

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan suatu bangsa dan negara, khususnya di lingkungan masyarakat Indonesia yang jumlah penduduknya semakin padat. Sejak diciptakan-Nya manusia, tanah banyak dibutuhkan sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Bagi bangsa Indonesia pembangunan tidak dapat dilepaskan dari tanah, karena tanah merupakan bagian dari usaha untuk meningkatkan kesejahteraan sosial demi mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Tanah memiliki keterbatasan-keterbatasan baik dari segi kualitas maupun segi kuantitas, di lain sisi kebutuhan manusia untuk kegiatan pembangunan pada dasarnya memerlukan tanah yang sangat besar. Banyak tanah yang karena hanya tuntutan pembangunan semata-mata tidak dipergunakan sesuai dengan pola penggunaan tanah yang baik.² Oleh karena itu, negara berperan untuk mengatur dan memberi perlindungan guna menjamin kepastian serta keadilan agraria.³

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diatur bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara

¹ Adrian Sutedi, 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45

² Samun Ismaya, 2011. *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm.87

³ Rudi Indrajaya, 2020. *Pengantar Hukum Agraria Teori dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 4

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Berdasarkan isi Pasal di atas kata “dikuasai” berbeda dengan kata “dimiliki”, akan tetapi hal tersebut mempunyai maksud bahwa Negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan tertinggi bangsa Indonesia. Asas penguasaan negara ini diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA, dimana Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 merupakan pedoman dibentuknya UUPA yang merupakan hukum dasar bagi pengaturan hukum agraria nasional. Jadi, Bangsa Indonesia ataupun Negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan bertindak selaku Badan Penguasa bukan sebagai pemilik.

Wewenang hak menguasai negara atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 2 UUPA yang berkaitan dengan penatagunaan adalah Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA, yaitu mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA dijabarkan dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA, yaitu:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat 2 dan 3, Pasal 9 ayat 2 serta Pasal 10 ayat 1 dan 2, Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. untuk keperluan negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;

- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.

Pasal 14 UUPA menetapkan agar Pemerintah dan Pemerintah Daerah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kepentingan yang bersifat politis misalnya perkantoran Pemerintah atau Pemerintah Daerah, pertahanan dan keamanan. Kepentingan yang bersifat ekonomis, yaitu tanah untuk pengembangan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, industri, pertokoan, perdagangan, kehutanan, pertambangan. Kepentingan yang bersifat sosial dan keagamaan, yaitu tanah untuk keperluan perumahan, peribadatan, makam, kesehatan, pendidikan, rekreasi.⁴ Pasal 15 UUPA menetapkan kewajiban bagi semua pihak yang menggunakan tanah baik instansi pemerintah, perusahaan maupun masyarakat pada umumnya untuk mencegah kerusakan tanahnya, sedangkan kepada pihak-pihak yang menggunakan tanah untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan harus dicegah kerusakan tanahnya dan menambah kesuburan tanahnya.

Penatagunaan tanah dan penataan ruang merupakan bagian dari pembangunan, dalam kaitannya dengan tanah sebagai sub sistem penataan ruang maka konsep penatagunaan tanah diselenggarakan dalam rangka penataan ruang. Pada tahun 1992 diundangkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Dalam Undang-Undang ini diatur

⁴ Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 241-242.

penatagunaan tanah, yaitu dalam Pasal 14 dan Pasal 16. Pasal 14 ayat (1) huruf a mengatur bahwa perencanaan tata ruang dilakukan dengan mempertimbangkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan budi daya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial budaya, serta fungsi pertahanan keamanan. Pasal 16 ayat (1) butir a mengatur bahwa dalam pemanfaatan ruang dikembangkan pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang. Pasal 16 ayat (2) UU Nomor 24 Tahun 1992 memerintahkan ketentuan lebih lanjut mengenai penatagunaan tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan sudah dibentuk, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Pengertian Penatagunaan Tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 16 Tahun 2004 adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Tanah (*land*) sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek Hukum Agraria Nasional. Dengan berpedoman pada objek hukum agraria, yaitu bumi (disingkat B), air (disingkat A), ruang angkasa (disingkat RA) dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (disingkat K) menjadi singkatan: BARA+K, maka istilah yang tepat untuk digunakan adalah Tata

