

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan salah satu usaha pemerintah dalam hal pemenuhan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata.¹ Salah satu segi dari pembangunan nasional yaitu pembangunan perumahan yang ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.² Salah satu sarana dan prasarana untuk menunjang pembangunan perumahan adalah tanah. Hubungan antara manusia dan tanah (Man and Land) merupakan revolusi mendasar bagi kehidupan manusia menuju tahap kesejahteraan³. Dengan pengertian demikian, hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa, merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan paling atas, yaitu pada tingkatan seluruh wilayah Negara⁴. Seperti halnya dalam Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pada pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Realisasi dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar

¹ Djumaldji, 1996, *Hukum Bangunan: Ctk. Pertama*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1.

² Urip Santoso, S.H., M.H., 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta. hlm. 75.

³ Sedino M.P Tjondronegoro, 1999. *Sosiologi Agraria*, Akatiga, Bandung, hlm 163.

⁴ I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan Pertama PT Rineka Cipta, Jakarta, Hlm. 2.

Republik Indonesia Tahun 1945 dituangkan dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 juga mengatur tentang adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Penjelasan lebih lanjut diatur pada pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dijelaskan bahwa untuk mencapai apa yang dicita-citakan bangsa, maka pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara.

Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihibahkan oleh setiap orang dan badan hukum. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessio* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan atau benda-benda/ tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.⁵

Dalam hal ini kaitannya dengan semakin bertambahnya penduduk baik lokal maupun pendatang membutuhkan banyaknya kebutuhan pokok yang harus terpenuhi yaitu tempat tinggal. Mengingat Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan

⁵ Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3.

juga Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 2 ayat (2), pasal 4, pasal 14 untuk mewujudkan kedua peraturan tersebut maka dibentuklah peraturan mengenai penataan ruang. Kebijakan penataan ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Untuk alih fungsi lahan sendiri diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang pada pasal 26 ayat (3). Didalamnya diatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.

Dalam halnya pelaksanaan alih fungsi lahan, juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Alih fungsi lahan atau tanah dalam Undang-Undang tersebut adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Termasuk juga dalam pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah yang juga diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Hal ini tertuang juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah pada pasal 4 ayat (1) dan (3). Mengingat juga dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, dibentuk juga Peraturan Menteri yang mengatur tentang alih fungsi lahan pertanian yang juga peruntukannya akan dibangun perumahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Izin Lokasi dan juga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Penyesuaian Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Tanah pertanahan tergolong menjadi tanah sawah dan tanah kering. Yang tergolong dalam kategori tanah sawah adalah sawah beririgasi maupun sawah tadah-hujan. Sedangkan untuk kategori tanah kering adalah bukan sawah, tetapi termasuk juga tambak atau empang untuk perikanan, namun pada hakekatnya tidak kering. Pada intinya tanah kering adalah selainnya sawah, tetapi tanah kering dan tanah sawah terlingkup dalam kategori “Tanah Pertanian”.⁶ yang dimaksud dengan tanah pertanian adalah juga semua tanah perkebunan, tanah untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas lading, dan hutan yang menjadi tempat pencaharian bagi yang berhak.⁷

Satu-satunya bumi yang dihuni memerlukan penyelamatan dari ancaman yang dibuat manusia sendiri dan bumi ini masih bisa menopang kehidupan manusia, berapapun dengan mengindahkan keutuhan fungsi lingkungan dalam proses perkembangannya.⁸ Alih fungsi lahan atau tanah adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi bukan lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara. Biasanya dalam pengalih fungsinya mengarah ke hal yang bersifat negatif bagi ekosistem lingkungan alam

⁶ *Ibid*, hlm. 235.

⁷ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 234.

⁸ Soejono, 1996, *Hukum Lingkungan Dalam Peranannya Dalam Pembangunan*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 2.

sawah itu sendiri.⁹ Jika alih fungsi tanah pertanian terus dilakukan, maka dapat dikatakan beberapa manfaat diatas menghilang atau sudah tidak ada lagi.

Alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia. Hal tersebut karena bila tanah pertanian berkurang secara terus-menerus, maka akan berdampak pada ketahanan pangan Negara. Salah satu contoh kota atau kabupaten yang sering sekali mendapat persoalan hukum alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian adalah Kabupaten Pati, Jawa Tengah. Tepatnya alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan yang dilakukan oleh pengembang property. Tingginya alih fungsi lahan pertanian di kabupaten Pati ini, memerlukan kecermatan dalam mengatur tata ruang kota agar lahan-lahan produktif tidak beralih fungsi menjadi area perumahan.

Seperti yang kita ketahui, bahwa alih fungsi tanah yang dilakukan pengembang property tidak hanya membawa masalah atau konflik dengan warga sekitar saja, tetapi juga menimbulkan konflik dengan pejabat yang berwenang. Banyak sekali pengembang property yang melakukan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan dengan tahapan atau alur yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengembang yang melakukan alih fungsi harus mendapatkan atau menempuh beberapa persyaratan mulai dari awal pengajuan usaha sampai terjadinya pembangunan fisik yang berbentuk perumahan. Syarat atau

⁹ I Made Mahadi Dwipradnyana, 2014. *Faktor-faktor yang mempengaruhi Konversi lahan Pertanian Serta Dampak Terhadap Kesejahteraan Petani* (study kasus di subak jadi, kecamatan kediri, tabanan). Skripsi: program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar.

izin tersebut harus ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sudah banyak peraturan perundang-undangan yang pengaturannya berkaitan dengan alih fungsi lahan. Sehingga seharusnya alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pengembang ini hanya dilihat dari kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan yang dilakukan oleh pengembang properti di Kabupaten Pati Jawa Tengah?

C. Tujuan Penelitian

Agar dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan yang dilakukan oleh pengembang properti di Kabupaten Pati Jawa Tengah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis : untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya bagi akademis yang tertarik untuk meneliti hal yang serupa.
2. Manfaat Praktis : dengan adanya penelitian ini, diharapkan akan menjadi bahan kajian yang mendasari perubahan kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati terkait dengan kebijakan Pengalih Fungsian lahan pertanian menjadi perumahan agar muncul kebijakan yang lebih baik dan tepat sasaran untuk tujuan pengendalian pengalih fungsian lahan menjadi perumahan agar tidak terjadi ketimpangan dalam ekosistem kehidupan. Untuk masyarakat manfaat praktisnya adalah dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan

pemahaman terkait dibidang hukum dalam menghadapi persoalan hukum khususnya dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan. Untuk penulis sendiri manfaatnya adalah dapat memberikan pengetahuan dan dapat memperluas wawasan penulis.

E. Keaslian Penelitian

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan penulisan hukum asli penulis, bukan merupakan plagiasi maupun duplikasi hasil penulisan hukum penulis lain. Apabila ada kesamaan topik yang diteliti, tentunya terdapat perbedaan dalam melakukan penelitian. Dalam hal ini ada judul skripsi yang topiknya hampir sama tetapi isi substansinya berbeda :

1. PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN KE NON
PERTANIAN UNTUK TEMPAT TINGGAL BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN BANTUL

a. Identitas Penulis :

Nama : Prisilia Labage

NPM : 120510980

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

- 1) Apakah pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan di Kabupaten Bantul telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul ?

- 2) Apakah upaya-upaya Pemerintah Daerah Bantul dalam mengatasi alih fungsi tanah pertanian untuk perumahan yang semakin meningkat tersebut ?

c. Hasil Penelitian :

- 1) Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Bantul, sebagian besar telah menjalankan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian menjadi tempat tinggal sudah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Adapun prosedurnya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Bantul, bahwa setiap masyarakat yang ingin melakukan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian harus melakukan ijin lokasi untuk perusahaan (developer) yang tanahnya luasnya sama dengan atau lebih dari 1 hektar, ijin perubahan penggunaan tanah (IPPT) untuk perseorangan yang luas tanahnya kurang dari 0,05 hektar, ijin klarifikasi untuk perseorangan/badan hukum yang luas tanahnya kurang dari 1 hektar, dan disesuaikan dengan penataan ruang yang berlaku.
- 2) Adanya upaya nyata yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Bantul untuk mengatasi alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk rumah tinggal yaitu dengan dikeluarkannya

Surat Edaran Bupati Tahun 2014 tentang Moratorium (Larangan Pembangunan Peumahan) di 5 Kecamatan, yaitu, Kecamatan Banguntapan, Sewon, Kasihan, Pleret, dan Bantul. Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dapat dilihat dalam table 8 mengenai Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian di Kecamatan Banguntapan, Sewon, dan Kasihan Tahun 2014, 2015, dan 2016. Hal ini menjadi bukti bahwa aturan yang dikeluarkan oleh Bupati dapat mengatasi alih fungsi tanah yang semakin meningkat di Kabupaten Bantul.

