

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sumber daya alam merupakan unsur lingkungan hidup yang terdiri dari atas sumber daya manusia, sumber daya alam hayati, sumber daya alam non hayati, dan sumber daya buatan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam campuran atau gabungan antara sumber daya alam hayati mikro flora dan mikro fauna serta humus dari bahan organik yang berasal dari tumbuhan dan hewan, sedangkan sumber alam non hayati berupa bahan mineral yang berasal dari pelapukan batuan.¹

Tanah bisa menjadi sumber daya alam diperbarui selama unsur atau komponen-komponen hayati tanah dapat dipelihara dan dipertahankan. Sebaliknya, apabila komponen-komponen hayati tanah tidak dilestarikan, tanah akan tergolong ke dalam sumber daya alam tidak diperbarui. Tanah dipakai dalam pengertian yuridis yaitu yang berarti bisa dilestarikan, tanah akan tergolong ke dalam sumber daya alam tidak diperbarui. Tanah dipakai dalam pengertian yuridis yaitu yang berarti permukaan bumi. Dalam pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 juga dinyatakan pula bahwa "atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain dan badan hukum".²

Jadi, tanah diberikan kepada dan dipunyai orang atau badan hukum dengan hak-hak yang diatur di dalam oleh pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Hak-hak disini antara lain adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan

¹Foth, Henry D. *Dasar-dasar ilmu tanah* (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1998) halaman 28

² Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, pasal 4 ayat 1

hak-hak lain yang masuk dalam hak-hak yang bersifat sementara.³ Semua hak mempunyai fungsi sosial yang berarti bahwa hak tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan tanah dan fungsinya, sehingga bermanfaat pula bagi kehidupan masyarakat dan negara. Sebagaimana kita ketahui bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁴

Dari pasal tersebut dapat kita ketahui bahwa negara merupakan sebuah organisasi terbesar yang menguasai tanah dan mempunyai wewenang antara lain sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan ,penggunaan, persediaan bumi, air ,dan ruang angkasa serta, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi , air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dari penjelasan diatas,dapat kita ketahui bahwa negara mempunyai kewajiban untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaan kekuasaan yang telah diberikan kepada negara (atas bumi,air,dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya)sehingga dapat bermanfaat untuk kepentingan dan kedaulatan bangsa dan digunakan untuk kemakmuran rakyat.

Suatu daerah/kota tidak akan terus menerus berada dalam keadaan sekarang,tetapi ia akan berubah seiring bertambahnya penduduk dan perkembangan

³ Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 pasal 16

⁴ Pasal 33 ayat 3 UUD 1945

pembangunan. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan pembangunan yang semakin modern, kebutuhan akan tanah pun semakin meningkat, seperti untuk perumahan, industri, jalan dan sebagainya. Sedangkan kita tahu jumlah tanah itu tidak mungkin bertambah, sebagai akibat dari benturan kepentingan, yakni suatu pihak yang berkepentingan untuk membangun dan disuatu pihak ingin melestarikan tanah dan lingkungannya untuk kepentingan pertanian maka diperlukan adanya upaya pengaturan dan pengendalian penggunaan tanah.

Penggunaan tanah tersebut tidak hanya digunakan untuk perluasan kegiatan perekonomian yang pada umumnya dilaksanakan untuk menunjang kebutuhan penduduk yang terus bertambah. Pengendalian dan peraturan penggunaan tanah tersebut sangat penting. Hal tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi konflik atau sengketa, contohnya dalam perebutan bidang-bidang tanah tertentu, pengendalian dan peraturan penggunaan tanah sangat perlu agar kepentingan masyarakat dan kepentingan perorangan bisa seimbang sehingga tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan berkembang, pembangunan yang terus meningkat akan berdampak pada perubahan tanah.

Perubahan penggunaan tanah tersebut akan mengakibatkan pergeseran penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian yang akan mempengaruhi produksi pangan. Maka dari itu untuk pengembangan wilayah dengan memanfaatkan sumber tanah dan ruang, terutama untuk kegiatan pembangunan, hendaknya dilaksanakan secara rasional, terencana, terkoordinasi, dan terintegrasikan, antar sektor dalam pemanfaatan ruang dan tanah.

