

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah bagian bumi tempat dimana manusia dan makhluk lain hidup, berkembang, dan berpijak, yang merupakan karunia Tuhan yang begitu besar. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa sebagai kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana.

Sebagian besar wilayah Indonesia meliputi tanah pertanian. Menurut Boedi Harsono pengertian tanah pertanian adalah semua tanah, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.¹ Negara Indonesia sebagai Negara agraris dengan sebagian besar penduduknya bekerja di sektor pertanian sehingga sangat memerlukan tanah pertanian. Negara yang masih dalam tahap berkembang seperti Indonesia, tuntutan pembangunan dalam rangka penambahan dan penyempurnaan infrastruktur baik berupa jalan, pemukiman, maupun kawasan industri turut mendorong permintaan terhadap lahan. Permintaan itu mengakibatkan banyak lahan sawah, terutama yang dekat atau berbatasan dengan kawasan perkotaan,

¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 358.

mengalami pengalihan fungsi dalam penggunaan. Dalam perkembangan waktu, akses petani untuk mendapatkan tanah semakin sulit, bahkan semakin banyak terjadi alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk perumahan, rumah tinggal, tempat industri, dan lain-lain. Hal ini tentu saja membawa dampak negatif bagi bangsa Indonesia khususnya petani yang di satu sisi memerlukan tanah pertanian, di sisi lain persediaan tanah semakin berkurang atau terbatas, fenomena ini dapat mendatangkan permasalahan yang serius di kemudian hari apabila tidak segera diantisipasi dari sekarang.

Pada awalnya, tujuan utama dari perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta perekonomian bangsa. Namun pada pelaksanaannya dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan apabila tidak terkendali. Bahkan dalam jangka panjang, perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat mengakibatkan kerugian sosial, oleh karena itu perlu dibentuk instrumen-instrumen dalam suatu manajemen pertanahan untuk dapat menekan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian tersebut.²

Tanah atau ketersediaan lahan merupakan aset terpenting bagi kegiatan pertanian. Sayangnya, pemerintah kurang memperhatikan hal ini. Kepemilikan tanah sebagai pilar terpenting kegiatan produksi semakin lama kian tidak ramah dengan kebutuhan sektor pertanian. Rata-rata, lahan kepemilikan rumah tangga

² Maria Ulfah, 2003, *Deptan Menahan Laju Konversi Lahan Pertanian*, dalam <http://www.tempointeraktif.com> (diakses tanggal 3 Januari 2017)

petani semakin berkurang, bahkan di Jawa Tengah rata-rata kepemilikan lahan itu hanya 0,25 hektar.³ Semakin berkurangnya (menyusutnya) kepemilikan lahan tersebut indikasi yang rasional yaitu bersumber dari pola warisan yang membuat lahan terfragmentasi, infiltrasi sektor industri atau jasa semakin hari semakin menguras setiap jengkal lahan dan kebijakan pemerintah (khususnya BPN) yang mengabaikan dan bahkan meninggalkan sektor pertanian.⁴

Melihat kondisi tersebut di atas, pembangunan di Indonesia khususnya di beberapa wilayah perkotaan tertentu, harus memiliki suatu perencanaan atau konsep tata ruang, yang dulu sering disebut dengan *master plan*, di mana konsep tersebut sebagai arahan dan pedoman dalam melaksanakan pembangunan, sehingga masalah-masalah yang akan timbul yang diakibatkan dari hasil pembangunan akan dapat diminimalisir. Namun demikian, konsep tata ruang sebagai pedoman dan arahan pembangunan sebagian besar masih belum menunjukkan hasil sesuai dengan tujuan dan arahan yang ditetapkan.⁵

Selain adanya keterbatasan lahan, permasalahan tata ruang semakin rumit karena kondisi perekonomian Indonesia pada saat ini maka perlu diwaspadai, terutama yang berkaitan dengan para pelaku kegiatan bisnis dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang yang kian besar.⁶ Permasalahan ini menjadi permasalahan hukum yang sangat mendasar karena Pasal 33 ayat (3) Undang-

³ Widhi Handoko, 2015, *Seminar Nasional "Karya Motivasi, Pemikiran strategis, Dan Rencana Program Pengembangan Badan Pertahanan Nasional (BPN) RI"*, Semarang : 28 Maret 2015.

⁴ *Ibid.*,

⁵ Juniarso Ridwan dan Achmad Shodik, 2013, *Hukum Tata Ruang*, Nuansa, Bandung, hal.21

⁶ *Ibid.*

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menghendaki kita untuk menggunakan dan memanfaatkan bumi, air, dan kekayaan alam yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu wilayah kesatuan Republik Indonesia harus dapat dimanfaatkan serta didayagunakan secara efektif dengan memperhatikan nilai-nilai konsep dasar manusia, masyarakat, serta ekosistem yang terdapat di Indonesia.

Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis wilayah Kabupaten Demak terletak pada koordinat Lintang Selatan 6043'26"-7009'43" dan Bujur Timur 110027'58"- 110048'47". Luas wilayah Kabupaten Demak tercatat sebesar 89.743 hektar dan secara administratif terbagi menjadi 14 Kecamatan yang terdiri dari 243 desa dan 6 kelurahan. Kabupaten Demak mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak tahun 2011-2031. Fakta-fakta di lapangan menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana aturan yang dipakai oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pertimbangan dalam pemberian izin perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke rumah tinggal. Berangkat dari latar belakang tersebut Penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **"PELAKSANAAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH TERHADAP ALIH PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE RUMAH TINGGAL DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL/AGRARIA DAN TATA RUANG KABUPATEN DEMAK"**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penyusunan tesis ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak ?
2. Apa hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, maka tujuan yang diharapkan tercapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria mengenai pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin perubahan penggunaan tanah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Manfaat Praktis

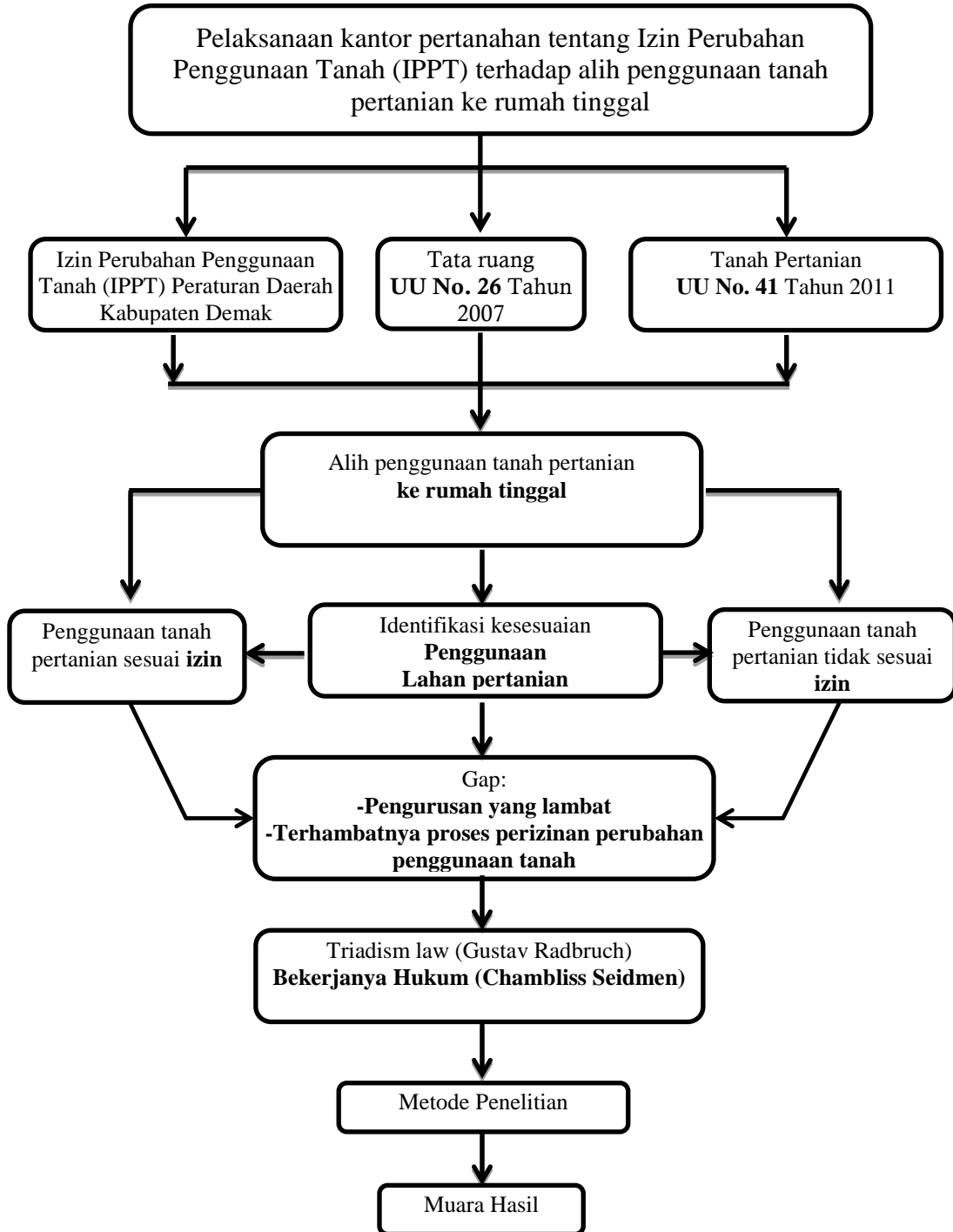
- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam pengaturan alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal berdasarkan izin perubahan penggunaan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah hukum agraria khususnya mengenai implementasi Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang tentang izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan lahan pertanian ke rumah tinggal.

