen Yang Diupload Oleh Kementerian
 - d) Investasi/BKPM;
 - e) SLA 5 Hari Kerja; Atau
 - f) Berlaku Selama 3 (Tiga) Tahun Sejak Diterbitkan.
2. PKKPR Dengan Penilaian Tata Ruang Sesuai Kewenangan
- a) Penerbitan PKKPR Memperhatikan Hasil Kajian Dengan Menggunakan Asas Berjenjang Dan Komplementer, Pertimbangan Teknis Pertanahan, Dan Dapat Diberikan Dengan Pertimbangan Forum Penataan Ruang;
 - b) Pertimbangan Teknis Pertanahan Terkait Lokasi Usaha dilaksanakan Oleh Kantor Pertanahan, Paling Lama 10 (Sepuluh) Hari Terhitung Sejak Pendaftaran Atau Pembayaran PNBPN Diterima;
 - c) Penerbitan PKKPR Dilakukan Paling Lama 20 (Dua Puluh) Hari persyaratan Permohonan Telah Diterima Secara Lengkap Dan Pembayaran PNBPN;
 - d) Berlaku Selama 3 (Tiga) Tahun Sejak Diterbitkan.

Indikator persyaratan teknis KKPR terkait penguasaan tanah meliputi persyaratan pemanfaatan ruang dan standar teknis terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah yang harus dipenuhi oleh pemohon. Peta yang menunjukkan strategi penggunaan ruang dan informasi tekstual yang menyertainya digunakan untuk menjelaskan kebutuhan teknis. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memuat informasi rencana pemanfaatan ruang Kabupaten/Kota yang erat kaitannya dengan kecukupan rencana tata ruang dalam KKPR. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menjadi acuan rencana pemanfaatan ruang jika suatu wilayah yang diinginkan saat ini belum memiliki RDTR.

Penerbitan KKPR dapat ditempuh melalui prosedur sebagaimana dapat dilihat pada diagram di bawah ini.



Gambar Proses Prosedur Permohonan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Bapak Aris Munandar juga menjelaskan tentang prosedur alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Sidoarjo adalah sebagai berikut:

1. Pemohon mengisi formulir Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diberikan oleh koperasi Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo secara cuma-cuma, dan membawa semua dokumen yang diperlukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Surat-surat yang lengkap harus dilengkapi dengan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau kuasanya, surat kuasa, jika ada, dan fotokopi sertifikat tanah atau bukti kepemilikan lainnya yang sah.
2. Pemeriksaan sertifikasi. Sertifikat kepemilikan tanah atau bukti kepemilikan harus diverifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebelum proses konversi properti atau peralihan hak atas tanah.

3. Penyaluran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Memperoleh izin untuk mengubah lahan pertanian menjadi penggunaan non-pertanian adalah langkah selanjutnya. Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dilakukan di loket 3 (loket pembayaran).
4. Berkas diteruskan ke unit pengelolaan dan pengelolaan pertanahan Dinas Pertahanan Kabupaten Sidoarjo yang mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. Untuk memenuhi fungsi regional dan zonasi, kepemilikan dan penguasaan tanah harus ditentukan. Penatagunaan tanah, reformasi tanah, konsolidasi tanah, dan pengelolaan tanah harus dilaksanakan di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah spesifik lainnya. Izin harus dikeluarkan untuk perubahan penggunaan lahan, dan lahan bersama harus ditata untuk pembaruan perkotaan, daerah bencana, bekas zona konflik, dan pemukiman kembali.
 - b. Membuat neraca pengelolaan lahan kabupaten, kota, dan tempat lain, serta strategi inventarisasi, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan lahan
 - c. Pemutakhiran database penggunaan lahan kabupaten atau kota,
 - d. Konsolidasi tanah; pemberian tanah sebagai tujuan land reform; penggunaan tanah bersama; pemantauan dan penilaian pemeliharaan lahan; perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan di setiap daerah; fungsi zonasi dan retribusi tanah; dan mengelola administrasi reformasi pertanahan.
 - e. Memberikan rekomendasi identifikasi dan pengesahan tanah yang akan dijadikan subjek land reform, dengan memperhatikan susunan, tugas, dan protokoler setiap bagian di lingkungan dinas pertahanan kota/kabupaten,
 - f. Mengambil kepemilikan tanah yang tunduk pada tindakan reformasi tanah, atau menerima penyerahannya
 - g. Reformasi pertanahan pengendalian tanah,
 - h. Mengizinkan peralihan hak atas tanah pertanian dan pengambilan tanah dengan luas tertentu,
 - i. Penyusunan rekomendasi penyusunan keputusan terkait redistribusi tanah dan pelepasan tanah dari tujuan land reform,
 - j. Menyediakan lahan untuk pembangunan, xii.k Mengelola sumbangan tanah untuk Pembangunan.