Dengan adanya perencanaan diharapkan pemanfaatan ruang dan sumber daya lainnya dapat terpadu guna sasaran pembangunan antara lain dengan peningkatan pendapatan, perluasan kesempatan kerja, kelestarian sumber daya alam, disamping

pemenuhan kebutuhan dasar. Untuk menghindari pergeseran penggunaan tanah pertanian kenonpertanian yang tidak terkendali, perlu adanya peraturan khusus izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke nonpertanian.

Dengan pertimbangan tersebut dikeluarkanlah pedoman pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah. Perda tersebut yang bertujuan untuk mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke nonpertanian⁵. Agar pelaksanaan penertiban, pengendalian, dan pencegahan perubahan tanah dapat terkendali dengan baik dan dibentuk pula.⁶

Maka dari itu masalah perijinannya harus diatur instansi pemerintah yang berwenang dalam masalah pengaturan izin peralihan fungsi tanah pertanian ke nonpertanian adalah Badan Pertanahan Nasional. Badan ini berwenang mengeluarkan izin dibidang pertanahan baik izin perubahan penggunaan tanah maupun izin lokasi yang dikeluarkan oleh komponen penatagunaan tanah baik yang ada di kantor pertanahan tingkat kabupaten /kota maupun yang ada di kantor wilayah badan pertanahan nasional tingkat provinsi.

Dalam pemberian izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke nonpertanian juga harus dipertimbangkan aspek tata guna tanah. Penatagunaan tanah adalah sama dengan pengelolaan tataguna tanah yaitu penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah. Pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Izin perubahan penggunaan tanah diberikan untuk perorangan atau badan hukum yang dimaksud untuk mengubah tanah pertanian ke non pertanian. Sedangkan izin lokasi merupakan sarana perijinan yang dikeluarkan oleh perusahaan bagi yang membutuhkan tanah berdasarkan sistem perizinan

⁵ Peraturan Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2011

⁶ Peraturan Daerah Kota Semarang No.14 Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor .14)

di bidang pertanahan,⁷ dalam hal ini perubahan penggunaan tanah serta izin lokasinya dikeluarkan oleh bagian penatagunaan tanah, baik di Kantor pertanahan tingkat kabupaten/Kota maupun kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional tingkat propinsi harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/Kota

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut penelitian peneliti tertarik untuk melakukan laporan penelitian dengan judul “PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS TANAH PERTANIAN MENJADI NON PERTANIAN Di KECAMATAN GENUK KOTA SEMARANG”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian maka di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa diperlukan perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk Kota Semarang?
2. Bagaimana prosedur alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk ,Kota Semarang dan bagaimana peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
3. Apa hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk dan bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk mengetahui dan menjabarkan sebab terjadinya alih fungsi perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang.
 - b. Untuk mengetahui dan menjabarkan prosedur alih fungsi penggunaan tanah

⁷ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1993. Pelaksaaanya diatur dengan keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Nasional No.22 Tahun 1993

pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang dan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses tersebut.

- c. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dan upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam permohonan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk, kota semarang.

2. Manfaat penelitian

- a. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis lebih ditekankan pada deskripsi konsep dan teori-teori hukum yang akan membantu para pemerhati untuk memahami bidang kajiannya dalam hal ini, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdatan pada khususnya.

- b. Manfaat praktis

Manfaat praktis adalah manfaat penelitian yang langsung dapat digunakan oleh masyarakat maupun pemerintah, khususnya di bidang hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi instansi terkait dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk lebih meningkatkan pelayanan pengalihan fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian.

D. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

Notaris tidak boleh memihak kliennya karena Notaris bertugas untuk mencegah

terjadinya masalah. Notaris juga mempunyai kode etik seperti pada pasal 1 angka 2 yaitu tentang kode etik Notaries yang menyebutkan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan dan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris termasuk didalamnya Notaris pengganti, pejabat sementara Notaris, dan Notaris pengganti khusus.⁸

Notaris merupakan suatu pekerjaan yang memiliki keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum. Masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai yang tandatangannya serta segel (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang sempurna, seorang ahli yang bersikap netral dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi clientnya di hari yang akan datang.⁹ Perbedaan antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dalam dasar hukumnya Notaris : undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UUJN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) : Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998: tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT), masalah pengangkatan Notaris: oleh menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan Notaris : pasal 15 UUJN : Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akte,

⁸ Depkumham, tgl 7 Februari 2018 jam 10.00

⁹ Muhamad .daniel's blog 12 Februari 2018 jam 18.00

menyimpan akte,memberikan grosse,salinan dan kutipan akte.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai tertentu mengenai hak milik atas satuan rumah susun.Hingga saat ini masih banyak orang awam yang tidak menyadari bahwa profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu berbeda.Berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas terdapat perbedaan kewenangan antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) . Seorang Notaris memiliki kewenangan lebih luas dibanding seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Pengertian Tanah

Menurut ahli geomorfologi tanah adalah bagian dari permukaan bumi sebagai hasil modifikasi oleh proses fisik,kimia maupun biologis yang bekerja di bawah kondisi yang bermacam-macam dan bekerjasama selama periode tertentu.¹⁰

Dalam kamus istilah pertanian yang disebut dengan tanah adalah bagian teratas dari kulit bumi yang dapat dibedakan sifatnya dari bahan-bahan dibawahnyayang terbentuk karena pengaruh iklim,mikroorganisme,bahan induk,relif yang bekerja secara interaktif dan dalam selang waktu tertentu.¹¹

Menurut ilmu tanah yang disebut dengan tanah adalah akumulasi tubuh alam yang bebas yang menduduki sebagian besar permukaan bumi yang mampu menumbuhkan dan memiliki sifat sifat sebagai pengaruh iklim dan jasad jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induk dalam keadaan relatif tertentu selama jangka waktu tertentu

¹⁰Thornbury, William D. Principles of Geomorphology,(New York :United States Of America,1945)halaman 19

¹¹ Kusnadi, Mustadjab Hary dan Ratno Dwi Santoso, Kamus Istilah Pertanian, (Yogyakarta :Kanisius,1996)halaman 298

juga.¹²

Menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.¹³

Dengan pembatasan pada Pasal 4 Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas batas menurut undang undang pokok agraria dan peraturan lain yang lebih tinggi. Dalam pengertian tanah disini juga meliputi permukaan bumi yang berada di air, termasuk air laut. Dalam undang undang pokok agraria (UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat 2) tanah dipakai dalam pengertian yuridis yaitu berarti permukaan bumi.

Dan dinyatakan pula “atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan badan hukum”¹². Jadi,tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang atau badan hukum dengan hak yang telah disediakan oleh undang undang pokok agraria.

3. Tanah pertanian

a. Pengertian tanah pertanian

Tanah dalam pengertian pertanian adalah lapisan permukaan bumi secara fisik berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembang perakaran penopang tegak tumbuhnya tanaman dan menyuplai kebutuhan air dan udara.

Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang

¹² Forth, Henry D, Dasar-Dasar Ilmu Tanah, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998) halaman 2

¹³ Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Jakarta: Djambatan, 2002) halaman 265

selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan menjadi mata pencaharian bagi yang berhak.

Tanah dalam pengertian status yang ada didalam sertipikat sesuai dengan kelasnya masing-masing yaitu ada beberapa klasifikasi atau yang lebih dikenal dengan nama kelas-kelas, yaitu :

- 1) kelas D1,D2 itu adalah tanah keras atau tanah pekarangan yang menurut fungsinya adalah sebagai tanah pekarangan yang dalam teorinya bila akan dirubah status penggunaannya tidak diperlukan perubahan status tanahnya sehingga bisa langsung digunakan untuk pemanfaatan yang sesuai dengan keinginan yang punya tanah tersebut;
- 2) kelas D3,D4, adalah sebuah tanah kering atau pekarangan yang digunakan untuk pertanian yang dalam penggunaannya jika berubah memerlukan suatu proses perubahan status terlebih dahulu dan untuk mendapatkan ijin melalui beberapa proses dan ketentuan yang harus dilakukan dalam perubahan status tersebut seperti ijin dari dinas terkait sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku, dengan meminta permohonan di kelurahan masing-masing tanah tersebut yang dilanjutkan ke kantor pertanahan dikota dimana tanah tersebut berada.
- 3) Kelas S1,S2 dan S3 adalah sebuah tanah basah atau persawahan yang jika dalam penggunaannya berubah fungsi maka perlu adanya perubahan status terlebih dahulu. Yang biasanya masih banyak terdapat di pedesaan-pedesaan yang masih sangat produktif dalam penggunaannya. Dan untuk melakukan perubahan tersebut masih banyak ketentuan – ketentuan yang harus di perhatikan dalam hal untuk perijinan perubahan status tanah tersebut karena