E. Kerangka Konseptual Dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual ini penulis gambarkan dengan skema :

**PELAKSANAAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH
TERHADAP ALIH PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE RUMAH
TINGGAL DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL/AGRARIA
DAN TATA RUANG KABUPATEN DEMAK**



2. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritik adalah butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁷ Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu.⁸

a. Implementasi BPN

Pemberian izin mengenai alih penggunaan tanah pertanian menjadi rumah tinggal, BPN mempunyai pola penggunaan tanah sehingga tanah bisa digunakan secara lestari, optimal dan serasi. Pola tersebut adalah penatagunaan tanah, demikian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah Pasal 3, bahwa penatagunaan tanah bertujuan untuk :

- 1) Mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- 2) Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;

⁷M. Solly Lubis, 2004, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandar Maju, Bandung, hal. 20

⁸Burhan Ashsofa, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 12

- 3) Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- 4) 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.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, penatagunaan tanah merupakan kegiatan di bidang pertanahan di kawasan lindung dan kawasan budidaya dan diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah ditentukan dengan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pedoman yang dimaksud adalah pertimbangan teknis pertanahan.

Pertimbangan teknis pertanahan termasuk dalam tugas dan fungsi seksi pengaturan dan penataan pertanahan tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Pasal 45-48).

Seksi pengaturan dan penataan pertanahan yang tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, terdiri dari:

- a. Subsie: Penatagunaan tanah dan Kawasan tertentu.
- b. Subsie: Landreform dan Konsolidasi Tanah.

Pada Sub Seksi Penatagunaan Tanah Dan Kawasan Tertentu, pertimbangan teknis pertanahan terbagi menjadi 4:

1. Pertimbangan teknis dalam rangka izin perubahan penggunaan tanah.
2. Pelayanan keterangan lokasi.
3. Pertimbangan teknis dalam rangka izin lokasi.
4. Pertimbangan teknis dalam rangka penetapan lokasi.

Dengan pertimbangan teknis pertanahan diharapkan setiap pemohon mengerti kewajibannya disamping haknya yaitu dengan menjaga kesuburan tanahnya, mencegah timbulnya kerusakan serta wajib menjaga kelestariannya sehingga fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA) dapat terpenuhi.

b. Pengertian Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)

Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan, dengan ukuran seluas-luasnya

5000 m² diberikan secara bertahap seluas 600 m². IPPT diberikan untuk jangka waktu satu tahun.

c. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan pengertian penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Asas Penataan Ruang secara tegas ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menentukan : "Dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, keberlanjutan, keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan, dan akuntabilitas".⁹

Tujuan Penataan Ruang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menjelaskan bahwa : Penyelenggaraan Penataan Ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

⁹ Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 15-16.

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan
 2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia, dan
 3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.
- d. Tanah pertanian menjadi non pertanian rumah tinggal

Tanah pertanian yang dapat dialihfungsikan menjadi rumah tinggal diatur dalam Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 47 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Kriteria, Persyaratan, dan Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Provinsi Jawa Tengah. Perlindungan terhadap tanah pertanian juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan penggunaan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya. Hal ini terutama

disebabkan, oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan, agar manusia lebih mengetahui dan lebih mendalami.¹⁰

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada.¹¹ Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta-fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi.¹² Penelitian hukum empiris berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan implementasi yang digunakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang dalam memberikan izin perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke rumah tinggal. Apakah *das solen* telah sesuai dengan *das sein*, sedangkan pendekatan secara empiris, hukum diteliti sebagai suatu studi mengenai *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial lainnya.

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hal.3.

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 10.

¹² Ronny Kountur, 2007, *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, PPM, Jakarta, hal 6.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisa hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek pelaksanaan dari hasil studi kepustakaan dengan mengkaitkannya dengan teori-teori hukum yang berlaku dari pelaksanaan hukum positif.¹³

Deskriptif analitis memberikan gambaran dan memaparkan obyek penelitian berdasarkan kenyataan yang ada secara kronologis dan sistematis berdasarkan kaidah ilmiah terhadap permasalahan mengenai kajian tentang pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak untuk kemudian dianalisis berdasarkan data yang berkaitan dengan permasalahan di atas, sehingga dapat diambil kesimpulan.

