

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA):¹

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 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 serta badan-badan hukum.”

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dahsyat yang disebabkan manusia ingin

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 10

menguasai tanah orang lain karena sumber – sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan apabila mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku. Manusia dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak – hak dan kewajibannya sesuai dengan batas – batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat.²

Adanya suatu hukum atau peraturan untuk mengatur kebutuhan manusia akan tanah untuk menghindari terjadinya sengketa, perbuatan sewenang - wenang maupun dualisme kepemilikan terhadap suatu tanah. Pada tanggal 26 September 1960 diberlakukan Undang – Undang Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan yang disebut Hukum Tanah, sedangkan dikalangan pemerintahan dan umum dikenal sebagai Hukum Agraria. Mulai diberlakukannya UUPA secara tidak langsung menghapus hak eigendom tersebut, demikian pula dengan hak – hak atas tanah lainnya yang tidak sesuai.³

Ketentuan-ketentuan pemerintah Republik Indonesia dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

²G. Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2002), hal.1

³Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal6

Demikian halnya mengenai peran dan aktivitas notaris dalam profesi hukum tidak dapat dilepaskan dari persoalan-persoalan mendasar yang berkaitan dengan fungsi serta peranan hukum itu sendiri, dimana hukum diartikan sebagai kaidah-kaidah yang mengatur segala perikehidupan masyarakat, lebih luas lagi hukum berfungsi sebagai alat untuk pembaharuan masyarakat.

Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN 2014) menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris dikatakan sebagai pejabat umum karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Berkaitan dengan notaris sebagai pejabat umum, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN Tahun 2014 dikatakan sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN Tahun 2014, dengan kewenangan tersebut, akta notaris mengikat para pihak atau mereka yang membuatnya dan mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti tidak perlu didukung atau ditunjang

oleh alat bukti lain, tetapi akta notaris itu sendiri harus dilihat sebagaimana apa adanya yang tertulis didalamnya. Salah satu fungsi lain yang sedemikian penting adalah sebagai penasehat hukum dan pemberi informasi dalam rangka pembuatan akta otentik tersebut (Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN 2014).

Notaris dalam membuat alat bukti tertulis yang berupa akta otentik, yang dilakukan adalah merelativir⁴ kehendak dari para pihak / penghadap untuk dinyatakan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapannya, agar tidak melanggar Undang-Undang, sekaligus agar kehendak para pihak terlaksana secara baik dan benar. Tanggung jawab notaris dalam kaitannya dengan profesi hukum di dalam melaksanakan jabatannya tidak dapat dilepaskan dari keagungan hukum itu sendiri, sehingga diharapkan notaris dapat bertindak untuk merefleksikan di dalam pelayanannya kepada masyarakat.

UUJN Tahun 2014 telah mengatur berbagai kebijakan-kebijakan yang terkait dengan kenotarisan, antara lain: kebijakan dalam pengangkatan notaris (Pasal 3), kebijakan dalam kewenangan (Pasal 15), kewajiban (Pasal 16) dan larangan (Pasal 17), kebijakan dalam penggunaan saksi (Pasal 40) dan kebijakan-kebijakan lainnya. Arah kebijakan yang ditetapkan dalam UUJN Tahun 2014 diharapkan agar para notaris yang telah diangkat sumpah benar-benar mampu menjalankan tugas jabatan sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUJN tersebut.

Setiap kebijakan yang tertuang dalam UUJN Tahun 2014 diharapkan akan mampu menyiapkan notaris yang handal setelah pelaksanaan sumpah.

⁴A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), hal. 3-4.

Akan tetapi pada kenyataannya, banyak notaris-notaris baru yang setelah dilakukan sumpah tidak mampu menjalankan kebijakan yang ditetapkan tersebut, misalnya:

- a. Kebijakan dalam membuka kantor. Masih banyak dijumpai, notaris baru yang membuka kantor bersifat “ala kadarnya” atau seadanya.
- b. Kebijakan dalam penggunaan karyawan. Seringkali karyawan yang digunakan oleh notaris baru, tidak memiliki ijazah yang mendukung.
- c. Kebijakan dalam penggunaan saksi. Saksi yang digunakan banyak yang tidak memahami akta-akta yang dibacakan, bahkan beberapa notaris menggunakan saksi “pocokan”.
- d. Kebijakan dalam magang notaris. Banyak notaris yang menganggap magang hanya kegiatan formal.