Guna Agraria atau *Agrarian Use Planning*.⁵ Jika merujuk pada konsiderans PP Nomor 16 Tahun 2004 tujuan penatagunaan tanah, yakni melaksanakan ketentuan Pasal 16 ayat (2) UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Sementara Pasal 3 PP Nomor 16 Tahun 2004 menyebutkan secara tegas empat tujuan penatagunaan tanah, yakni:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Sebagai subsistem penataan ruang, maka penatagunaan tanah harus mampu mewujudkan rencana tata ruang wilayah sepanjang menyangkut tanah. Berdasarkan Pasal 21 dan Pasal 22 UU Nomor 24 Tahun 1992, salah satu isi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi adalah arahan kebijaksanaan tata guna tanah, dan salah satu isi RTRW Kabupaten/Kota adalah penatagunaan tanah. Penatagunaan tanah yang dimaksud haruslah memuat pedoman-pedoman penggunaan tanah yang berisi ketentuan-ketentuan, kriteria maupun petunjuk teknis di dalam menggunakan tanah guna mewujudkan asas-asas penataan ruang.⁶ Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan

⁵ Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.47

⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm.,251

Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan kehidupan berbangsa dan bernegara, beberapa pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, dan dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam undang-undang tersebut. Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Berkaitan dengan hal tersebut Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.⁷

Pengertian penataan ruang diatur dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penataan ruang sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisah satu dengan yang lainnya. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 pengertian dari perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi

⁷ Hasni, 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, RajaGrafindo, Jakarta, hlm.132

penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Perencanaan tata ruang merupakan kegiatan merumuskan dan menetapkan manfaat ruang dan kaitannya berdasarkan kegiatan-kegiatan yang perlu dan dapat dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan manusia dimasa yang akan datang. Hasil dari perencanaan tata ruang adalah rencana tata ruang. Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 26 Tahun 2007 mengatur secara tegas bahwa Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Untuk alih fungsi lahan sendiri diatur dalam Pasal 26 ayat (3). Di dalamnya diatur tentang RTRW 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 (PLP2B). Alih fungsi lahan dalam UU 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 penatagunaah tanah yang disebut juga pola pengeloaan tata guna tanah yang juga diselenggarakan berdasarkan RTRW Kabupaten/Kota. Dibentuk juga Peraturan Menteri yang mengatur tentang alih fungsi lahan pertanian yang juga peruntukannya akan dibangun rumah tinggal yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13

Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

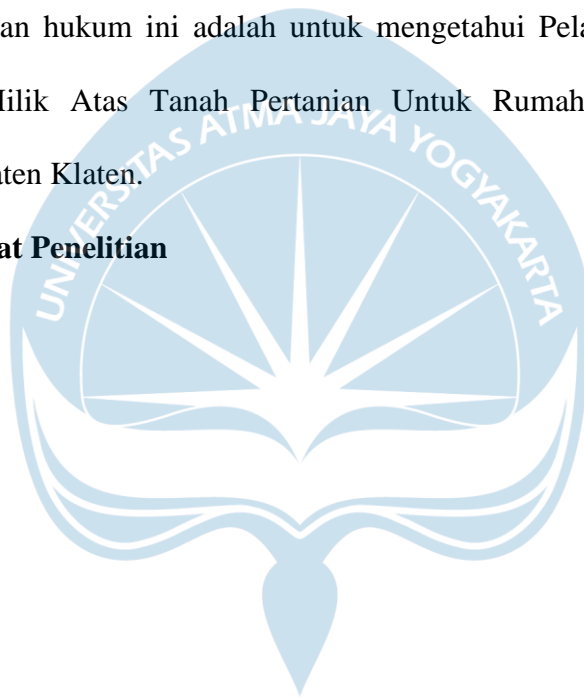
Tanah terbagi atas tanah pertanian dan tanah non pertanian. Tanah pertanian adalah tanah yang digunakan untuk pertanian dalam arti mencakup persawahan, hutan, perikanan, perkebunan, tegalan, padang penggembalaan dan semua jenis penggunaan lain yang lazim dikatakan sebagai usaha pertanian. Rumah tinggal sebaiknya dibangun diatas tanah non pertanian, namun karena semakin padat jumlah penduduk sehingga menyebabkan kegiatan pembangunan rumah tinggal secara terus menerus persediaan tanah non pertanian semakin terbatas, sehingga banyak dilakukan alih fungsi. Alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Klaten adalah salah 1 ccontoh yang sering mendapat persoalan hukum, tepatnya alih fungsi yang dilakukan oleh pengembang property yang berupa perorangan. Pengembang yang melakukan alih fungsi harus menempuh beberapa persyaratan mulai dari awal pengajuan usaha sampai terjadinya pembangunan fisik yang berbentuk rumah. Syarat atau izin tersebut harus ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kabupaten Klaten sudah mempunyai peraturan yang mengatur tentang alih fungsi yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2041.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka rumusan masalah adalah Bagaimana Pelaksanaan Alih Fungsi Hak Milik Atas Tanah Pertanian Untuk Rumah Tinggal Oleh Developer di Kabupaten Klaten ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah untuk mengetahui Pelaksanaan Alih Fungsi Hak Milik Atas Tanah Pertanian Untuk Rumah Oleh Developer di Kabupaten Klaten.