- k. Menyusun usulan kompensasi objek land reform dan pengukuhan objek konsolidasi tanah
- l. Pengumpulan, Pengolahan, Penyajian, dan Dokumentasi Data Reformasi Pertanahan
5. Cek Lokasi oleh petugas lapang
6. Ditetibkannya Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP)
7. Rapat koordinasi dengan instansi-instansi terkait

Hasil rapat kemudian dicatat dalam notulensi dan ditandatangani sesuai dengan hukum yang berlaku.

1. Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) diterbitkan.
3. Pemohon menerima surat penetapan.

Sesuai dengan permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Pemberian Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Bapak Aris Munandar S.T. telah menjelaskan proses pemberian izin perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian.

Adapun tahapannya adalah sebagai berikut

1. Tahap Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP).

Proses yang dilakukan untuk menerbitkan Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT):

- 1) Pemohon akan menanyakan apakah tanah tersebut boleh diubah menjadi pekarangan kepada Pejabat yang Bertanggung Jawab di Bagian Pengaturan dan Perencanaan.
- 2) Pemohon diinstruksikan untuk mengajukan permohonan IPPT dan melengkapi formulir yang menyertainya jika petugas menetapkan bahwa penggunaan lahan dapat diubah setelah meninjau Peta RTRW Kabupaten. Fotokopi SPPT PBB terbaru, gambar lokasi tanah yang dikehendaki, dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau akta pendirian (apabila pemohon berbentuk badan hukum) merupakan lampiran yang diperlukan.
- 3) Setelah mengisi formulir dan segala persyaratan lainnya, pemohon mengirimkan berkas ke Loker II untuk diverifikasi kelengkapannya.
- 4) Berkas diberikan kepada Manajer Pelayanan setelah petugas loket memasukkannya dan dianggap lengkap.

- 5) Dengan menggunakan formula yang telah ditentukan, Pengelola Pelayanan mengirimkan Surat Perintah Setoran (SPS) kepada pemohon yang mewajibkan pembayaran biaya pelayanan berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
 - 6) Untuk pembuatan Surat Tugas Lapangan, dokumennya diteruskan ke Bagian Pengelolaan dan Penataan Pertanahan (Bagian P3).
 - 7) Berdasarkan kondisi tanah yang diminta dan keadaan sekitarnya, petugas melakukan pemeriksaan lapangan dan membuat berita acara.
 - 8) Tim PTP/6 Pejabat yang dipilih oleh Kepala Kantor Pertanahan melakukan penelitian dan pengolahan data. Berdasarkan pedoman RTRW Kabupaten, tim menganalisis ketersediaan lahan, penggunaan lahan, objek atau properti yang diinginkan, dan lingkungan sekitar.
 - 9) Untuk menentukan layak tidaknya usulan tersebut dievaluasi, Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan mengadakan rapat. Keputusan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan ini diambil setelah mempertimbangkan beberapa hal.
 - 10) Tim PTP membuat Berita Acara Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan IPPT disertai peta pendukung jika permohonan diterima.
 - 11) Kepala Kantor Pertanahan menerima berkas permohonan yang telah lengkap dan Rancangan Berita Acara untuk disetujui.
 - 12) Berita Acara Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan IPPT ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila diterima.
 - 13) Pemohon menerima Pertimbangan Teknis Pertanahan beserta tanda terima.
2. Tahap Pemohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).
- 1) Pemohon mengajukan permohonan izin perubahan penggunaan tanah ke Loker dengan melampirkan berkas-berkas kelengkapan permohonan seperti yang disebutkan di atas.
 - 2) Setelah berkas lengkap, staf atau petugas administrasi akan melakukan pengolahan data untuk memeriksa kelengkapan permohonan dan memeriksa kembali kesesuaian lokasi tanah yang dimohon dengan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo (RTRW).
 - 3) Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (PPP) melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai berkas permohonan tersebut dan membuat

konsep undangan rapat koordinasi kepada Anggota Panitia Perubahan Penggunaan Tanah Kabupaten.