Secara kasat mata, beberapa hal yang seharusnya menunjang kinerja notaris saja ternyata tidak terpenuhi, apalagi bila dilihat dari kemampuan notaris dalam menuangkan kehendak para pihak dalam sebuah akta. Tidak jarang ditemukan permasalahan hukum yang berkaitan dengan notaris yaitu permasalahan dalam penerapan bahasa, kata-kata dan penafsiran sehingga akhirnya notaris menghasilkan produk akta yang merugikan salah satu pihak yang menghadap.

Demikian halnya dengan ketentuan-ketentuan hukum adat dan agama yang berhubungan dengan masalah tanah, merupakan ketentuan-ketentuan untuk menegaskan arti bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Para petani pemilik tanah di negara Indonesia umumnya dapat diklasifikasikan dalam petani ekonomis

lemah, yang artinya lebih banyak menderita kekurangan modal untuk meningkatkan hasil produksi tanamannya.⁵

Adanya penambahan penduduk dan perkembangan yang terus meningkat berdampak pada perubahan penggunaan tanah. Perubahan penggunaan tanah akan mengakibatkan pergeseran fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian. Tanah pertanian pada umumnya adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Tanah pertanian adalah semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Oleh karena itu diperlukan suatu peraturan untuk mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yaitu adanya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Demikian halnya dengan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Demak, Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak pada 2013 mencatat bahwa lahan pertanian yang telah beralih fungsi seluas 76,13 hektar. Disebutkan, 76,13 hektar lahan pertanian yang telah mengalami alih fungsi diantaranya 25,52 hektar digunakan untuk investasi industri, 50,14 hektar untuk izin pemukiman dan 4,7 hektar untuk kepentingan umum. Jika lahan pertanian yang beralih ke non pertanian kian bertambah maka bisa mengancam ketahanan pangan.⁶

⁵*Ibid.*, hal 55

⁶ Hartatik, 76,13 ha areal persawahan beralih fungsi, <http://m.suaramerdeka.com>, diakses, 1 Juni 2014

Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“Peran Notaris/PPAT Dalam Proses Pengalihan Fungsi Tanah Dari Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?
2. Bagaimana hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ?
3. Bagaimana solusi atas hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis Peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Untuk menganalisis hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
3. Untuk menganalisis solusi atas hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dilihat dari manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang kenotarian, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun dari program studi lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian khususnya yang berkaitan dengan Peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
 - b. Sumber referensi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun perpustakaan umum dalam menambah wawasan berkaitan dengan Peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Manfaat Praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Bahan referensi bagi calon Notaris, agar lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan Peran Notaris PPAT dalam Proses Pengalihan Fungsi Tanah dari Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
 - b. Bahan informasi atau pengetahuan tambahan bagi peneliti sendiri maupun peneliti lainnya yang memiliki kecenderungan untuk melakukan penelitian di bidang notaris, khususnya mengenai Peran Notaris PPAT dalam Proses Pengalihan Fungsi Tanah dari Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Konsep dalam pengertian yang relevan adalah “unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi yang kadang menunjuk pada hal-hal universal yang diabstraksikan dari hal-hal yang partikular”.⁷

⁷ Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media, 2008), hal. 306

a. Pengertian Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatan harus mengindahkan berbagai perundangan (peraturan hukum) yang berlaku. Meskipun dalam melaksanakan jabatannya diatur dalam peraturan khusus (UUJN), pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Kehakiman, diambil sumpah dan lain sebagainya. Notaris tidak mendapat gaji dan/atau uang pensiun dari pemerintah, akan tetapi mendapat honorarium dari para penghadap sebagai imbalan jasa, sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

Berdasarkan UUJN Tahun 2014 dinyatakan Notaris adalah pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Sebagai pejabat umum, juga sebagai anggota masyarakat, Notaris tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bermasyarakat karena masyarakat terus berubah. Perubahan di dalam masyarakat dapat memengaruhi dunia Notaris pula. Dalam menjalankan jabatan, Notaris dapat mempengaruhi penghadap dalam menentukan pilihan untuk menentukan tindakan hukumnya.