jika tanah tersebut adalah suatu lahan basah dan penggunaannya memang masih diperlukan atau perlu dikembangkan untuk daerah penghijauan ataupun lahan produksi pertanian yang sangat diunggulkan atau untuk daerah peresapan air kemungkinan status tanah tersebut tidak akan di ijinkan dalam melaksanakan perubahan apapun alasannya.

b. Penetapan luas tanah pertanian

Sesuai dengan ketentuan tentang penetapan luas tanah pertanian, bahwa tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai, ditentukan luas maksimum dan minimum. Sebagaimana tercantum dalam penetapan luas maksimum itu adalah paling banyak untuk daerah-daerah yang tidak padat 15 hektar untuk tanah sawah dan 20 hektar untuk tanah kering, untuk daerah yang kurang padat luasnya 10 hektar untuk sawah dan 12 hektar untuk tanah kering, untuk daerah cukup padat luasnya 7,5 hektar tanah sawah dan 9 hektar tanah kering sedangkan untuk daerah sangat padat 5 hektar untuk tanah sawah dan 6 hektar untuk tanah kering.

Luas minimum ditetapkan 2 hektar, baik untuk tanah sawah maupun kering. Untuk mengetahui kepadatan digunakan indikator jumlah penduduk setiap kilo meter persegi di setiap kota. Luas maksimum yang ditetapkan oleh Undang-Undang No.56/prp/1960 pasal 1 ayat (2) tidak berlaku terhadap tanah pertanian:

- 1) yang dikuasai dengan hak guna usaha atau hak-hak lainnya yang bersifat sementara dan terbatas yang didapat dari pemerintah yang dikuasai oleh badan-badan hukum;
- 2) luas maksimum ditetapkan untuk tiap-tiap daerah tingkat 1. Jenis-jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering), diperhatikan pula apakah ada pengairan yang diatur atau tidak. Dengan memperhatikan keadaan tanah daerah masing-masing dan faktor-faktor

sebagai berikut:

- a) tersedianya tanah yang masih bisa dibagi;
- b) kepadatan penduduk;
- c) jenis-jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering), diperhatikan pula apakah ada pengairan yang diatur atau tidak;
- d) besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan memperkerjakan beberapa buruh tani;
- e) besarnya usaha tani yang sebaik-baiknya menurut kemampuan satu keluarga dengan memperkerjakan beberapa buruh tani; dan
- f) tingkat kemajuan tehnik pertanian sekarang ini.

c. Tujuan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum adalah sebagai berikut:

- 1) agar kepemilikan tanah yang merupakan faktor utama dalam produksi pertanian akan lebih merata;
- 2) agar kepemilikan dan penguasaan tanah tidak melampaui batas yang akan merugikan kepentingan umum, karena hal ini menyangkut terbatasnya persediaan tanah; dan
- 3) dengan ditetapkannya luas maksimum dan luas minimum maka fungsi sosial tanah dapat dilaksanakan,

4. Tanah non pertanian

Yang dimaksud dengan tanah non pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha kegiatan selain usaha pertanian .misalnya untuk pemukiman, perindustrian, jasa dan lain-lain. Penggunaan tanah non pertanian adalah sebagai berikut:

- a. Tanah perumahan (misal penggunaan tanah untuk tempat tinggal/rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman, dll);

- b. Tanah perusahaan (misalnya penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun, dll);
- c. Tanah industri (misalnya penggunaan tanah untuk pabrik, percetakan, dll);
- d. Tanah untuk jasa (misalnya penggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah dan sarana umum);
- e. Tanah kosong yang sudah diperuntukan (siap bangun).