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi yang ada diatas, yaitu :

a. Dalam hal objek penelitian :

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan, sedangkan objek penelitian yang dilakukan oleh Prisilia Labage adalah alih fungsi tanah untuk tempat tinggal perorangan.

b. Dalam hal lokasi penelitian :

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Pati, Jawa Tengah. Sedangkan penulisan hukum yang diteliti oleh Prisilia Labage berlokasi di Wilayah Kabupaten Bantul, Yogyakarta.

2. PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON PERTANIAN UNTUK RUMAH TINGGAL DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH NOMOR 11 TAHUN 2004 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN BOYOLALI

a. Identitas Penulis :

Nama : Danang Cahyono

NPM : 010507615

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali ?

c. Hasil Penelitian :

Bahwa pelaksanaan perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Boyolali telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali, karena pemegang hak milik atas tanah pertanian yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk rumah tinggal sebagian besar (65%) telah memperoleh ijin perubahan penggunaan tanah sesuai dengan RTRW. Hal ini terbukti

bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali wilayah Kecamatan Teras dan Banyudono merupakan kawasan pertumbuhan cepat sehingga berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat, baik dari aspek fisik, social, ekonomi, kenyamanan, kesehatan, keamanan, kelestarian, atau dari estetika.

Perbedaan skripsi yang dilakukan penulis dengan skripsi yang ada diatas, yaitu :

a. Dalam hal objek penelitian :

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan, sedangkan objek penelitian yang dilakukan oleh Danang Cahyono adalah alih fungsi tanah untuk tempat tinggal perumahan.

b. Dalam hal lokasi penelitian :

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Pati, Jawa Tengah. Sedangkan penulisan hukum yang diteliti oleh Danang Cahyono berlokasi di Wilayah Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah.

3. PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN

KEGIATAN USAHA BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG
WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

a. Identitas Penulis :

Nama : Nobert Stefanus Wijaya

NPM : 060509341

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah :

Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman ?

c. Kesimpulan Hasil Penelitian :

Bahwa perubahan penggunaan kegiatan usaha sudah sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, yang bertujuan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan, serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkesinambungan sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan desa terpadu Sleman Sembada, hal ini dapat dibuktikan dari 40 orang responden, yang telah memiliki IPT berjumlah 30 orang responden (75%), sedangkan responden yang belum memiliki IPT berjumlah 10 orang responden (25%) dari 40 orang responden tersebut, dikarenakan :

- 1) Tidak mengetahui prosedurnya,
- 2) Responden beranggapan tanah tersebut adalah tanah hak milik mereka sendiri sehingga mereka berhak untuk berbuat atau melakukan apa saja terhadap tanah mereka tersebut,
- 3) Permohonan IPT ditolak, karena tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, ataupun tanah pertaniannya masih produktif,
- 4) Responden beranggapan proses mengajukan ijin tersebut susah, lama dan biayanya mahal dalam melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha tersebut.

Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi diatas, yaitu :

a. Dalam hal objek penelitian :

Objek yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan, sedangkan objek penelitian yang dilakukan oleh Nobert Stefanus adalah alih fungsi tanah untuk pembangunan kegiatan usaha.

b. Dalam hal lokasi penelitian :

Tempat lokasi yang diteliti oleh penulis adalah Wilayah Kabupaten Pati, Jawa Tengah. Sedangkan penulisan hukum

yang diteliti oleh Nobert Stefanus berlokasi di Wilayah Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

F. BATASAN KONSEP

Batasan konsep dalam penulisan hukum ini sangat diperlukan untuk memberikan batasan dari berbagai pendapat dan pengertian mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan. Batasan konsep pada penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Pengertian Alih Fungsi Tanah