Notaris adalah pejabat umum yang independen (mandiri) berhak mengatur, menentukan kantor baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain. Istilah “publik” atau umum dalam jabatan notaris disini mempunyai arti pejabat ini melayani masyarakat umum dalam hal pembuatan beragam atau banyak macam dari akta otentik yang berhubungan dengan bidang hukum perdata

yang kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain dan diminta oleh masyarakat umum yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk akta otentik dan oleh undang-undang mengharuskan dalam bentuk akta otentik.

Notaris dalam melakukan tugasnya melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dengan menghayati keseluruhan martabat jabatannya dan dengan keterampilannya melayani kepentingan masyarakat yang meminta jasanya dengan selalu mengindahkan ketentuan undang-undang, etika, ketertiban umum dan berbahasa Indonesia yang baik. Hal tersebut sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.

b. Tanah

Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :
“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.

Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) , sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPA yaitu :

1. "Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 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 serta badan-badan hukum".
2. "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Dalam pengertian tanah tersebut yang merujuk pada Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, 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...* Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi .

Selanjutnya penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.

Undang- Undang Pokok Agraria dibentuk beberapa tujuan sebagai berikut :

1. Meletakkan dasar – dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
2. Meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan,
3. Meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah mempunyai peranan vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, terlebih di Negara Indonesia yang bercorak agraris. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar 1945 perlu untuk mengatur ketentuan tersebut, maka dibuatlah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.” Dalam Pasal ini memuat pengertian bahwa menguasai dalam hal ini bukan menghilangkan sepenuhnya hak-hak kepemilikan atas tanah bagi tiap warga negara Indonesia, melainkan menguasai dalam arti mengatur dan mengawasi sedemikian rupa dalam tiap-tiap pendayagunaan tanah-tanah tersebut agar para pemilik atau pemegang hak-hak lainnya memanfaatkan benar-benar tanahnya.

Pengertian tanah secara yuridis menurut Boedi Harsono telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang menyatakan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 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 serta badan-badan hukum.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah mempunyai fungsi sosial, berarti harus terdapat keseimbangan antara kepentingan individu (pemilik, penguasa, penyewa) dengan kepentingan masyarakat dan Negara, dalam pendayagunaan tanah. Dalam hal ini misalnya :

1. Pemilik tanah harus selalu melakukan pemeliharaan atas tanahnya dan mendayagunakan sedemikian rupa agar tanah berproduksi dengan baik, sehingga dapat mencukupi kebutuhannya sendiri dan masyarakat dapat turut menikmati hasilnya;
2. Pemilik tanah dalam hal menyewakan tanahnya kepada petani, tidak secara mutlak menyerahkan tanggung jawab pemeliharaannya kepada penyewa, melainkan harus secara gotong royong antara pemilik dan penyewa;
3. Pemilik harus membayar pajak atau segala kewajiban yang melekat atas tanahnya.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat di Indonesia, terlebih lagi bagi para petani di pedesaan. Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.

Pengelompokan hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dibedakan menjadi 3 yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru, contohnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang, tetapi macamnya hak atas tanah ini belum ada.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA, misalnya Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

c. Tanah Pertanian

Tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang selain tanah untuk perumahan dan untuk perusahaan. Tanah pertanian biasanya digunakan untuk usaha bidang pertanian dalam arti mencakup persawahan, hutan, perkebunan, tegalan, padang, penggembalaan dan semua jenis penggunaan lain yang lazim dikatakan sebagai usaha pertanian.

Dalam Intruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. sekra 9/1/12, tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian

Pengertian tanah pertanian telah diatur dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 no.Sekra 9/1/12. Tanah pertanian merupakan tanah yang diperuntukan untuk suatu usaha untuk mengadakan suatu ekosistem buatan yang bertugas menyediakan bahan makanan bagi manusia.

d. Alih fungsi Tanah Pertanian

Alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan dalam artian perubahan/penyesuaian peruntukan penggunaan, disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Alih fungsi lahan sawah ke penggunaan lain telah menjadi salah satu ancaman yang serius terhadap keberlanjutan swasembada pangan. Intensitas alih fungsi lahan masih sulit dikendalikan, dan sebagian besar lahan sawah yang beralih fungsi tersebut justru yang produktivitasnya termasuk kategori sangat tinggi. Lahan-lahan tersebut adalah lahan sawah beririgasi teknis atau semi teknis dan berlokasi di kawasan pertanian dimana tingkat aplikasi teknologi dan kelembagaan penunjang pengembangan produksi padi telah maju.