- 4) Kepala Kantor Pertanahan Daerah akan menandatangani Rancangan Surat Keputusan yang memberikan izin perubahan peruntukan tanah bagi pemohon apabila dalam Rapat Koordinasi Panitia ditetapkan bahwa permohonan tersebut memenuhi persyaratan administratif dan teknis serta berdasarkan pemeriksaan lapangan. pada kondisi fisik tanah yang diminta.
 - 5) Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kemudian diserahkan kepada pemohon.
 - 6) Setelah pemohon menerima Surat Keputusan, pemohon diarahkan untuk mencatatkan perubahan tersebut ke Bagian Pendaftaran Hak, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT).
3. Tahap pendaftaran/pencatatan perubahan penggunaan tanah dalam sertifikat hak atas tanah.
- 1) Pemohon mengambil formulir pendaftaran di Bagian Informasi (CRS) dan mengisi formulir tersebut. Formulir tersebut harus dilampiri dengan asli sertifikat hak atas tanah, fotokopi Kartu Tanda Penduduk, dan asli Surat Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
 - 2) Jika semua persyaratan sudah lengkap, berkas pendaftaran akan di-entry dan dikeluarkan Surat Perintah Setor (SPS).
 - 3) Selanjutnya, pemohon melakukan pembayaran atas SPS ke Loker Pembayaran atau Loker 2.
 - 4) Berkas tersebut kemudian diperiksa oleh petugas di Bagian Buku Tanah untuk memastikan kesesuaian nomor hak dan pemohon. Jika cocok, berkas beserta buku tanah tersebut diserahkan ke Bagian Pendaftaran Hak dan Informasi.
 - 5) Setiap perubahan penggunaan tanah akan dicatat oleh petugas dalam buku tanah dan sertifikat. Kepala Kantor kemudian menandatangani dokumen tersebut setelah meminta paraf Kepala Subbagian dan Kepala Subbagian.

B. Kendala Dalam Proses Perizinan yang terjadi dalam Pemberian Izin Peralihan Lahan Pertanian

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan Bapak Aris Munandar, S.T. selaku karyawan DPMPTSP Kabupaten Sidoarjo terdapat beberapa kendala dalam Proses Perizinan yang terjadi dalam Pemberian Izin Peralihan Lahan Pertanian, yaitu:

1. Dalam mengajukan Permohonan Perizinan untuk berusaha. Pelaku usaha kini dihadapkan pada sistem OSS, dimana ada beberapa tahap atau syarat yang kadang menjadi kendala bagi masyarakat dalam pengajuan izin. Pengajuan secara online melalui oss.go.id telah menjadi salah satu metode yang umum digunakan dalam proses perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik. Namun, seperti halnya dengan sistem teknologi lainnya, terkadang pengguna dapat menghadapi kendala dalam menggunakan platform ini. Beberapa kendala yang sering ditemui adalah terkait dengan masalah teknis atau kegagalan sistem. Misalnya, pengguna mungkin mengalami kesulitan dalam mengakses situs web atau mengalami kegagalan saat mengunggah dokumen yang diperlukan.
2. Kendala dalam membuat Peta Shp (*shapefile*) Polygon yang harus disubmit, dimana data shp saat ini masih kurang familiar bagi masyarakat pada umumnya sehingga banyak yang terkendala di bagian ini. Pembuatan peta polygon lokasi ini penting karena dapat memberikan gambaran yang jelas tentang batas-batas lahan yang akan mengalami alih fungsi. Namun, tidak jarang pengguna menghadapi tantangan dalam melakukan ini. Beberapa kendala yang sering muncul adalah terkait dengan keahlian teknis dalam menggunakan perangkat lunak pemetaan atau ketidakmampuan dalam menggambar batas-batas yang akurat. Selain itu, beberapa pengguna juga mungkin menghadapi hambatan dalam memperoleh data atau informasi yang diperlukan untuk membuat peta tersebut.
3. Proses Pengendalian dan Pengawasan Konversi Ruang Pertanian (PKKPR) melibatkan tiga instansi utama, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Cipta Karya Tata Ruang (Dinas Perkim CKTR), serta Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Setiap instansi memiliki peran dan tanggung jawabnya masing-masing dalam menyelesaikan pengajuan perijinan terkait konversi ruang pertanian. Dalam konteks ini, koordinasi yang baik antara ketiga instansi tersebut menjadi sangat penting. Koordinasi yang efektif memungkinkan informasi yang