E. Kerangka Teoritis

1. Teori kepastian hukum

Adalah aturan yang bersifat umum untuk membuat masyarakat mengetahui perbuatan yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan dan berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum yang dilakukan negara untuk individu. Sehingga masyarakat tahu akan aturan-aturan yang harus dilakukan dalam melakukan segala hal, dan masyarakat juga merasa lebih nyaman karena ada kepastian hukum sehingga tidak ada kesewenang-wenangan yang akan terjadi dalam kehidupan dalam bermasyarakat, dan 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. Sampai mendapatkan Sertipikat yang sudah di rubah alih fungsi dalam penggunaannya, disinilah peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diperlukan, selain memberikan penyuluhan hukum dan memberikan kepastian hukum tentang peraturan-peraturan yang harus ditaati oleh masyarakat pada umumnya. Peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang masih sangat terbatas.

2. Teori kemanfaatan

Adalah bahwa hukum dibuat untuk menjamin adanya kemanfaatan atau kebahagiaan bersama dan sebanyak-banyaknya untuk kepentingan bersama. Pelaksanaan hukum harus memberi manfaat untuk kepentingan bersama dan tidak menimbulkan keresahan didalam masyarakat, penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak mengganggu fungsi alam dan ekosistem alami,tidak dilerlantarkan dan harus dipelihara dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya,disini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat membantu karena disamping memberi kemanfaatan untuk masyarakat sekitar juga masyarakat pada umumnya yang benar-benar tidak tahu akan manfaat dari hukum dan peraturan yang ada.Sehingga dalam hal ini benar-benar membawa manfaat bagi masyarakat tanpa terkecuali.

F. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis . Yang dimaksud yuridis adalah melihat aspek-aspek hukum berdasarkan peraturan-peraturan,perundang-undangan dan teori-teori hukum dan pendapat para ahli hukum terkemuka.

Penelitian ini dimulai dari analisa pasal-pasal peraturan badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Tehnis Pertanahan dalam penerbitan izin lokasi,penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah,hal ini mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanaian di Kecamatan Genuk,Kota Semarangyaitu hubungan peraturan satu dengan peraturan lainnya dengan penerapannya dalam praktek.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis karena

penelitian ini di harapkan dapat di peroleh gambaran yang jelas, rinci dan sistimatis, sedangkan dikatakan analitis karena data yang diperoleh akan dianalisis untuk pemecahan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bersifat deskriptif karena penelitian ini mempunyai maksud untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan judul ini. Dalam analisa ini diharapkan dapat mengetahui bagaimana keadaan yang ada diteori dan praktek, sehingga diharapkan pada akhir kegiatan dapat memecahkan masalah yang ada, sedangkan dalam mengumpulkan data-data yang ada fokus pada pokok-pokok permasalahan yang ada supaya tidak ada penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya.

3. Populasi dan sampel

a. Populasi adalah seluruh objek yang akan diteliti, seluruh individu, seluruh gejala, seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Dalam penelitian ini populasinya adalah seluruh pemohon alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di :

- 1) Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam hal ini untuk mengetahui prosedur – prosedur dan juga syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian dan dalam hal pencatatan perubahan status tanah tersebut didalam sertipikat tanah yang dimohon di kota Semarang.
- 2) Kantor Kelurahan Bangetayu Kulon, dalam hal meminta dan mengetahui untuk wilayah mana saja yang tanahnya masih perlu di rubah statusnya dan mana saja yang tidak boleh diubah status tanahnya dari tanah pertanian menjadi non pertanian, sehingga kita tahu pasti dan kebenaran akan fungsi dari tanah tersebut secara jelas dan ,
- 3) Kantor Notaris dan PPAT dalam hal ini pejabat yang menjabatani dalam proses

perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian yang ada dalam pensertipikatan tanah untuk proses peralihan hak maupun proses pemecahan sertipikat yang akan dilakukan oleh para pihak dalam hal ini harus dijelaskan secara rinci dan penggunaannya.