3. Jenis dan Sumber Data

Menurut Peter Mahmud Marzuki sumber-sumber penelitian hukum dalam pengumpulan data penelitian dibedakan menjadi data primer dan data sekunder.¹⁴ Data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

¹³ S. Margono, 2008, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.37

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.. 43.

a. *Data Primer*

Data *primer* merupakan data yang diperoleh langsung dari narasumber atau data yang diambil secara langsung kepada obyek yang diteliti. Data *primer* tersebut dilakukan dengan cara wawancara/pendapat narasumber penelitian tentang pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.

b. *Data Sekunder*

Data *sekunder* ini merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan/ data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yaitu dari *literatur*, makalah-makalah, laporan penelitian, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data *sekunder* yang diteliti meliputi bahan-bahan hukum *primer*, *sekunder* dan *tersier*.

1) Bahan-bahan hukum *primer*

Bahan-bahan hukum *primer* yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terkait dalam perjanjian pengadaan barang, seperti :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- d) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian berkelanjutan.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
 - f) Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 47 Tahun 2003 tentang petunjuk teknis kriteria, persyaratan, dan tata cara alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan.
 - g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 4 tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.
 - h) Peraturan kepala BPN Nomor 2 tahun 2011 tentang pedoman pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi, dan perubahan penggunaan tanah.
- 2) Bahan-bahan hukum *sekunder*
- Bahan-bahan hukum *sekunder* yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum *primer* seperti :
- a) Kepustakaan yang berhubungan dengan buku-buku referensi tentang pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.
 - b) Laporan hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.

c) Artikel dan jurnal yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak

3) Bahan-bahan hukum *tersier*

Bahan-bahan hukum *tersier*, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum *primer* dan *sekunder* seperti :

a) Kamus Hukum.

b) Kamus Besar Bahasa Indonesia karangan W.J.S. Poerwadarminta.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dengan cara :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan landasan pemikiran yang bersifat teoritis, berupa pendapat para ahli, tulisan-tulisan para sarjana, konvensi dan artikel-artikel, dengan demikian penelitian kepustakaan ini berguna untuk mendapatkan landasan teoritis untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan umum maupun data lain melalui naskah-naskah yang ada. Studi kepustakaan juga diarahkan untuk menganalisis peraturan-perundang-undangan nasional yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

Penelitian ini dalam rangka penulisan skripsi ini meliputi:

1) *Observasi*

Untuk memperoleh data secara langsung obyek penelitian tentang beberapa hal yang menjadi masalah berkaitan dengan penelitian ini.

2) *Wawancara*

Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung, antara penulis dan pihak terkait yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak. Dengan menggunakan alat berupa questioner atau daftar pertanyaan dengan jawaban terbuka.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dan telah disusun secara *sistematis*, selanjutnya dianalisis. Dalam penelitian ini penulis memilih *metode analisis* data secara *kualitatif*. Menurut Soerjono Sukanto, *analisis kualitatif* merupakan suatu penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analisis* yaitu apa yang dinyatakan *responden* secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata

yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.¹⁵ Penulis menggunakan *analisa kualitatif* yaitu data yang diperoleh disusun secara *sistematis* kemudian dianalisa secara *kualitatif* agar didapat kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian kepustakaan digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Tujuan *analisis* ini adalah untuk mendapatkan pandangan–pandangan mengenai pelaksanaan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak, kemudian dikualifikasi berdasarkan norma-norma hukum dengan maksud untuk disimpulkan lebih lanjut guna mencari pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan umum mengenai masalah yang diteliti. Langkah-langkah dalam analisis data adalah :

a. Menelaah seluruh data, dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber yaitu laporan-laporan, dokumen-dokumen, hasil wawancara dan sebagainya.

b. Reduksi data

Dilakukan dengan jalan abstraksi merupakan usaha untuk membuat rangkuman inti. Dengan adanya reduksi data, maka akan mempermudah pembaca, untuk tujuan serta inti dari sebuah penelitian.

¹⁵ *Ibid.*, hal 9

- c. Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan

G. Sistematika Penulisan

Agar penyusunan penelitian ini lebih terarah, maka penulisan dibuat dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Yang memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka berupa teori-teori yang relevan dalam penelitian meliputi tinjauan tentang proses peralihan perizinan dan status tanah serta permasalahan yang terjadi di tiap tahapan tersebut

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas mengenai pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah pertanian ke rumah tinggal di Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak. Hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan izin perubahan penggunaan tanah terhadap alih penggunaan tanah

pertanian ke rumah tinggal di Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ada dan saran sebagai rekomendasi atas temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian yang mungkin berguna bagi para pihak.