diperlukan dapat saling berbagi, prosedur dan persyaratan dapat dipahami dengan jelas, serta pemutakhiran status pengajuan dapat dilakukan secara tepat waktu. Selain itu, koordinasi yang baik juga memungkinkan adanya sinergi antara instansi terkait dalam memproses pengajuan perijinan, sehingga meminimalkan kemungkinan terjadinya tumpang tindih dan mempercepat waktu penyelesaian.

C. Upaya mengatasi kendala dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemberian izin alih fungsi lahan pertanian

Setelah menjelaskan kendala-kendala yang dihadapi dalam proses perizinan peralihan lahan pertanian menjadi non pertanian, terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut, yaitu:

1. Mengatasi kendala-kendala yang sering ditemui dalam pengajuan Permohonan Perizinan melalui OSS, beberapa upaya telah dilakukan. Pertama, OSS terus melakukan pembaruan dan perbaikan sistem secara berkala guna meningkatkan kinerja dan mengatasi masalah teknis yang mungkin timbul. Hal ini dilakukan dengan mengumpulkan umpan balik dari pengguna dan melakukan peningkatan berdasarkan masukan tersebut.

Selain itu, menurut Bapak Aris Munandar OSS juga menyediakan panduan dan petunjuk teknis yang jelas bagi pengguna. Panduan ini memberikan langkah-langkah detail tentang proses pengajuan perizinan, persyaratan dokumen yang harus disertakan, serta petunjuk penggunaan platform OSS. Dengan adanya panduan ini, diharapkan pengguna dapat lebih mudah memahami dan mengikuti prosedur pengajuan perizinan. Selain itu, OSS juga berupaya meningkatkan kapasitas sumber daya manusia di institusi terkait, seperti DPMPTSP Kabupaten Sidoarjo, agar mereka memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai dalam mengoperasikan sistem OSS. Dengan demikian, petugas dapat memberikan bantuan yang lebih efektif kepada pelaku usaha yang mengajukan permohonan perizinan

2. Kendala dalam mengatasi pembuatan peta polygon lokasi yang akurat dan sesuai persyaratan dalam proses pengajuan perijinan alih fungsi lahan, disarankan untuk mencari bantuan dari ahli pemetaan atau mengikuti pelatihan yang relevan. Dalam hal ini, ahli pemetaan dapat memberikan pengetahuan dan panduan yang diperlukan untuk menguasai teknik pemetaan yang tepat, termasuk penggunaan perangkat lunak pemetaan yang sesuai. Mengikuti pelatihan yang berkaitan

dengan pembuatan peta polygon lokasi juga dapat menjadi langkah yang bermanfaat. Pelatihan semacam ini dapat memberikan pemahaman mendalam tentang konsep pemetaan, metode pengumpulan data, serta teknik penggambaran batas-batas lahan dengan akurat. Dalam pelatihan ini, peserta juga dapat belajar tentang persyaratan dan standar yang ditetapkan dalam proses pengajuan perijinan alih fungsi lahan, sehingga dapat memastikan bahwa peta yang dibuat memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Menurut Bapak Aris Munandar dengan meningkatkan kemampuan dalam membuat peta polygon lokasi secara akurat, pemohon perijinan akan dapat menghindari kendala yang mungkin muncul dalam proses pengajuan. Selain itu, kemampuan ini juga akan membantu mempercepat dan mempermudah proses evaluasi dan verifikasi peta oleh pihak berwenang yang terlibat dalam pengajuan perijinan.