b. Sampel adalah bagian dari populasi yang yang dapat dipandang mewakili populasi yang ada, sampel dari penelitian ini adalah masyarakat atau warga Kecamatan Genuk yang mengajukan alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian pada saat mengajukan proses peralihan hak maupun proses pemecahan sertipikat di Kantor Notaris dan PPAT Kota Semarang. Dalam hal ini penulis telah melakukan wawancara di 3 tempat yang berhubungan dengan proses perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian yaitu diantaranya:

1. Kantor Pertanahan kota Semarang yaitu ibu Krisnawati ,S.H, M.H, selaku pejabat subkasi perencanaan dan perijinan penggunaan tanah pertanian.
2. Kantor Kelurahan Bangetayu Kulon penulis hanya bisa ketemu dengan staf nya yang bernama bapak Chumaidi ,S.H.
3. Kantor Notaris dan PPAT dalam hal ini penulis datang ke Kantor Notaris dan PPAT Gunarti Sri Hartati, S.H, Spn .

c. Metode penentuan sampel

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah Purposive yaitu tehnik pengambilan sampel dengan mengambil kelompok subyek tertentu dari populasi yang diteliti. Hal ini dilakukan karena adanya keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga responden dalam penelitian ini adalah hanya pemohon atau warga di Kelurahan Bangetayu Kulon , Kecamatan Genuk saja yang diantaranya di Kelurahan Bangetayu kulon dengan populasi kurang lebih 75 sertipikat Hak Milik dengan contoh sertipikat Hak Milik dengan Nomor 3725/Bangetayu Kulon atas nama JUMIAN,

dengan mengambil responden dari pegawai kelurahan dan pemohon sendiri serta petugas dari Pegawai Seksi Pengaturan dan Penataan , Kantor Pertanahan Kota Semarang.

4. Jenis dan Metode pengumpulan data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder:

- a. data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data sebagai sumber informasi yang dicari,observasi dan dokumen-dokumen.
- b. data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain ,tidak secara langsung diperoleh peneliti dari subjek penelitiannya dan dari kepustakaan juga.Data sekunder di bidang hukum terdiri dari:

1) bahan hukum primer

adalah suatu data utama yang didapat dari Undang-Undang,peraturan baik pusat maupun daerah diantaranya yaitu:

- ✓ (a)Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 no.104:TLN 2043)
- ✓ (b)Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Tehnis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi,Penetapan Lokasi dan Perubahan Penggunaan Tanah.
- ✓ (c)Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011-2031 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031(Lembaran Daerah Kota Semarang th. 2011 no.14)

2) bahan hukum sekunder

bahan baku sekunder adalah data diambil dari literatur dan buku-buku makalah-makalah yang relevan dengan objek penelitian.

3) bahan hukum tersier

bahan baku yang memberikan petunjuk atas bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

5. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu analisis yang sifatnya non statistik atau non matematis. Data yang sudah diperoleh akan dianalisa isinya dengan menggunakan azas-azas hukum, teori-teori hukum, pendapat para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada.

G. Sistematika Penulisan

Bagian isi penulisan thesis ini terdiri dari sistematika sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah atau permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan. Bab ini penting untuk memberikan gambaran tentang latar belakang masalah/pokok masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika yang berkaitan dengan judul yang diteliti penulis.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan umum Notaris, tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan persamaan dan perbedaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tinjauan umum tentang tanah, tinjauan tentang tanah pertanian, tinjauan umum tanah non pertanian, penetapan luas tanah pertanian, pengertian tanah non pertanian, syarat-syarat, prosedur dalam mengajukan alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang dan dasar hukumnya beserta konsep Islam tentang tanah pertanian.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang:

- a. Sebab terjadinya alih fungsi perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk Kota Semarang,
- b. Prosedur alih fungsi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk Kota Semarang dan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian,
- c. Hambatan-hambatan dalam mengajukan alih fungsi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Genuk, Kota Semarang.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran. Simpulan berasal dari rangkuman hasil penelitian, untuk mengetahui sebab terjadinya alih fungsi status tanah pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Genuk Kota Semarang, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan proses Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut, mengetahui prosedur yang benar dan secara detail dan apa saja hambatan yang dihadapi dan bagaimana penyelesaiannya, sedangkan saran berisi tentang perbaikan-perbaikan atau masukan dari peneliti untuk perbaikan yang berkaitan dengan penelitian