

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI  
PERUMAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG PROPERTI DI  
KABUPATEN PATI JAWA TENGAH**



**Diajukan oleh:  
Christophe Adriel Pandu Bagaskara**

**NPM : 150511865  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan  
Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI  
PERUMAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG PROPERTI DI  
KABUPATEN PATI JAWA TENGAH**



**Diajukan oleh:  
Christophe Adriel Pandu Bagaskara**

**NPM : 150511865  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan  
Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Dosen Pembimbing**

**Tanggal : 17 Oktober 2019**

**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Tanda tangan**



**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI  
PERUMAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG PROPERTI DI  
KABUPATEN PATI JAWA TENGAH**



**Skripsi ini dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada**

**Hari : Senin  
Tanggal : 11 November 2019  
Tempat : Ruang Sidang Lantai II**

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.  
Sekertaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.  
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Tanda Tangan**



**Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum**



**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## **KATA PERSEMBAHAN**

Penulisan skripsi ini, penulis dedikasikan kepada tuhan Yesus Kristus, Papi **Michael Salim**, Mami **Wara Adiati**, **Iswari Anggit Pramesti**, **Adinda Prajna Paramitha**, Eyang **Moerdiyanti**, dan **Nadia Lorensa Marpaung** yang selalu mendoakan dan mendukung penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

## **HALAMAN MOTTO**

*“Hidup itu bagaikan sebuah video game Grand Theft Auto meskipun terdapat aturan-aturan didalamnya, tetapi kita bebas mau melanggarnya atau tidak. Namun disaat kita game over, jangan pernah menyalahkan keadaan karena langkah sebelumnya yang telah kita pilih –Mas Ndu”*

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/ atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 20 September 2019

Yang menyatakan,

Christophe Adriel Pandu Bagaskara

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Bapa, Putera, dan Roh Kudus atas berkat dan rahmat-Nya, Penulisan Hukum/ Skripsi yang berjudul PELAKSANAAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI PERUMAHAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGEMBANG PROPERTI DI KABUPATEN PATI JAWA TENGAH dapat terselesaikan dengan baik.

Adapun maksud dari Penulisan Hukum/ Skripsi ini tidak lain untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Di dalam Penulisan Hukum/ Skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas segala bantuan yang telah diberikan terkait pengurusan syarat akademis di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yaitu DR. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.,Hum.
2. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah membimbing penulis dalam Penulisan Hukum/Skripsi ini.
3. Tim Penguji Penulis Hukum/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta khususnya program kekhususan (PK) Pertanian dan Lingkungan Hidup.
4. Segenap dosen dan admisi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik dan membantu persyaratan akademis selama menempuh Pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Seluruh Narasumber dan Responden yang telah bersedia memberikan keterangan dan membantu agar skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
6. Maycarl Bernandinus, Todo Holyarta, Dharma Agung, Lamber Weya, Alviandro Kevin, Hendra Tamba, Daniel Setiawan, Nathaniel Hutagaol, Benedictus Aryan, Dhiky Sebastian, Berkat Tarigan dan teman-teman

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.

7. Wisnu, Michael Jusius, Eduardus, Mas Ndut, Mek Crot, Mas Trek, Gotando, Fidelis Abied, Bli Agus, Sendy, Cuncun, Iman, Lapu S.T., Ebot dan Owik selaku teman Kost Graha Mandiri
8. Dimas Nugraha selaku penjaga Kos Graha Mandiri.
9. Hewan kesayangan penulis, yaitu : Axe, Roger, Bona, Boni dan Friend yang selalu menghibur penulis di saat penulis merasa jenuh mengerjakan skripsi.
10. Semua pihak yang tiak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam proses penyelesaian Penulisan Hukum/ Skripsi ini .

Akhirnya, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum/Skripsi ini, maka penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran agar penulisan Hukum/Skripsi ini lebih sempurna.

Yogyakarta,-- September 2019

Penulis,  
Christophe Adriel Pandu Bagaskara



## **ABSTRACT**

*Land transfer can not be avoided at this time. Reminiscent of the increasing population of Indonesia, both those who are migrants or indigenous people, all have a need for shelter, because it cannot be denied that residence is a primary need for humans. The rise of the conversion of agricultural land into housing by property developers has an impact on the resilience of national food production, there are other impacts arising from the conversion of agricultural land, namely the reduction of green land in each region, then the loss of water catchment areas that are currently closed by asphalt and residential buildings. The government has issued a number of regulations that regulate this, it is expected to be able to control cases of land conversion to housing in the State of Indonesia. If property developers have changed the function of agricultural land into housing in accordance with relevant regulations, it is mandatory for property developers to also build Green Open Spaces in housing built such as playgrounds, then to build public and social facilities such as places of worship, and others.*

**Keywords : Land Function Change, Property Developers, Housing.**

## DAFTAR ISI

SKRIPSI .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. BATASAN KONSEP .....	14
G. METODE PENELITIAN .....	15
H. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM/SKRIPSI .....	20
BAB II .....	21
PEMBAHASAN .....	21
A. Alih Fungsi Tanah Pertanian .....	21
1. Pengertian .....	21
2. Faktor-Faktor Alih Fungsi Tanah Pertanian .....	21
3. Pejabat Negara Yang Terlibat Dalam Alih Fungsi Lahan .....	22
4. Persyaratan Alih Fungsi Lahan .....	23

<b>B. Perumahan</b> .....	24
1. <b>Pengertian</b> .....	24
2. <b>Penyelenggaraan Perumahan</b> .....	24
<b>C. Pengembang Properti (Developer) Atau Pelaku Usaha</b> .....	28
1. <b>Pengertian</b> .....	28
2. <b>Hak-Hak Pengembang Properti atau Pelaku Usaha</b> .....	29
3. <b>Kewajiban-Kewajiban Pengembang Properti atau Pelaku Usaha</b> .....	29
4. <b>Perbuatan yang Dilarang Bagi Pengembang Properti atau Pelaku Usaha</b> 30	
5. <b>Prinsip-Prinsip Pertanggungjawaban Pengembang Properti atau Pelaku Usaha</b> .....	31
6. <b>Pertanggungjawaban Pengembang Propeti atau Pelaku Usaha</b> .....	32
<b>D. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan Yang Dilakukan Oleh Pengembang Properti Di Kabupaten Pati Jawa Tengah</b> .....	33
1. <b>Kecamatan Pati</b> .....	33
2. <b>Kecamatan Tlogowungu</b> .....	45
3. <b>Kecamatan Margorejo</b> .....	51
4. <b>Badan Pertanahan Nasional</b> .....	59
<b>BAB III</b> .....	61
<b>PENUTUP</b> .....	61
A. <b>Kesimpulan</b> .....	61
B. <b>Saran</b> .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	63
<b>LAMPIRAN</b> .....	66