Alih fungsi lahan sawah dilakukan secara langsung oleh petani pemilik lahan ataupun tidak langsung oleh pihak lain yang sebelumnya diawali dengan transaksi jual beli lahan sawah. Proses alih fungsi lahan sawah pada umumnya berlangsung cepat jika akar penyebabnya terkait dengan upaya pemenuhan kebutuhan sektor ekonomi lain yang menghasilkan surplus ekonomi (land rent) jauh lebih tinggi (misalnya untuk pembangunan kawasan industri, kawasan perumahan, dan sebagainya) atau untuk pemenuhan kebutuhan mendasar

(prasarana umum yang diprogramkan pemerintah, atau untuk lahan tempat tinggal pemilik lahan yang bersangkutan.

Konversi lahan merupakan konsekuensi logis dari peningkatan aktivitas dan jumlah penduduk serta proses pembangunan lainnya. Konversi lahan pada dasarnya merupakan hal yang wajar terjadi, namun pada kenyataannya konversi lahan menjadi masalah karena terjadi di atas lahan pertanian yang masih produktif.

Lahan pertanian dapat memberikan manfaat baik dari segi ekonomi, sosial maupun lingkungan. Oleh karena itu, semakin sempitnya lahan pertanian akibat konversi akan mempengaruhi segi ekonomi, sosial dan lingkungan tersebut. Jika fenomena konversi lahan pertanian ke non-pertanian terus terjadi secara tak terkendali, maka hal ini akan menjadi ancaman tidak hanya bagi petani dan lingkungan, tetapi hal ini bisa menjadi masalah nasional. Alih fungsi lahan pertanian sulit dihindari akibat kecenderungan tersebut. Beberapa kasus menunjukkan jika di suatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga beralih fungsi secara progresif.

e. Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah atau dalam literature sering disebut “landrecord” atau juga “cadastral” merupakan bagian dari masalah keagrariaan. Berdasarkan masalah-masalah keagrariaan yang ada, yang paling menonjol adalah pendaftaran tanah, baik di negara-negara belum maju maupun di negara-negara yang sudah maju karena ia merupakan institusi Negara satu-satunya yang mempunyai otoritas

untuk memberikan legalitas bagi setiap pemilikan ataupun penguasaan tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam

rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.

Di dalam PP No 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini adalah bertujuan menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dan dimungkinkannya pula menurut peraturan pemerintah tersebut di atas pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridis belum lengkap atau masih sengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

2. Kerangka Teori.

a. Teori Keadilan

Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.⁸ Teori hukum disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah dapat merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.⁹

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui,¹⁰ yang merupakan masukan eksternal dalam penelitian ini.

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 254

⁹ *Ibid.*, hal. 253

¹⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1994), hal. 80

Teori-teori yang mengkaji masalah keadilan secara mendalam telah dilakukan sejak jaman Yunani kuno. Konsep keadilan pada masa itu, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap alam lingkungannya, pemikiran tersebut dilakukan oleh kalangan filosof. Inti dari berbagai pemikiran filsafat itu terdiri dari berbagai obyek yang dapat dibagi kedalam dua golongan. Pertama obyek materia yaitu segala sesuatu yang ada atau yang mungkin ada, yakni kesemestaan, baik yang konkrit alamiah maupun yang abstrak non material seperti jiwa atau rohani termasuk juga nilai-nilai yang abstrak seperti nilai kebenaran, nilai keadilan, hakekat demokrasi dan lain sebagainya. Kedua obyek forma yaitu sudut pandang atau tujuan dari pemikiran dan penyelidikan atas obyek materia, yakni mengerti sedalam-dalamnya, menemukan kebenaran atau hakekat dari sesuatu yang diselidiki sebagai obyek materia¹¹.

Salah satu diantara teori keadilan yang dimaksud antara lain teori keadilan dari Plato yang menekankan pada harmoni atau keselarasan. Plato mendefinisikan keadilan sebagai "*the supreme virtue of the good state*", sedang orang yang adil adalah "*the self diciplined man whose passions are controlled by reasson*". Bagi Plato keadilan tidak dihubungkan secara langsung dengan hukum. Baginya keadilan dan tata hukum merupakan substansi umum dari suatu masyarakat yang membuat dan menjaga kesatuannya.