D. Manfaat Penelitian

1. a. Judul Penelitian : Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul

b. Identitas

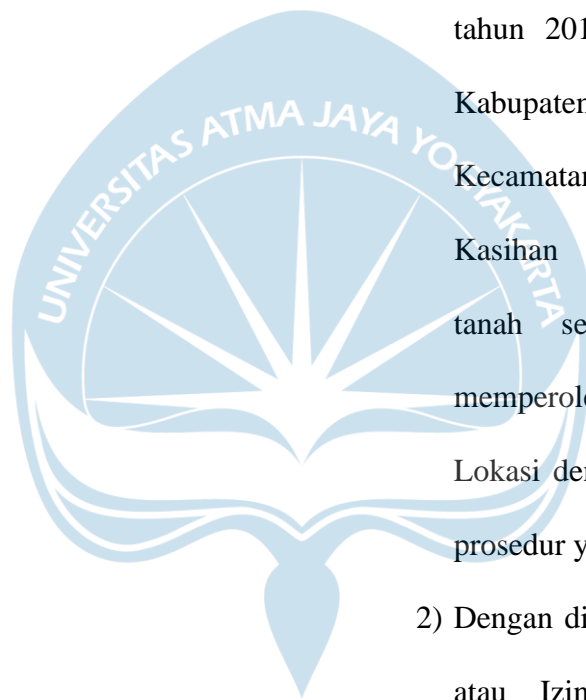
- 1) Nama : Dwi Herianto Agung Maraya
2) Fakultas : Fakultas Hukum
3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4) Tahun : 2016

c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas tersebut, fokus permasalahan tanah yang akan dikaji oleh penulis skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul?
- 2) Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian

untuk pembangunan perumahan sudah sesuai dengan Rancangan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul?

- d. Hasil Penelitian : 1) Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan pada tahun 2013 sampai tahun 2015 di Kabupaten Bantul khususnya di Kecamatan Banguntapan, Sewon, dan Kasihan yang dilakukan terhadap tanah seluas 67.690 m² telah memperoleh Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi dengan memenuhi syarat dan prosedur yang ada.
- 2) Dengan diperolehnya Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi dalam rangka perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan, dengan demikian perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian telah sesuai



dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
Kabupaten Bantul.

- 2 a. Judul Penelitian : Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian
menjadi Tanah Non Pertanian Untuk
Pembangunan Kegiatan Usaha
Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah
Kabupaten Sleman

b. Identitas

- 
- 1) Nama : Nobert Stefanus Wijaya
2) Fakultas : Fakultas Hukum
3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4) Tahun : 2012

- c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang
dikemukakan di atas tersebut, fokus
permasalahan tanah yang akan dikaji oleh
penulis skripsi ini adalah “Apakah
perubahan penggunaan tanah pertanian
menjadi tanah non pertanian untuk
pembangunan kegiatan usaha sudah
sesuai dengan tujuan Rencana Tata
Ruang Wilayah Kabupaten Sleman ?”


d. Hasil Penelitian : Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan 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 responden, yang telah memiliki IPT yaitu 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 karena tanah pertaniannya masih produktif,

4) Responden beranggapan proses melakukan pengajuan izin tersebut susah, lama dan biayanya mahal dalam melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan kegiatan usaha tersebut.



e. Perbandingan : Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas karena penelitian di atas membahas mengenai Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Kegiatan Usaha Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, sedangkan

penelitian yang penulis lakukan adalah membahas mengenai Pelaksanaan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Oleh Developer Untuk Pembangunan Perumahan Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2021-2041 di Kabupaten Klaten.

- 3 a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan
- b. Identitas
- 1) Nama : Siswanto
 - 2) Fakultas : Fakultas Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun : 2018
- c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas tersebut, fokus permasalahan tanah yang akan dikaji oleh penulis skripsi ini adalah Bagaimana

pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal di Kabupaten Grobogan ?

- d. Hasil Penelitian : Sebagian besar (70%) dari masyarakat Kabupaten Grobogan tidak menjalankan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk rumah tinggal di Kabupaten Grobogan sesuai dengan prosedur sebagai mana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan Tahun 2011-2031 dan Peraturan Daerah Grobogan Nomor 14 Tahun 2013 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang. Bahwa (20%) dari masyarakat telah melaksanakan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal dan (5%) masyarakat masih dalam proses pengurusan izin alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk tempat tinggal sesuai dengan prosedur di Kabupaten Grobogan.



e. Perbandingan : Penelitian hukum yang dilakukan berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan di atas karena penelitian di atas membahas mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Tanah Non Pertanian Untuk Tempat Tinggal Di Kabupaten Grobogan, sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah membahas mengenai Pelaksanaan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Oleh Developer Untuk Pembangunan Perumahan Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2021-2041 di Kabupaten Klaten

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk teoritis dan praktis:

1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang Hukum Pertanahan pada khususnya, mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian hak milik untuk rumah tinggal oleh developer di Kabupaten Klaten.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam penelitian ini bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten, agar hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian sehingga dalam melaksanakan alih fungsi Tanah Pertanian untuk rumah tinggal dapat dilaksanakan dengan lebih baik.

E. Keaslian Penelitian



F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya adalah hak milik atas tanah tetap ada, selama pemiliknya masih hidup, dan apabila pemiliknya meninggal dunia hak milik dapat diwariskan kepada ahli waris yang memiliki syarat sebagai subjek hak milik. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
2. Penatagunaan Tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah)
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. (Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang)
4. Tanah pertanian adalah juga semua tanah perkebunan, tanah untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat pencaharian bagi yang berhak. (Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 Nomor Sekra.9/1/12 perihal

Pelaksanaan Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)

5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh melalui kuesioner secara langsung dari responden dan wawancara dengan narasumber tentang obyek yang diteliti sebagai data utama.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer:

- a) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
- d) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- f) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang;
- i) Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/11108/SJ Tahun 1984 tentang Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian;
- j) Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2041.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum dalam literatur, jurnal, hasil penelitian, dokumen, surat kabar, internet dan majalah ilmiah.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan:

a. Kuesioner

Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang diberikan kepada responden yang telah disusun sebelumnya dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang bersifat terbuka maupun tertutup tentang Pelaksanaan Alih Fungsi Hak Milik Atas Tanah Pertanian Untuk Rumah Tinggal Oleh Developer Di Kabupaten Klaten.

b. Wawancara

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yaitu melalui wawancara secara langsung kepada narasumber yang telah ditentukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan disusun secara terstruktur mengenai Pelaksanaan Alih Fungsi Hak Milik Atas Tanah Pertanian Untuk Rumah Tinggal Oleh Developer Di Kabupaten Klaten. Pertanyaan-Pertanyaan tersebut bersifat terbuka dan yang berarti jawabannya belum diketahui oleh peneliti.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti.⁸ Penelitian dilakukan di Kabupaten Klaten. Di Kabupaten Klaten terdapat 26 kecamatan. Dari 26 kecamatan tersebut, dipilih satu kecamatan secara *purposive* yaitu Kecamatan Klaten Selatan. Kecamatan Klaten Selatan memiliki 12 desa/kelurahan. Dari 12 desa tersebut, diambil satu desa secara *purposive* yaitu Desa Sumberejo. Diambil satu desa karena Desa Sumberejo yang sudah dilakukan pembangunan rumah tinggal dari desa lainnya.

5. Populasi

Populasi merupakan sekumpulan obyek penelitian yang menjadi sasaran pengamatan penelitian dengan ciri yang sama.⁹ Dalam suatu penelitian tidak harus meneliti semua obyek (populasi) tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel dengan disertai argumentasi. Populasi dalam penelitian ini adalah 1 developer yang berupa perorangan yaitu Megatama Karya dan 7 pemilik rumah.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Sampel penelitian ini diambil minimal 75% dari populasi. Penentuan sampel yang digunakan adalah dengan cara *random*, yaitu teknik pengambilan sampel secara random atau

⁸ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, hlm. 92
<http://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf>, diakses 22 Agustus 2022

⁹ Kahar Muzakir, (ed), 2017, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Social Politic Genius, Makasar, hlm. 157

acak memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi dipilih menjadi anggota sampel.¹⁰ Sampel dalam penelitian ini terdiri dari developer berupa perorangan yaitu Megatama Karya dan 57% pemilik rumah tinggal di Desa Sumberejo.

5. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah pertanian yang melakukan alih fungsi tanah pertanian hak milik untuk rumah tinggal pada tahun 2021 di Desa Sumberejo yaitu pemilik developer Megatama Karya dan 4 orang pemilik rumah tinggal.

6. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber penelitian ini adalah Ibu Eka Erawati selaku Koordinator Kelompok Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

7. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang dikumpulkan secara sistematis diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang

¹⁰Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm.220

diteliti.¹¹ Metode berfikir yang digunakan untuk menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif, yaitu cara berfikir yang berasal dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini membahas tinjauan tentang Hak Milik, Penatagunaan Tanah, Tinjauan tentang Penataan Ruang, Tinjauan tentang Tanah Pertanian, Tinjauan tentang Perumahan berdasarkan Undang-Undang Perumahan atau Permukiman, dan hasil penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

¹¹ Ishag ,2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 252