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan, dan menjadi kegiatan lainnya.¹⁰

2. Pengertian Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 1 butir 2, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

3. Pengertian Pengembang Properti (Developer)

Pengembang Properti adalah perusahaan atau perorangan yang bergerak dalam bidang bisnis properti, yang mana dapat dikatakan sebagai pengembang, yaitu yang berkaitan dengan hal pembangunan

¹⁰ Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 13.

dan pemasaran property itu sendiri, baik yang dalam skala pembangunan perumahan besar maupun dalam skala pembangunan perumahan yang kecil.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian Hukum

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan berfokus pada fakta sosial yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Dalam penelitian atau penulisan hukum ini, penulis menggunakan jenis dan sumber data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti¹¹.

Data primer dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden atau narasumber tentang objek yang diteliti (sebagai data utama)

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber data yang sudah ada.

1) Bahan Hukum Primer

¹¹ Sumadi Suryabata, 1983. *Metode Penelitian*, Edisi Pertama, Rajawali, Jakarta, hlm 93.

Diperoleh dari hukum positif Indonesia yang berupa peraturan-peraturan terkait dengan pokok permasalahan alih fungsi tanah pertanian. Yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (pasal 33 ayat 3)
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- d) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- h) Peraturan pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- i) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Izin Lokasi.
- k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
- l) Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010-2030.
- 2) Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku literature, skripsi, jurnal-jurnal hukum, dokumen resmi, dan juga dapat berupa pendapat hukum yang terkait dengan alih fungsi tanah atau hasil penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Berkaitan dengan topik bahasan skripsi atau penulisan hukum ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Wawancara yaitu bentuk komunikasi verbal ditujukan kepada narasumber.
- b. Studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di tiga kecamatan yang terdapat alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan yang berada di Kabupaten Pati. Mengingat luasnya wilayah yang diteliti, maka penulis menggunakan metode purposive sampling dalam hal memilih tiga Kecamatan yang mewakili keseluruhan wilayah tersebut, yakni di Kecamatan Pati yang didalamnya terdapat 29 Kelurahan/Desa dengan objek penelitiannya berada di Kelurahan Ngepungrojo, Kecamatan Margorejo yang didalamnya terdapat 18 Kelurahan/Desa dengan objek penelitian berada di Kelurahan Muktiharjo, dan Kecamatan Tlogowungu yang didalamnya terdapat 15 Kelurahan/Desa dengan objek penelitian berada di Kelurahan Tlogorejo.

5. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹² Populasi dalam hal ini adalah pengembang properti di Kecamatan Pati, Kecamatan Margorejo, dan Kecamatan Tlogowungu.

6. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi.¹³ Menggunakan cara Random Sampling atau acak yaitu 10%

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 44.

¹³ *Ibid*

dari populasi. Sampel pada penelitian ini adalah satu pengembang properti di tiap kecamatan yang dijadikan lokasi penelitian oleh penulis

7. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah tiga pengembang properti, yaitu : Kecamatan Margorejo adalah PT. Kirana Mas, Kecamatan Pati adalah PT. Hanzicha Golden Propertindo, dan Kecamatan Tlogowungu adalah PT. Nadira Properti Mandiri.

8. Narasumber

Narasumber adalah subjek yang memberikan jawaban dan penjelasan atas pertanyaan yang terkait dengan judul penelitian.

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Pati (BAPPEDA).
- b. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati (BPN) yaitu Bapak Ali Hamzah.
- c. Kantor Notaris Kabupaten Pati yaitu Bapak Yohan S.H.
- d. Bapak Camat Pati yaitu Bapak Budi.
- e. Bapak Camat Margorejo yaitu Bapak Mohammad

9. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif yaitu analisis data yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkap dari data-data yang dikumpulkan secara terstruktur dan sistematis.

H. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

Sistematika penulisan hukum/skripsi dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan atau menjelaskan tentang tinjauan pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan yang dilakukan oleh pengembang properti dan memaparkan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan. Bab ini juga berisi saran dari penulis berdasarkan persoalan hukum yang ditemukan, sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.