Dalam konsep Plato tentang keadilan dikenal adanya keadilan individual dan keadilan dalam negara. Untuk menemukan pengertian yang benar

¹¹Poejawijatna dalam Mohammad Nursyam, *Penjabaran Filsafat Pancasila Dalam Filsafat Hukum. Sebagai Landasan Pembinaan Hukum Nasional*. Disertasi, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1998), hal. 45.

mengenai keadilan individual, terlebih dahulu harus ditemukan sifat-sifat dasar dari keadilan itu dalam negara, untuk itu Plato mengatakan¹²: “*let us enquire first what it is the cities, then we will examine it in the single man, looking for the likeness of the larger in the shape of the smaller*”. Walaupun Plato mengatakan demikian, bukan berarti bahwa keadilan individual identik dengan keadilan dalam negara. Hanya saja Plato melihat bahwa keadilan timbul karena penyesuaian yang memberi tempat yang selaras kepada bagian-bagian yang membentuk suatu masyarakat. Keadilan terwujud dalam suatu masyarakat bilamana setiap anggota melakukan secara baik menurut kemampuannya fungsi yang sesuai atau yang selaras baginya. Jadi fungsi dari penguasa ialah membagi-bagikan fungsi-fungsi dalam negara kepada masing-masing orang sesuai dengan asas keserasian. Pembagian kerja sesuai dengan bakat, bidang keahlian dan keterampilan setiap orang itulah yang disebut dengan keadilan. Konsepsi keadilan Plato yang demikian ini dirumuskan dalam ungkapan “*giving each man his due*” yaitu memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Untuk itu hukum perlu ditegakkan dan Undang-undang perlu dibuat.

Dalam kaitannya dengan hukum, obyek materianya adalah masalah nilai keadilan sebagai inti dari asas perlindungan hukum, sedangkan obyek formanya adalah sudut pandang normatif yuridis dengan maksud menemukan prinsip dasar yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan masalah yang timbul di bidang penggunaan nilai keadilan dimaksud. Tentang nilai keadilan yang dimaksud terutama yang berkenaan dengan obyeknya yaitu hak yang harus diberikan

¹²The Liang Gie, *Teori-teori Keadilan*, (Yogyakarta: Sumber Sukses, 2002), hal. 22.

kepada warga masyarakat. Biasanya hak ini dinilai dan diperlakukan dari berbagai aspek pertimbangan politik dan budaya, namun intinya tetap tidak berubah yaitu *suum cuique tribuere*.

Dari ungkapan di atas, terlihat dengan jelas Plato memandang suatu masalah yang memerlukan pengaturan dengan undang-undang harus mencerminkan rasa keadilan, sebab bagi Plato hukum dan undang-undang bukanlah semata-mata untuk memelihara ketertiban dan menjaga stabilitas negara, melainkan yang paling pokok dari undang-undang adalah untuk membimbing masyarakat mencapai keutamaan, sehingga layak menjadi warga negara dari negara yang ideal. Jadi hukum dan undang-undang bersangkut paut erat dengan kehidupan moral dari setiap warga masyarakat. Pembahasan yang lebih rinci mengenai konsep keadilan dikemukakan oleh Aristoteles. Jika Plato menekankan teorinya pada keharmonisan atau keselarasan, Aristoteles menekankan teorinya pada perimbangan atau proporsi. Menurutnya di dalam negara segala sesuatunya harus diarahkan pada cita-cita yang mulia yaitu kebaikan dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran. Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles, dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama¹³. Maksudnya pada satu sisi memang benar bila dikatakan bahwa keadilan berarti juga kesamaan hak, namun pada sisi lain harus dipahami pula bahwa keadilan juga berarti ketidaksamaan hak. Jadi teori keadilan Aristoteles berdasar pada prinsip persamaan. Dalam versi modern teori

¹³J.H. Rapar, *Filsafat Politik Plato*, (Jakarta: Rajawali Press, 2019) hal. 82.

itu dirumuskan dengan ungkapan bahwa keadilan terlaksana bila hal-hal yang sama diperlukan secara sama dan hal-hal yang tidak sama diperlakukan secara tidak sama.

b. Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “bevoegheid” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon¹⁴, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “bevoegheid”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “bevoegheid” digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintah tidak hanya meliputi kewenangan membuat keputusan tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan membrikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, maka kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara

¹⁴ Phillipus M.Hadjon, *Tentang Wewenang, Makalah*, Universitas Airlangga, Surabaya

individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Adapun kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui,¹⁵ yang merupakan masukan eksternal dalam penelitian ini.

F. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis¹⁶ Yuridis merupakan suatu pendekatan yang menggunakan asas dan prinsip hukum yang berasal dari peraturan-peraturan tertulis, sosiologis merupakan suatu pendekatan yang bertujuan untuk memperjelas keadaan yang sesungguhnya di masyarakat terhadap

¹⁵ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1994), hal. 80

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hal. 11

masalah yang diteliti dengan kata lain memberikan arti penting pada langkah-langkah observasi.

Penggunaan metode yuridis sosiologis dilakukan oleh peneliti adalah selain berdasarkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang terkait dengan peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu metode penelitian untuk memberi gambaran mengenai situasi atau kejadian dan menerangkan hubungan antara kejadian tersebut dengan masalah yang akan diteliti.¹⁷ Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang jelas mengenai peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer yang berasal dari hasil wawancara atau interview dengan para subyek (pihak) dalam penelitian, yang menjadi subyek dari penelitian ini

¹⁷Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993), hal. 64

Notaris atau PPAT di Kabupaten Demak, Kasi dan Kasubsie Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b) Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang merupakan hasil olahan dari data mentah. Dalam sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang bersumber dari literatur dan peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang meliputi :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - d) Kode etik notaris;
 - e) Peraturan-peraturan lain yang terkait dengan penulisan ini.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a. Buku-buku hasil karya para sarjana tentang notaris, etika profesi, profesi notaris, integritas, rekonstruksi kebijakan, dan lain-lain.

- b. Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
 - c. Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data penelitian ini dilakukan berdasarkan sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Metode pengumpulan data berdasarkan sumber data primer dilakukan melalui *interview* atau wawancara. Dalam melakukan penelitian ini penulis mempergunakan metode penelitian *interview* atau wawancara yaitu dengan Notaris - PPAT Untung Sugiyarto, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Demak dan Kasubsi Penatagunaan Tanah, Yulianto, SH., di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- b. Metode pengumpulan data berdasarkan sumber data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan yang berupa buku-buku dan bahan pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.¹⁸

¹⁸ Mohammad Nasir. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Jakarta, 2008, hal. 21

5. Teknik Analisis

Analisis data dilakukan dengan metode pendekatan deskriptif kualitatif, dalam pendekatan secara kualitatif tidak digunakan parameter statistik guna menganalisis data yang ada. Sunarjati Hartono mengemukakan mengenai cara-cara menganalisis terhadap data yang dikumpulkan dilakukan dengan cara-cara atau analisis atau penafsiran (interpretasi) hukum yang dikenal, seperti penafsiran otentik, penafsiran menurut tata bahasa (gramatikal), penafsiran berdasarkan sejarah perundang-undangan, penafsiran sistematis, penafsiran sosiologis, penafsiran teleologis, penafsiran fungsional, ataupun penafsiran futuristik. Cara penafsiran di atas berguna untuk menemukan suatu asas atau kaidah hukum.¹⁹

Berdasarkan pada hal yang telah dikemukakan dalam bagian ini maka penulisan menggunakan metode pendekatan konseptual dengan mendasarkan penelitian terutama pada data sekunder, sedangkan data primer yang dikumpulkan hanya digunakan sebagai data pendukung saja. Metode pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan studi lapangan hanya bersifat sebagai penunjang. Selanjutnya metode analisa data yang digunakan adalah teknik analisis data kualitatif.

¹⁹ Sunarjati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1994), hal 152

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam (4) empat bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang satu dan bab yang lainnya masih ada hubungan dan saling mendukung. Gambaran yang jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tinjauan umum notaris dan PPAT, pengertian umum tanah, pengertian umum tanah pertanian dan tanah non pertanian, prespektif Islam mengenai peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai peran Notaris PPAT dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan solusi atas hambatan dalam proses pengalihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.