3. Dalam koordinasi yang baik antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Cipta Karya Tata Ruang (Dinas Perkim CKTR), dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), pertemuan rutin antara instansi terlibat dapat diadakan secara berkala. Pertemuan ini dapat menjadi forum untuk membahas dan memperbaiki prosedur-prosedur yang terkait dengan pengajuan perijinan alih fungsi lahan, serta untuk menyelesaikan permasalahan yang muncul selama proses tersebut. Dalam pertemuan ini, pihak-pihak terkait dapat saling berbagi informasi, mendiskusikan tantangan yang dihadapi, dan mencari solusi bersama.

Selain itu menurut Bapak Aris Munandar penggunaan teknologi informasi dan komunikasi yang efisien juga dapat mendukung terciptanya koordinasi yang lebih baik antara instansi terkait. Misalnya, dengan adanya sistem terintegrasi yang memungkinkan berbagi data secara real-time antara BPN, Dinas Perkim CKTR, dan DPMPTSP, informasi terkait pengajuan perijinan, status, dan perkembangan dapat diakses dengan mudah oleh semua pihak yang terlibat. Hal ini akan meminimalkan kesalahan komunikasi, mengurangi keterlambatan dalam proses, dan meningkatkan efisiensi serta transparansi dalam penyelesaian pengajuan perijinan PKKPR.

KESIMPULAN

1. Mekanisme perolehan izin untuk alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian telah sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), yang merupakan syarat dasar untuk memperoleh perizinan berusaha. Proses ini melibatkan pengajuan, evaluasi, dan persetujuan yang mempertimbangkan aspek legal, lingkungan, dan sosial-ekonomi untuk menjaga keberlanjutan dan efektivitas penggunaan lahan. Pemohon harus mengubah status tanah sawah dan mengajukan alih fungsi penggunaan tanah pertanian kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum mengajukan perizinan. Selanjutnya, proses perizinan dilakukan melalui sistem Online Single Submission (OSS).
2. Kendala dalam proses perizinan yang terjadi dalam pemberian izin peralihan lahan pertanian, yaitu: Kendala dalam pengajuan system OSS, kendala membuat peta polygon lokasi yang diajukan, PKKPR melibatkan 3 instansi, BPN, Dinas Perkim CKTR, DPMPTSP maka diperlukan koordinasi yang baik untuk menyelesaikan pengajuan
3. Upaya untuk meningkatkan proses perizinan alih fungsi lahan, langkah-langkah yang dapat diambil adalah: a. OSS melakukan pembaruan dan perbaikan sistem secara berkala guna meningkatkan kinerja dan mengatasi masalah teknis; b. Mengatasi kendala pembuatan peta polygon yang akurat dengan mencari bantuan dari ahli pemetaan atau mengikuti pelatihan yang relevan; c. Menciptakan koordinasi yang baik antara BPN, Dinas Perkim CKTR, dan DPMPTSP dengan mengadakan pertemuan rutin sebagai forum untuk membahas dan memperbaiki prosedur terkait pengajuan perizinan alih fungsi lahan, serta menyelesaikan permasalahan yang muncul selama proses tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayu, IK, & Heriawanto, BK (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia. *JU-ke (Jurnal Ketahanan Pangan)*, jim.unisma.ac.id, 123. <http://jim.unisma.ac.id/index.php/JU-ke/article/view/1607>
- D Isnaeni, "Kebijakan program redistribusi tanah bekas perkebunan dalam menunjang pembangunan sosial ekonomi masyarakat", *Masalah-Masalah Hukum* (ejournal.undip.ac.id, 2017), 308. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/16273>
- Diyan Isnaeni, "IMPLIKASI YURIDIS KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMBERIAN IJIN USAHA PERTAMBANGAN MENURUT UNDANG-

- UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014,” *Yurispruden* 1, no. 1 (24 Januari 2018): 40, <https://doi.org/10.33474/yur.v1i1.734>.
- G Prayitno, A Subagiyo and ..., "Alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kota Batu Indonesia", ... : *Jurnal Kajian, Penelitian ...* (journal.ummat.ac.id, 2020), 38. <http://journal.ummat.ac.id/index.php/geography/article/view/2653>.
- Yoga Fajar Handhika, Ismayani Ismayani, dan Romano Romano, “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Sawah Menjadi Kebun Kelapa Sawit di Kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian* 3, no. 4 (1 November 2018): 322, <https://doi.org/10.17969/jimfp.v3i4.9258>.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945,
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian
Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan,
Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang