



**PROBLEMATIKA IJIN PENGERINGAN DALAM JUAL BELI
TANAH PERTANIAN DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**MOCHAMAD RIZQI ZIA UL'HAQ
NIM. B4B 007136**

PEMBIMBING :

Ana Silviana, SH, M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PROBLEMATIKA IJIN PENGERINGAN DALAM JUAL BELI
TANAH PERTANIAN DI KOTA SEMARANG**

Disusun Oleh :

MOCHAMAD RIZQI ZIA UL'HAQ

B4B 007136

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 24 Agustus 2009

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

**Ana Silviana, S.H.,M.Hum
NIP.**

**Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP**

**H. Kashadi, SH. MH
NIP.**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Agustus 2009

Yang menyatakan,

Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: **PROBLEMATIKA IJIN PENERINGAN DALAM JUAL BELI TANAH PERTANIAN DI KOTA SEMARANG**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang. Penulis merasa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain:

1. Bapak H. Kashadi, SH,MH, Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH, MS, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Dr. Suteki, SH, M.Hum selaku Sekretaris Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Ibu Ana Silviana, SH,M.Hum, selaku dosen Pembimbing Utama tesis ini yang selalu memberikan kritik dan saran serta sabar dalam memberikan bimbingan kepada penulis.
5. Tim Review Proposal dan Tim Penguji tesis dan telah meluangkan waktu untuk meneliti kelayakan proposal dan menguji Tesis dalam rangka menyelesaikan Studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Seluruh dosen pengampu yang telah banyak membantu dan memberikan ilmunya kepada penulis, selama penulis dalam menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.

7. Para Staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.
8. Kantor Pertanahan Kota Semarang, Bapak Heru Widodo yang telah membantu penulis dalam memberikan data.
9. Kantor Pajak Pratama Candisari Kota Semarang.
10. Notaris dan PPAT Ibu Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH, Sp.N, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Kedua orang tuaku tercinta Bapak H.Mochamad Faid Hafild Akoewan dan Ibu Hj.Reni Setyowati, S.H, yang telah berjuang keras dan tidak pernah lelah memberikan kasih sayang, bimbingan, arahan dan doa restunya untuk penulis.
12. Keluarga besar Ir. Muryadi, MS, yang telah membantu penulis dalam mencari bahan untuk penulisan.
13. Calon isteriku Adinda Nurma tersayang, kakaku mas Hendro dan mbak Kiki, keponakanku Fad'aq, yang telah membantu, menghibur dan motivasi yang tiada henti kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan tesis ini.
14. Teman-teman seperjuanganku angkatan 2007, Saudara : H.M.Faisal, Bang Agus operasi, Mbak Ira, Mbak Ratih, Mbak Nunun, Nanu, Mas Sonny. Teman-teman kantorku tercinta Saudara : Fenny, Retno, Maya, Is, dan Wulan, serta teman-teman Futsal Mkn tahun 2007, dan teman-teman yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu,

terima kasih atas segala kasih sayang, perhatian, bantuan, saran dan kritik serta memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari kekurang sempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk kesempurnaan tesis ini.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada khususnya.

Semarang, 2009

(MOCHAMAD RIZKI ZIA UL'HAQ, SH)

ABSTRAK

Tujuan pelaksanaan jual beli tanah hak milik (kelas DIII) pendaftaran tanah adalah tanah landreform yang pada prinsipnya untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang lokasi tanahnya tergolong tanah pertanian yang tidak dapat dijual oleh orang yang berada diluar kecamatan lokasi tanah yang bersangkutan kecuali dengan ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian (Pengeringan). Tesis ini membahas permasalahan yaitu proses jual beli tanah pertanian dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang, faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan, dan bagaimana jika ijin pengeringan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Lokasi penelitian ini adalah di 2 instansi dan satu kantor Notaris dan PPAT .

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, untuk kemudian dilanjutkan dengan meneliti data primer yang ada di lapangan dan dianalisis secara kualitatif yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui 3 tahap yaitu mereduksi, menyajikan data dan kemudian menarik kesimpulan.

Hasil penelitian, ditemukan bahwa masyarakat pada umumnya belum mengetahui apa yang dimaksud dengan tanah DIII yang melekat di dalam sertifikat, sedangkan peraturan yang mengatur tidak secara khusus dan terkesan masih tidak jelas, sedangkan di pihak Kantor Pertanahan terkesan membiarkan warga tidak mengetahui dalam hal klasifikasi tanah, hal itu dikarenakan kurangnya sosialisai masalah tanah pertanian dan tanah yang non pertanian kepada masyarakat.

Kantor Pertanahan Kota Semarang hendaknya melakukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai klasifikasi tanah DIII dan bagaimana prosedur permohonan ijin perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian baik mengenai biaya maupun prosedur dan memberikan kemudahan dalam mendaftarkan tanahnya sehingga masyarakat terutama masyarakat ekonomi lemah tidak enggan mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : *Problematika ijin pengeringan, Jual Beli Tanah Pertanian,*

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| Halaman Judul | i |
| Halaman Pengesahan..... | ii |
| Halaman Pernyataan | iii |
| Kata Pengantar | iv |
| Abstrak | viii |
| Abstract | ix |
| Daftar isi | x |
| Daftar Tabel | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 9 |
| E. Kerangka Pemikiran | 10 |
| F. Metode Penelitian | 15 |
| G. Sistematika Penelitian | 23 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah | 25 |
| 1. Pengertian tentang jual beli tanah | 25 |
| 2. Subjek dan objek Jual Beli Tanah | 27 |
| 3. Prosedur jual beli tanah menurut UUPA atau hukum | |

| | |
|--|----|
| tanah nasional | 33 |
| B. Tinjauan Tentang Landreform | 34 |
| 1. Pengertian Landreform | 34 |
| 2. Tujuan Landreform..... | 34 |
| 3. Program landreform | 36 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Pertanian | 38 |
| 1. Pengertian tanah pertanian | 38 |
| 2. Pengertian tanah non pertanian | 39 |
| 3. Alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian | 40 |
| 4. Mekanisme pemberian ijin alih fungsi tanah..... | |
| pertanian menjadi tanah non pertanian | 41 |

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian | 61 |
| A.1 Kondisi Geografis..... | 61 |
| A.2 Kondisi Tanah | 62 |
| B. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Semarang | 63 |
| B.1 Visi dan misi kantor Pertanahan | 63 |
| B.2 Agenda kebijakan | 65 |
| C. Pelaksanaan jual beli tanah pertanian dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang..... | 66 |
| C.1 Pelaksanaan jual beli tanah | 66 |
| C.2 Pelaksanaan jual beli tanah pertanian | 69 |
| C.3 Syarat-syarat jual beli dan permohonan ijin pengeringan | 71 |

| | |
|---|----|
| D. Faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan | 73 |
| D.1 Pengertian ijin pengeringan | 73 |
| D.2 Fungsi dan prosedur ijin pengeringan dengan alih fungsi Tanah pertanian menjadi non pertanian | 74 |
| D.3 Faktor-faktor yang mengharuskan bahwa tanah Pertanian kelas D III harus melalui ijin pengeringan | 81 |
| E. Ijin pengeringan yang ditolak oleh Kantor Pertanahan | 87 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| 1. Kesimpulan | 90 |
| 2. Saran | 92 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Penggunaan tanah tentunya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah maupun masyarakat sekitarnya dan negara.

Hal di atas sesuai dengan asas dalam Hukum Tanah Nasional yang secara normatif dituangkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA, bahwa sewa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan tanahnya akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum

(masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perserorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)) Undang-undang Pokok Agraria.

Berkaitan dengan asas fungsi sosial dan kepemilikan tanah, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburunya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang hak yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu. Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

Bagi negara-negara yang sedang berkembang terdapat keganjilan-keganjilan dalam pemanfaatan tanah-tanah bidang pertanian. Sebagian besar petani memiliki atau mengerjakan kesatuan tanah yang sempit, di pihak lain ada sebagian kecil orang memiliki tanah yang sangat luas. Kepemilikan tanah yang sangat kecil dan sempit biasanya terpecah-pecah membawa masalah, yaitu sulitnya mengadakan *efisiensi* dalam produksi. Akibat tanah yang sempit dan terpecah-pecah, ditambah lagi persewaan tanah yang sangat tidak

terjangkau, mengakibatkan kedudukan dan kehidupan petani semakin lemah. Mengatasi hal ini perlu diadakan perombakan mengenai penguasaan hak milik atas tanah, serta konsolidasi luas tanah atau lebih populer dengan nama *landreform*.

Pelaksanaan perlindungan hukum di bidang hak milik atas tanah dalam praktik selain ditentukan oleh substansi hukumnya, juga ditentukan oleh aparat pelaksana dan kesadaran hukum masyarakat. Substansi hukum berupa peraturan perundang-undangan haruslah sesuai dengan cita-cita keadilan masyarakat dan perkembangan zaman.

Dalam pembangunan, tanah tidak saja berfungsi sebagai *sosial asset*, tetapi juga berfungsi sebagai *capital asset*. Gejala ini menunjukkan bahwa di kalangan masyarakat terdapat pandangan yang *ambivalen*, di satu sisi undang-undang menginginkan tampilnya hukum adat sebagai landasan pembangunan hukum agraria nasional, di sisi lain terdapat praktik yang merendahkan dan berusaha mengesampingkan hukum adat.

Ketentuan Landreform dalam UUPA yang bermaksud mengadakan perombakan struktur pemilikan tanah sehingga mencerminkan pemerataan pemilikan tanah terutama bagi kesejahteraan petani dan buruh tani pada umumnya, dalam kenyataannya telah mengikis habis konsentrasi pemilikan dan penguasaan tanah di tangan beberapa orang.

Pendaftaran Hak Atas Tanah khususnya dalam kaitannya dengan perbuatan hukum jual beli tanah kelas D II, D III, D IV, ataukah tanah kelas S III, S IV sering terjadi tumpang tindih dan salah persepsi. Klasifikasi tanah Kelas D II adalah tanah lahan kering yang tidak dapat dimanfaatkan untuk pertanian lagi sebagai contoh adalah tanah di daerah jalan Trangkil Gunungpati dahulu adalah tanah pertanian lahan kering yang tercantum dalam letter D milik perangkat desa akan tetapi dikarenakan tanah tersebut terletak dipinggiran atau disisi jalan besar maka tanah tersebut berubah status menjadi Kelas D II.

Tanah kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering, biasanya lokasinya terletak di bukit atau tidak tadah hujan, dalam konversi bekas tanah yasan tanah kelas D III yang menjadi persoalan adalah tanah yang sudah menjadi perumahan akan tetapi status tanahnya masih D III dan belum berubah, padahal tanah tersebut bukan lagi tanah pertanian lahan kering ataupun tanah pertanian perkebunan.

Tanah kelas D IV adalah tanah pertanian lahan kering produktif contohnya adalah tanah daerah bukit yang digunakan untuk perkebunan, pada intinya adalah tanah darat tadah hujan contoh lain adalah tambak di daerah Kaligawe Kota Semarang.

Tanah kelas S III adalah tanah sawah pertanian akan tetapi sudah tidak produktif lagi dikarenakan lokasinya bisa di dataran tinggi bisa juga di dataran rendah.

Tanah kelas S IV adalah tanah pertanian produktif yang masih dialiri air dikarenakan mempunyai sumber mata air yang mengairi lahan pertanian tersebut, sebagai contoh lahan persawahan di daerah Bugen Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan.

Pasal 10 UUPA mengemukakan, sebagai langkah pertama kearah pelaksanaan asas,” bahwa yang empunya tanah pertanian wajib mengerjakan atau mengusahaknya sendiri secara aktif ”, diadakanlah ketentuan untuk melarang atau larangan penguasaan tanah pertanian yang disebut “*absentee*” atau dalam bahasa Sunda “*Guntai*”, yaitu pemilikan tanah yang letaknya di luar daerah Kecamatan tempat tinggal yang empunya. Ketentuan-ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Pada pokoknya dilarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya. Larangan tersebut tidak berlaku terhadap pemilik yang bertempat tinggal di Kecamatan yang berbatasan dengan Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak tempat tinggal pemilik itu dan tanahnya tidak terlalu jauh.

Tanah-tanah pertanian letaknya di Desa, sedang mereka yang memiliki tanah secara *absentee* umumnya bertempat tinggal di Kota, tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah

agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah itu sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal di daerah penghasil.

Dengan ditetapkannya hal tersebut, bahwa pemilik tanah pertanian yang *absentee* di dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal 24 September 1961 wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan atau pindah ke Kecamatan tersebut. Ternyata, bahwa jangka waktu 6 bulan untuk mengalihkan tanah-tanah pertanian *absentee* tersebut tidak cukup, maka oleh Menteri Agraria diambil kebijaksanaan memperpanjangnya hingga tanggal 31 Desember 1962 (Keputusan Menteri Agraria No. VI/6/Ka/1962 dimuat dalam TLN No. 2461).

Pada kenyataannya yang terjadi jual beli yang dilakukan oleh masyarakat khususnya di Kota Semarang adalah tanah yang digolongkan tanah kelas D III yang pembelinya tidak satu Kecamatan (diluar wilayah Kecamatan letak tanah) dan tanah kelas D III yang pembelinya satu Kecamatan atau Kecamatananya berdampingan dan tanah tersebut akan di *fragmentasi* atau di *splitsing* (Pecah). Dalam prakteknya di Kota Semarang, tanah kelas tanah kelas D III yaitu tanah yang termasuk tanah pertanian kering seperti tegalan dan kebun, apabila tanah tersebut akan dijual oleh pemiliknya dengan pembeli orang yang berada diluar Kecamatan maka tanah tersebut harus

dikeringkan terlebih dahulu atau diubah fungsinya dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

Tanah D III yang akan dijual kepada pembeli yang berada masih satu Kecamatan, apabila tanah tersebut di *pecah* dan dijual maka tanah dengan klasifikasi D III tersebut harus di *keringkan* terlebih dahulu. Kecuali apabila tanah D III tersebut akan di wariskan atau dihibahkan kepada keturunannya maka hal-hal tersebut tidak perlu dilakukan dengan pengeringan. Sedangkan menurut ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan tentang "pengeringan atau alih fungsi maka harus memenuhi syarat-syarat :

1. Tanah yang dimohonkan untuk "pengeringan atau alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian" tidak menyalahi tata ruang dan tata wilayah rencana detail tata ruang kota / bagian wilayah kota
2. Tanah yang dimohon ijin perubahannya termasuk tanah pertanian bekas tegalan sehingga tidak mempengaruhi kebijakan pemerintah dalam penanganan kestabilan swa-sembada pangan dan pembangunannya tidak menimbulkan gangguan pencemaran lingkungan sekitarnya

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang pelaksanaan jual beli tanah yang tergolong tanah D III tersebut maka penulis kaji lebih mendalam dalam sebuah tesis yang berjudul: "**PROBLEMATIKA IJIN PENERINGAN DALAM JUAL BELI TANAH PERTANIAN DI KOTA SEMARANG**".

2. Rumusan masalah

Dilihat dari latar belakang penelitian dan alasan pemilihan judul di atas maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis yang berkaitan dengan jual beli tanah Hak Milik (kelas D III) adalah:

1. Bagaimanakah proses jual beli tanah pertanian dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan?
3. Bagaimanakah jika ijin pengeringan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan?

3. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah pertanian dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan?
3. Untuk mengetahui jika ijin pengeringan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan?

4. Kegunaan Penelitian

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Agraria atau Pertanahan tentang Ijin Pengeringan Dalam Jual Beli Tanah Pertanian yang didasarkan pada asas fungsi sosial tanah yang diatur dalam Pasal 6 UUPA bahwa : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dan Pasal 10 UUPA bahwa : “setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terjun langsung dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik, sehingga dapat mengurangi hambatan atau masalah yang timbul dalam Ijin pengeringan dalam jual beli tanah pertanian.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar atau landasan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai tata cara ijin pengeringan dalam jual beli tanah pertanian di Kota Semarang.

5. Kerangka Pemikiran

1. Jual Beli Tanah (Hak Atas Tanah)

Berdasarkan penjelasan umum UUPA dan Ketentuan Pasal 5 UUPA menentukan bahwa Hukum Agraria Indonesia dibangun berdasarkan pada Hukum Adat, sehingga dalam pembangunan Hukum Agraria Nasional Hukum Adat dijadikan sumber utama dalam mengambil bahan-bahannya yaitu konsepsi, asas, sistem dan lembagannya. Karena Hukum Agraria Nasional mendasarkan pada Hukum Adat, maka dalam mengambil pengertian mengenai jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Dua hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yaitu subjek dan objeknya. Subjek dalam hal ini adalah penjual dan pembeli dan objeknya adalah tanah, dapat berupa tanah perumahan atau tanah pertanian.

Penjual harus berhak dan berwenang untuk menjual tanah, artinya penjual adalah pemilik tanah dan pembeli adalah orang atau badan hukum yang harus memenuhi syarat sebagai pembeli, karena apabila pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pembeli maka jual beli menjadi batal dan dapat dikatakan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, bahwa : "setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau

tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaktub dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Objek jual beli adalah hak atas tanah (tanah). Tanahnya dapat berupa tanah Perumahan atau tanah pertanian. Dalam jual beli tanah Pertanian maka harus diperhatikan tentang ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang landreform (UU No.56 Prp tahun 1960 tentang landreform Indonesia) dan Peraturan Pemerintah PP No.224 tahun 1960 tentang

Prosedur jual beli tanah yang harus diperhatikan adalah harus memperhatikan Pasal 37 Peraturan Pemerintah no.24 tentang endaftaran tanah, bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT agar jual belinya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Prosedur lebih lanjut dalam jual beli tanah diatur dalam PMA No.3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Tanah Pertanian Kelas D III

Tanah kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering, biasanya lokasinya terletak di bukit atau tidak tadah hujan, dalam konversi bekas tanah yasan tanah kelas D III yang menjadi persoalan adalah tanah yang sudah menjadi perumahan akan tetapi status tanahnya masih D III dan belum berubah, padahal tanah tersebut bukan lagi tanah pertanian lahan kering ataupun tanah pertanian perkebunan.

3. Tanah pertanian

Tanah pertanian, sawah, dan tanah kering, dalam Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 tidak diberikan penjelasan apakah yang dimaksudkan dengan tanah pertanian, sawah dan tanah kering, dalam instruksi bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12 diberikan penjelasan sebagai berikut : "yang dimaksud dengan tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan tempat bagi yang berhak".

Pada umumnya tanah pertanian adalah tanah yang menjadi hak orang, selainnya tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tempat tinggal seorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas

bagian yang dianggap halaman rumahnya dan berapa yang merupakan tanah pertanian.

4. Landreform

Landreform dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan dalam rangka agrarian Reform Indonesia. Asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok landreform dapat dijumpai dalam UUPA. Landreform meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah.

Peraturan dasar mengenai landreform yaitu Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 mengenai Landreform Indonesia, sebagai pelaksana dari ketentuan Pasal 17 UUPA.

Sesuai dengan tujuan dari pemerintah mengingat situasi dan kondisi agraria di Indonesia pada waktu era orde baru, maka program landreform meliputi :

- a. pembatasan luas maksimum penguasaan tanah,
- b. larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut "absentee" atau "Guntai"
- c. redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan "absentee", tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah negara,
- d. pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan,

- e. pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian, dan
- f. penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

5. Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

6. Ijin Pengeringan

Ijin pengeringan adalah ijin yang diperoleh pemohon atau pemilik tanah mengenai klasifikasi tanah pertanian yang ingin diubah menjadi tanah non pertanian.

Syarat dan permohonan mengenai Ijin Pengeringan secara prosedural dapat dimulai dengan meminta formulir Pengeringan di

bagian tata Guna Tanah Kantor Pertanahan, dilanjutkan dengan pengisian formulir dan dimintakan tanda tangan di Kantor Kelurahan dimana lokasi tersebut dimohon (Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional) dan (Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 590/11108/SJ tentang Perubahan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian).

Setelah berkas dimintakan tanda tangan Kepala Kelurahan lalu dikembalikan lagi ke Bagian Tata Guna Tanah Kantor Pertanahan untuk dilakukan sidang lokasi, apabila tanah yang dimohon tersebut layak untuk dikeringkan maka ijin akan diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila tidak sesuai dengan tata ruang dan berada di wilayah konversi wilayah hijau maka ijin pengeringan tidak akan diberikan dan jual beli tidak dapat dilakukan.

6. Metode Penelitian

Dalam dunia penelitian termasuk penelitian hukum, dikenal berbagai macam dan tipe penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian di dasarkan sudut pandang dan cara peninjaunya. Pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi, sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari sudut disiplin ilmu pengetahuan jenis dipandang penting karena ada kaintan erat

antara jenis penelitian sistematika dan metode serta analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data yang tertinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono penelitian merupakan suatu proses penentuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis yang terencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah. Ada suatu benang merah yang dapat ditarik berawal dari pemilihan judul serta perumusan masalah yang harus sinkron dengan tujuan penelitian. Dengan tinjauan pustaka yang dikemukakan dapat dilihat kerangka berpikir yang berhubungan dan menunjang penelitian. Kerangka berpikir ini dapat diwujudkan tanpa merinci cara-cara melakukan penelitian yang menerangkan tentang dari mana serta bagaimana. Cara data diperoleh, variable apa saja yang menjadi fokus penelitian, serta bagaimana data yang terkumpul akan dianalisis untuk menjawab masalah penelitian¹.

Menurut asal katanya " metodologi " berasal dari kata "metodos " dan " logos " yang berarti " jalan Ke ". Dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian dimaksudkan bahwa dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan / tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten.

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan dasar*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Umum, 1997), Hal. 27

Dengan demikian inti dari pada metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan. Disini penulis menentukan metode apa yang akan digunakan, spesifikasi / tipe penelitian yang dilakukan, metode populasi dan sampling, bagaimana pengumpulan data akan dilakukan dan analisa data yang dipergunakan.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan metode *Yuridis empiris*, yang dimaksud dengan *yuridis* yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum, sedangkan empiris yaitu suatu pendekatan yang bersifat sekunder untuk melihat bagaimana pelaksanaannya melalui suatu penelitian di lapangan yang dilakukan dengan wawancara, sehingga dapat disimpulkan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder untuk melihat bagaimana pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan sosiologis dan wawancara, sehingga diperoleh tentang kejelasan yang diteliti².

² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985 hal.11 dan 34

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, *deskriptif* adalah gambaran-gambaran, mengenai apa yang akan diteliti secara rinci dan menyeluruh, *analitis* adalah secara rinci terarah dan mendalam mengenai apa yang akan diteliti, *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang berusaha memberikan gambaran yang menyeluruh, mendalam tentang suatu gejala yang diteliti.³, sehingga penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan problematika ijin pengeringan dalam jual beli tanah pertanian di Kota Semarang berdasarkan fakta-fakta pada saat ini.

3. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek

Objek adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁴

Menurut Sugiyono, bahwa "Objek" adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas ; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁵

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, Hal. 10

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal. 34

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 1993, hal. 53

Objek dalam penelitian ini, adalah Kantor Pertanahan selaku pejabat pemberi ijin pengeringan tanah-tanah pertanian, Notaris-PPAT.

b. Subjek

Penentuan subjek merupakan salah satu langkah yang penting dalam penelitian, karena sampling menentukan “validitas eksternal” dari suatu hasil penelitian, dalam arti menentukan seberapa besar atau sejauh mana keberlakuan generalisasi hasil penelitian tersebut. Kesalahan dalam sampling akan menyebabkan kesalahan dalam kesimpulan, ramalan atau tindakan yang berkaitan dengan hasil penelitian tersebut.

Menurut Bambang Sunggono, Sampel adalah himpunan sebagian dari populasi. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sample.⁶

Sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan teknik purposive sampling yaitu penarikan sample bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subjek dan objek didasarkan pada tujuan tertentu.⁷

Narasumber yang terpilih sesuai dengan tujuan penelitian ini adalah ;

a. Kasubag Tata Guna Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 122.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990,

- b. Kasubag Peralihan dan Pendaftaran Tanah Kota Semarang.
- c. Satu orang Notaris - PPAT di Kota Semarang

Ketiga sample tersebut kemudian dijadikan responden dalam penelitian ini.

Untuk melengkapi data, diperlukan juga dari pihak lain yang terkait sebagai narasumber yaitu Kasubag Eksten Kantor Pajak Pratama Candisari Kota Semarang

4. Teknik Pengumpulan Data

Suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang objek yang diteliti, sehingga akan membantu untuk menarik suatu kesimpulan dari objek atau fenomena yang akan diteliti. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer

Data primer, adalah data yang didapatkan dalam penelitian di lapangan yang dalam hal ini diperoleh dengan melakukan wawancara yaitu memperoleh informasi dengan secara langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang dan terkait dalam ijin pengeringan jual beli tanah pertanian di Kota Semarang. Sistem wawancara

yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁸

b. Data Sekunder

Data sekunder, adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dengan metode studi dokumen.⁹

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

1. Bahan Hukum Primer,

Bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu peraturan perundangan-perundangan yang terkait dengan masalah pelaksanaan jual beli tanah hak milik (kelas D III) dan pendaftarannya tersebut, yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- b. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- c. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Landreform Indonesia

⁸ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2001, Hal. 96

⁹ Ibid Hal. 98

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- f. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan kejelasan bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku yang membahas tentang pelaksanaan jual beli tanah hak milik (kelas DIII) dan pendaftaranya, berbagai hasil seminar mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian, makalah mengenai jual beli tanah pertanian di bawah tangan, karya ilmiah, artikel mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan dan lahan pemukiman di Indonesia berkaitan dengan materi tesis.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis data pada penelitian ini dilakukan secara *kualitatif*, artinya data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara *kualitatif* untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data *kualitatif* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis*, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata¹⁰.

Setelah data dianalisis, selanjutnya akan ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir *deduktif*, yaitu suatu pola berpikir yang berdasarkan pada hal-hal yang bersifat umum, kemudian ditarik suatu kesimpulan.¹¹

A. Sistematika Penulisan

Bab I : Pendahuluan berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah yang terdiri dari, Pengertian Jual Beli Tanah, subjek dan objek dalam jual beli, prosedur jual beli tanah, tinjauan hukum tentang landreform yang terdiri dari pengertian landreform, dasar hukum landreform, objek landreform, tinjauan umum tentang tanah pertanian terdiri dari pengertian tanah pertanian dan alih fungsi tanah dari pertanian ke non pertanian.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990,

¹¹ Soetrisno Hadi, *metodologi Research*, (Jogyakarta:Andy offset.1995), hal.42

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai problematika ijin pengeringan dalam jual beli tanah pertanian di Kota Semarang yang meliputi bagaimana proses jual beli tanah pertanian dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan, Bagaimana jika ijin pengeringan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Bab IV : Penutup, merupakan Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap Permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam hal ini pengertian mengenai konsepsi pengertian jual beli tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) pengertian yang masing-masing mengacu pada Hukum Adat. Yaitu:

A.1.1. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat Tunai, terang dan riil atau nyata. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Riil atau nyata maksudnya adalah akta

yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan sifat nyata atau riil perbuatan hukum jual beli tersebut.

Pembayaran secara tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar utang piutang.¹²

A.1.2. Pengertian jual beli tanah menurut UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)

Dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, hibah wasiat.

Dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) pengertian mengenai jual beli tidak diterangkan secara jelas akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti

¹² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), Hal. 211.

digunakanlah konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat, maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang sudah disempurnakan dan sudah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

2. Subjek dan objek dalam jual beli tanah

A.2.1 Subjek Jual Beli Tanah

a. Penjual

Dalam transaksi jual beli ada pihak-pihak yang menjadi Penjual dan yang menjadi pembeli. Penjual adalah harus sebagai pemilik tanah baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Penjual harus berhak menjual, apabila penjual bukan sebagai pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah yang sah maka penjual dalam hak itu hanya sebagai wakil dari pemilik tanah sehingga ia harus bertindak dengan surat kuasa untuk menjual dari pemilik tanah. Surat kuasa tersebut harus tertulis dan dilegalisir oleh camat atau notaris.

Dalam hal pemilik tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual secara sendiri. Tapi bila pemilik tanah dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual

tanah tersebut adalah pemilik semua secara bersama-sama. Apabila salah satu ingin menjual bagianya, maka ia harus minta surat persetujuan dari pemilik yang lain sebagai pemilik bersama tersebut. Misal tanah gono gini (milik bersama suami isteri), maka apabila suami atau isteri akan menjual tanah tersebut harus minta surat persetujuan dari suami atau isteri tersebut, bila datangnya secara sendiri-sendiri di hadapan PPAT tanpa adanya surat persetujuan dari suami atau isteri, jual beli yang dilakukan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Syarat yang kedua penjual harus berwenang untuk menjual.¹³ Dapat terjadi penjual berhak atas tanah tersebut namun ia tidak berwenang, karena belum memenuhi syarat-syarat tertentu, misalnya anak masih dibawah umur atau belum dewasa. Tanah milik anak berumur 10 tahun dan dalam sertipikat tercatat atas namanya sebagai pemegang hak. Namun anak tersebut tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia berhak atas tanah tersebut jual beli dilaksanakan bila yang bertindak adalah ayah atau ibu si anak sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua ataupun diwakili walinya.¹⁴

¹³ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta: CV. Rajawali, 1987), Hal. 2

¹⁴ *Ibid* Hal. 4

Seseorang berhak dan berwenang untuk menjual tanah tersebut namun ia belum atau tidak boleh menjual tanah tersebut, apabila tanah tersebut :

1. Sedang dijadikan jaminan hutang
2. Sedang di suta (tanah Sitaan)
3. Sedang dalam masalah atau perselisihan atau sengketa
4. Tanah negara, tanah Bengkok, tanah wakaf yang tidak boleh dijual
5. Terkena Rencana Tata Kota (Advis Planing) untuk dijadikan Rumah Sakit, Kantor Pemerintah, dan sebagainya

Keadaan diatas harus diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah, sehingga jual beli akan aman dan pembeli akan terlindungi dalam jual beli tersebut.

b. Pembeli

Pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Kondisi apabila hal ini terjadi akan terkena sanksi yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa : "setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada

seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Atas dasar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut maka orang asing, badan hukum, kewarganegaraan rangkap tidak boleh membeli tanah Hak milik kepunyaan Warga Negara Indonesia dengan cara apapun dan alasan apapun. Jika dilanggar maka akibat hukumnya haknya hapus, tanah menjadi tanah negara dan pembayaran yang telah diberikan kepada pemilik tanah dapat diminta kembali.

Tidak semua orang boleh membeli tanah. Ada larangan-larangan yang harus diperhatikan. Larangan tersebut adalah : larangan pemilikan tanah secara absentee, pembatasan luas maksimum pemilikan atau penguasaan tanah pertanian, larangan fragmentasi

A.2.2. Objek jual beli tanah

Objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah, secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual bukan tanahnya. Tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Informasi yang diperlukan untuk hak atas tanahnya adalah tentang letak, batas-batas, luas tanah, status tanah, alat bukti dan keadaan tanah apakah tanah pertanian atau tanah perumahan.

a. Letaknya

Masalah letak hubungan ada hubungannya dengan aspek hukum adalah mempengaruhi dalam siapa saja yang berwenang membuat aktanya, artinya PPAT yang berwenang membuat aktanya adalah PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang dijual belikan tersebut.

b. Batas-batas dan luas

Hal tersebut dapat diketahui apakah tanah tersebut sudah bersertipikat. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, informasi tentang batas-batas dan luasnya dapat diketahui secara pasti dalam surat ukurnya. Karena tanah yang telah bersertipikat dijamin kepastian hukumnya sedangkan dalam

hal tanah belum bersertipikat, maka petunjuk tersebut dapat diperoleh dari letter C, girik atau petuk pajak.

c. Jenis tanahnya

Dalam hal ini tanah yang dijual apakah tanah pertanian ataukah tanah perumahan atau bangunan. Untuk jual beli tanah dan bangunan maka harus diperjanjikan dan dinyatakan secara tegas bahwa yang dijual adalah tanah dan bangunan dituangkan dalam akta jual beli tanah, maka sebelum dibuat akte jual beli harus jelas apakah bangunan atau tanaman di atas tanah itu turut dijual (dibeli) atau tidak. Hal itu nanti disebut secara tegas dalam akte jual beli. Kalau tentang bangunan dan atau tanaman itu tidak disebut dalam akte jual beli, maka tanaman dan atau bangunan itu tidak ikut dijual, karena kini berlaku asas pemisahan horisontal.

Sedangkan untuk tanah pertanian maka harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam landreform, yaitu antara lain : tentang ketentuan batas maksimal kepemilikan tanah secara absentee dan larangan fragmentasi tanah kurang dari 2 hektar. Tanah pertanian menjadi dibawah 2 hektar, bila dilanggar akan menimbulkan kesulitan bagi pembeli, antara lain kesulitan dalam balik nama sertipikat, karena tidak diperolehnya ijin jual beli atau haknya akan menjadi hapus.

3. Prosedur Jual Beli Tanah Menurut UUPA atau Hukum Tanah Nasional

Sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 menyebutkan bahwa jual beli dilakukan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan demikian dilakukanya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan dengan sembunyi-sembunyi), akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa telah benar dilakukan pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan para ahli warisnya, karenanya juga baru

mengikat para pihak dan para ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.¹⁵

B. Tinjauan Tentang Landreform

1. Pengertian dan dasar hukum mengenai landreform

Landreform dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan dalam rangka agrarian Reform Indonesia. Asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok landreform dapat dijumpai dalam UUPA. Landreform meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah.

Peraturan dasar mengenai landreform yaitu Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 mengenai Landreform Indonesia, sebagai pelaksana dari ketentuan Pasal 17.

2. Tujuan Landreform

Tujuan landreform di Indonesia adalah :

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan merombak struktur pertanahan sama sekali secara revolusioner, guna merealisasikan keadilan sosial;

¹⁵ Boedi harsono, "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi", (Ceramah disampaikan pada simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin 7 Oktober 1977), Hlm.50.

- b. Untuk melaksanakan prinsip; tanah untuk tani, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai objek spekulasi dan objek (maksudnya: alat) pemerasan;
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial. Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap privat bezit, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat, bersifat perseorangan dan turun-temurun, tetapi berfungsi sosial;
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk setiap keluarga. Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-laki ataupun wanita
- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotng royong lainnya, untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil, dibarengi dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan petani.

3. Program landreform

Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 merupakan Undang-undang Landreform Indonesia, program landreform meliputi :

- a. Penetapan luas maksimum pemilikan tanah dan penguasaan tanah pertanian, masyarakat yang memiliki tanah harus disesuaikan dengan ketentuan pembatasan luas maksimum dilarang dan tidak boleh melebihi batas luas.
- b. Larangan pemilikan tanah secara absentee atau guntai.
- c. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan "absentee", tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah negara.
- d. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan. Dengan demikian dalam pasal 17 menunjuk pada semua macam tanah, Undang-Undang No.56 tersebut baru mengatur soal tanah pertanian saja. Maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya akan diatur tersendiri dengan suatu Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan itu hingga kini belum ada (pasal 12).
- e. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian, dalam hal perjanjian kembali bagi hasil tanah pertanian hal ini dapat dilakukan di Kelurahan setempat, mengenai hasil

dan produksi pertanian sehingga dapat terjadi keseimbangan produksi dan hasil.

- f. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

Dalam pembahasan Pasal 10 UUPA telah dikemukakan, bahwa sebagai langkah pertama ke arah pelaksanaan asa, bahwa yang empunya tanah pertanian wajib mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, diadakanlah ketentuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian secara apa yang disebut "absentee" atau dalam bahasa sunda "Guntai", pada pokoknya dilarang pemilikan tanah-pertanian oleh yang bertempat tinggal di luar kecamatan.

Larangan pemecahan tanah pertanian dan kepemilikannya diatur dalam Pasal Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 di atas, dalam Pasal 9 dijumpai ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mencegah pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian yang kurang dari 2 hektar, pengecualian apabila terjadi warisan, warisan yang dibagi bisa lebih dari 2 hektar.

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Pertanian

C.1 Pengertian tanah pertanian

Sebagian besar tanah yang ada di wilayah Indonesia merupakan tanah pertanian, akan tetapi mengenai pertanian tanah pertanian Undang-Undang tidak memberikan batasannya secara tegas, beituapun dengan Undang-Undang No. 56 Prp 1960 tidak memberikan pengertian tanah pertanian. Didalam Instruksi Bersama Menteri dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria 5 Januari 1961 No. Sekra 9/1/12 memrikan penjelasan tanah pertanian sebagai berikut :

"Tanah pertanian adalah semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencharian bagi yang berhak. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian".¹⁶

Tanah pertanian biasanya digunakan untuk usaha bidang pertanian dalam arti mencakup persawahan, hutan, perikanan, perkebunan, tegalan, padang, penggembalaan dan semua jenis penggunaan lain yang lazim dikatakan sebagai usaha pertanian.

¹⁶ Boedi Harsono, *ibid* hal.358

Pengertian tanah pertanian tersebut diatas, dapat dijadikan sebagai tolak ukur suatu tanah yang bersangkutan dapat dikategorikan sebagai tanah pertanian dan atau tanah non pertanian yang masing-masing kategori tanah tersebut memiliki peruntukan yang berbeda-beda.

C.2. Pengertian Tanah Non Pertanian

Penggunaan tanah disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanah yang bersangkutan sehingga dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan negara. Penggunaan tanah non pertanian biasanya digunakan dalam kaitannya dengan usaha atau kegiatan selain dibidang pertanian, seperti perumahan maupun sektor industri dan jasa, oleh karena itu penggunaan tanah non pertanian sering diidentikan dengan penggunaan tanah perkotaan.¹⁷

Pengertian tanah perkotaan adalah tanah yang berada dalam wilayah yang batasannya ditentukan berdasarkan lingkup pengamatan fungsi tertentu yang merupakan kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan dalam satuan wilayah pengembangan dan atau wilayah nasional. Klasifikasi jenis penggunaan tanah non pertanian

C.3. Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian

pengertian

¹⁷ Johara.T Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB, 1999, Hal. 45

Alih fungsi tanah merupakan suatu kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Perkembangan sektor industrilisasi yang cukup pesat mengakibatkan alih fungsi tanah pertanian secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan sektor industri, alih fungsi tanah juga untuk memenuhi kebutuhan primer manusia berupa jumlah yang jumlahnya jauh lebih banyak.

Alih fungsi tanah pertanian untuk memenuhi kebutuhan sektor – sektor tersebut, sebagian besar berasal dari lahan pertanian yang berupa tanah sawah. Kecenderungan ini tentunya dapat memperlemah kemampuan mempertahankan swasembada pangan sebagai salah satu prestasi yang diraih bangsa Indonesia dibidang pertanian.¹⁸

Alih fungsi tanah merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dari pembangunan. Upaya yang mungkin dilakukan adalah dengan memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

¹⁸ Adi Sasano dalam Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1955, Hal. 14

C.4. Mekanisme pemberian ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian

Dalam rangka dilakukannya alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian para pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonannya melalui mekanisme perijinan yang telah ditentukan. Mekanisme tersebut terbagi dalam dua jalur yaitu dapat melalui Ijin Perubahan Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) atau melalui Ijin Lokasi (IL).

Berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi, tanah yang dapat ditunjuk dalam ijin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyai.

Adapun usaha atau kegiatan yang tidak memerlukan ijin lokasi apabila dilakukan terhadap tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tanah pertanian luasnya tidak lebih dari 25 hektar sedangkan untuk usaha non pertanian yang memerlukan ijin lokasi apabila luasnya tidak lebih dari satu hektar. Tanah yang telah mendapatkan ijin lokasi berlaku juga sekaligus sebagai ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya. Sebagaimana disebut dalam

Pendahuluan di atas, UUPA telah memberikan konsep dasar tentang penatagunaan tanah, pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. untuk keperluan Negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Rencana umum tersebut selanjutnya dispesifikasi oleh masing - masing pemerintahan daerah berdasar keadaan daerahnya. Dengan ketentuan yang demikian, maka antara daerah yang satu dengan yang lain dapat berbeda - beda pengaturan tata guna tanahnya. Misalnya, antara daerah perindustrian dengan daerah subur yang potensial untuk tanah pertanian, demikian juga antara pedesaan dengan perkotaan.

Selain dipengaruhi oleh keadaan tanah, perubahan penatagunaan tanah juga dipengaruhi oleh banyak faktor lain

terutama perkembangan ekonomi dan sosial. Untuk mengontrol perubahan penatagunaan tanah tersebut, salah satunya adalah dengan cara pengaturan tentang fatwa tata guna tanah. Pada masa pemerintahan Orde Lama, hal ini diatur oleh Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 2 Tahun 1968 tentang Fatwa Tata Guna Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1978 tentang Fatwa Tata Guna Tanah. Ditentukan bahwa pada dasarnya perubahan tata guna tanah harus disertai dengan fatwa tata guna tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

Fatwa ini merupakan penilaian teknis objektif dan merupakan salah satu bahan pertimbangan dalam mengusulkan penyelesaian permohonan suatu hak atas tanah dan pemberian izin perubahan penggunaan tanah. Isinya terdiri dari keadaan penggunaan tanahnya, kemampuan tanah, persediaan air, kemungkinan pengaruhnya terhadap daerah sekitarnya, rencana induk dan denah perusahaan, aspek sosial ekonomi penggarapan tanah dan aspek asas-asas tata guna tanah¹⁹.

Penatagunaan tanah selain dalam kerangka sebesar-besar kemakmuran rakyat, juga harus memperhatikan kewajiban pemeliharaan tanah dalam arti menjaga dan menambah kesuburannya, serta mencegahnya dari kerusakan sebagaimana

¹⁹ Abdurrahman, 1983, *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria*, Alumni, Jakarta, hal. 86

telah ditentukan oleh UUPA dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup. Selain itu, jika dikaitkan dengan Undang-Undang Penataan Ruang maka penatagunaan tanah ini merupakan subsistem dari penataan ruang. Dan pada perkembangannya, di era reformasi, pengaturan tentang penatagunaan tanah ini diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 yang diterbitkan pada tanggal 10 Mei 2004.

Akan halnya dengan perubahan penatagunaan tanah, Peraturan Pemerintah tersebut menyebutkan bahwa jika terjadi perubahan rencana tata ruang wilayah maka penggunaan dan pemanfaatan tanah didasarkan pada RTRW yang terbaru, hal ini berarti dimungkinkannya perubahan terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Selanjutnya, ditentukan dalam pasal 6 bahwa penatagunaan tanah meliputi seluruh tanah baik itu tanah yang sudah dihaki perorangan atau oleh Badan Hukum, tanah Negara maupun tanah yang dikuasai masyarakat hukum adat. Sehingga terhadap semua tanah tersebut dilakukan penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap RTRW dengan mempertimbangkan kebijakan penatagunaan tanah, hak-hak pemilik tanah, investasi pembangunan sarana dan prasarana dan evaluasi tanah. Ditentukan bahwa penyesuaian ini

harus melibatkan peran serta masyarakat, tetapi ketentuan mengenai peran serta masyarakat ini belum diatur.

Seiring dengan makin pesatnya pembangunan di berbagai sektor, perubahan penatagunaan tanah pun menjadi lebih sering dilakukan, terutama dengan mengikuti perkembangan dan kepentingan usaha. Hal ini bisa dilihat dari semakin banyaknya tanah-tanah pertanian, baik itu di perkotaan, pinggiran kota bahkan di pedesaan yang pada umumnya pertanian merupakan mata pencarian pokok penduduknya, yang beralih fungsi menjadi kawasan perindustrian, tempat rekreasi, pertokoan, *real estate* atau penggunaan selain pertanian lainnya.

Semakin sedikitnya tanah pertanian agaknya mendapat perhatian khusus sehingga kemudian dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional 2000-2004 ditentukan bahwa pencegahan konversi lahan pertanian dan kehutanan untuk kegiatan non pertanian dan kehutanan merupakan salah satu langkah pokok untuk terpeliharanya fungsi kawasan konservasi dan kawasan lindung; berkurangnya lahan kritis pertanian dan kehutanan; berkurangnya konflik atas tanah; dan berkembangnya kelembagaan masyarakat yang mampu mengolah lahan secara terpadu.

Ini dihitung hingga akhir tahun 2005, yaitu dalam bentuk Keputusan Presiden, Peraturan Menteri Dalam Negeri, Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan Surat Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional. Tetapi sebenarnya banyak Peraturan Daerah yang tidak terlalu mendukung regulasi tersebut, dalam arti kebijakan RTRW masing-masing daerah terkadang “mendorong” dilakukannya konversi, terutama setelah diberikannya kewenangan otonomi daerah.

Dan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono kemudian merencanakan ditetapkannya tanah pertanian abadi. Hal ini dikatakan oleh Felix Sitorus²⁰:

”Oleh karena itu, sebelum ditetapkan keputusan menyediakan lahan abadi pertanian seluas 15 juta hektar, harus jelas dulu itu untuk siapa, apakah tanah pertanian abadi untuk negara, swasta, atau petani. Selama paradigmanya masih tanah untuk negara dan swasta, konversi lahan masih tetap akan terjadi. Sementara bagi petani, bertani bukan sekadar untuk alasan ekonomi, tetapi bagian dari pandangan hidupnya”.

Tetapi hingga awal tahun 2007, rencana ini belum juga jelas penerapannya. Redistribusi tanah dalam rangka *landreform* memang di agendakan pada awal tahun 2007, namun tidak begitu jelas apakah tanah yang didistribusikan tersebut adalah tanah pertanian yang telah ditetapkan sebagai tanah pertanian abadi

²⁰ Elly Roosita, *Op. Cit*

dan karenanya tidak boleh dialihfungsikan oleh penerimanya atau bukan.

Setelah diinventarisir, setidaknya telah ada sembilan regulasi yang mengendalikan konversi lahan pertanian ke non pertanian²¹. Dalam prakteknya, peraturan-peraturan tersebut rupanya tidak terlalu efektif. Karena menurut Elly Roosita, persoalan ini tidak cukup hanya dihadapi dengan peraturan perundang-undangan. Alasan dilakukannya konversi tidak hanya karena kebutuhan sektor lain akan lahan, tetapi menyangkut kesejahteraan petani, kepentingan keuangan pemerintah daerah, para pengejar rente, serta kebijakan dasar perekonomian yang ingin dibangun²².

Data semakin berkurangnya tanah pertanian akibat konversi menguatkan pendapat ini. Badan Pusat Statistik menyimpulkan dalam Neraca Lahan Sawah Nasional pada periode 1981-1999, bahwa tanah pertanian (sawah) mengalami peningkatan seluas 1,6 juta hektar, yakni berupa netto penambahan luas sawah di luar Jawa (2,1 juta hektar) dan pengurangan luas sawah di Jawa (0,5 juta hektar). Tetapi selanjutnya, neraca lahan sawah pada periode 1992 - 2002

²¹ *Ibid*

²² *Ibid*

menunjukkan pengurangan lahan sawah secara nasional, yaitu 64.444 hektar/tahun²³.

Bahkan menurut Bomer Pasaribu, setiap tahun diperkirakan seluas 165 ribu hektar (ha) lahan pertanian beralih fungsi untuk pemukiman, industri maupun pembangunan infrastruktur lainnya. Dan hal itu sama sekali tidak diimbangi pembukaan areal pertanian baru yang hanya sebesar 3.000 ha per tahun²⁴.

Konversi lahan sawah yang terjadi pada periode tersebut secara umum adalah berupa pengalihfungsian menjadi lahan pertanian non sawah atau lahan kering (41,1 %), perumahan (28,9 %), kawasan industri (4,9 %), perkantoran (8,3 %) dan penggunaan lainnya (16,8 %)²⁵.

Terdapat data lain pula yang mengatakan bahwa dalam periode 1983-1993 saja, total konversi lahan pertanian di seluruh Indonesia mencapai 1,28 juta hektar. Proporsi terbesar terjadi di Jawa yang mencapai 79,3% atau 1,002 juta hektar²⁶.

Spesifik tanah pertanian berupa sawah, pengalihfungsian di Sumatera dan pulau lainnya, sebagian besar (50,6 %) berupa alih fungsi menjadi lahan pertanian non sawah, sedangkan di Jawa sebagian besar (58,3 %) adalah berupa alih fungsi menjadi

²³ Entang Sastraatmadja, *Dilema Konversi Lahan, Pikiran Rakyat*, 19 Agustus 2006

²⁴ Pertanian Indonesia Diambang Krisis, *Kompas*, 03 Agustus 2006

²⁵ Entang Sastraatmadja, *Op. Cit*

²⁶ Adig Suwandi, Penggusuran Lahan Pertanian Produktif, *Republika*, 09 September 2002

kawasan pemukiman²⁷, dalam perkembangannya, konversi lahan pertanian di Jawa ini pun terus meningkat terutama jika volume konversi tanah pertanian ini ditambah dengan lahan perkebunan besar yang dikonversikan untuk permukiman, perindustrian dan pembangunan, infrastruktur.

²⁷ Entang Sastraatmadja, *Op. Cit*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah Kota Semarang

A.1. Kondisi Geografis

Kecamatan Banyumanik merupakan satu diantara beberapa kecamatan yang ada di wilayah Kota Semarang.

Adapun batas dan letak dari Kecamatan Banyumanik adalah:

- Sebelah Utara : Kecamatan Tembalang
- Sebelah Timur : Kecamatan Tembalang/Semarang Timur
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kecamatan Gunungpati

Kecamatan Banyumanik terdiri dari 8 Kelurahan, yaitu:

- 1) Kelurahan Banyumanik
- 2) Kelurahan Sumurboto
- 3) Kelurahan Pedalangan
- 4) Kelurahan Padangsari
- 5) Kelurahan Sronдол Wetan
- 6) Kelurahan Sronдол Kulon
- 7) Kelurahan Pudukpayung
- 8) Kelurahan Gedawang

A.2. Kondisi Tanah

Sebagian besar wilayah Kota Semarang merupakan lahan perumahan penduduk, daerah pendidikan dan pertanian. Sebagian merupakan sawah yang lokasinya terdapat di wilayah Kecamatan Tembalang, Kecamatan Banyumanik, Kecamatan Pedurungan, Kecamatan Mijen, Kecamatan Gunungpati dan Kecamatan Semarang Timur yang dipergunakan untuk menanam padi. Sedangkan sebagian yang lain merupakan perkampungan penduduk, perumahan, perindustrian, pariwisata, transportasi, Institusi Pendidikan dan Pemerintahan.

Dalam beberapa Kecamatan yang terdapat di Kota Semarang yang harus diperhatikan adalah potensi pertaniannya, dikarenakan sektor pertanian dan perkebunan di Kota Semarang memegang peranan penting selain industri, jasa, dan perdagangan, semakin banyaknya perumahan dan perindustrian di Kota Semarang, semakin dibutuhkan lahan-lahan tanah yang luas untuk memajukan perekonomian Kota Semarang, dan mau tidak mau hanya lahan pertanian dan lahan perkebunan yang harus dipergunakan.

Sebagai contoh dari penggunaan lahan perkebunan atau pertanian kering adalah di wilayah Kecamatan Banyumanik sekaligus sebagai sampel dalam penelitian ini, Kecamatan Banyumanik sebagian besar wilayahnya berpotensi untuk

dipergunakan perumahan dan institusi pendidikan, karena letak geografisnya yang strategis dan lahan tidur yang dipergunakan untuk bercocok tanam adalah seluas 1.299 Ha, hal tersebut cenderung berkurang dari tahun ketahun yang sebagian besar dipergunakan untuk perumahan penduduk.

B. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Semarang

B.1. Visi dan Misi

Visi pembangunan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah ²⁸: "Terselenggaranya pengelolaan pelayanan pertanahan yang berkualitas dengan mengutamakan pemberdayaan dan kemitraan masyarakat". Dalam rangka mencapai atau mewujudkan Visi tersebut, maka penyelenggaraan pengelolaan pertanahan di Kota Semarang dilaksanakan dengan memperhatikan pengembangan wilayah berdasarkan pada pemanfaatan keunggulan komparatif dan kompetitif di setiap kabupaten atau kota agar tercipta kserasian pertumbuhan ekonomi antar daerah.

Dalam pengembangan wilayah tersebut maka pengelolaan pertanahan perlu mempertimbangkan keterkaitan antara pembangunan pedesaan, perkotaan, wilayah tertinggal, daerah perbatasan dan wilayah potensial lainnya dengan tetap

²⁸ Website Kantor Pertanahan Kota Semarang, www.BpnKotaSemarang.Go.Id,

memperhatikan penataan ruang pemanfaatan dan pelestarian sumberdaya alam serta lingkungan.

Misi pembangunan pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah :²⁹

- 1) Melaksanakan dan menjabarkan reformasi kebijakan peraturan dan perundangan dari pemerintah di bidang pertanahan sesuai kewenangan yang ada dalam lingkup Kota Semarang.
- 2) Meningkatkan kualitas pelayanan dan administrasi pertanahan.
- 3) Mengupayakan pengembangan dan penguatan kelembagaan pelayanan dan pengelolaan pertanahan di Kota Semarang.
- 4) Menyelenggarakan penyediaan informasi pertanahan bagi keperluan masyarakat, pembangunan dan investasi di Kota Semarang.
- 5) Meningkatkan pengaturan dan pelaksanaan penetaan dan pengendalian, penguasaan, penggunaan, pemanfaatandan pemilikan tanah di wilayah Kota Semarang.
- 6) Meningkatkan penyelesaian sengketa dan permasalahan yang muncul kepermukaan di bidang pertanahan di Kota Semarang

²⁹ Ibid website www.Bpnkotasemarang.go.id

B.2. Agenda Kebijakan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi :³⁰

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan.
- 2) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship)
- 4) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- 5) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh wilayah Kota Semarang secara sistematis.
- 6) Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di Kota Semarang.
- 7) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- 8) Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- 9) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
- 10) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

³⁰ Ibid website www.BpnKotaSemarang.go.id

- 11) Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

C. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pertanian dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang

C.1 Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Berdasarkan penjelasan umum UUPA dan Ketentuan Pasal 5 UUPA menentukan bahwa Hukum Agraria Indonesia dibangun berdasarkan pada Hukum Adat, sehingga dalam pembangunan Hukum Agraria Nasional Hukum Adat dijadikan sumber utama dalam mengambil bahan-bahannya yaitu konsepsi, asas, sistem dan lembagannya. Karena Hukum Agraria Nasional mendasarkan pada Hukum Adat, maka dalam mengambil pengertian mengenai jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Dua hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yaitu subjek dan objeknya. Subjek dalam hal ini adalah penjual dan pembeli dan objeknya adalah tanah, dapat berupa tanah perumahan atau tanah pertanian.

Penjual harus berhak dan berwenang untuk menjual tanah, artinya penjual adalah pemilik tanah dan pembeli adalah orang atau badan hukum yang harus memenuhi syarat sebagai pembeli, karena apabila pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pembeli

maka jual beli menjadi batal dan dapat dikatakan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, bahwa : "setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraannya Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaktub dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali"

Hasil penelitian, dalam kenyataannya jual beli tanah dapat disimpangi oleh sebagian masyarakat, karena menurut masyarakat jual beli tidak harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak juga harus memenuhi syarat pemilik tanah adalah empunya tanah secara hukum. Masyarakat pada hakekatnya memiliki tanah dengan cara jual beli hanya dibawah tangan bermaterai cukup dan cara-cara lain yang diketemukan pada saat penelitian yaitu masyarakat menjual kembali kepada orang lain tanpa melakukan balik nama sertipikat terlebih dahulu akan tetapi pada saat penandatanganan akta jual beli yang

menandatangani selaku pemilik tanah adalah masih pemilik awal padahal kepemilikannya sudah berpindah tangan.

Hal-hal yang menyebabkan kebanyakan masyarakat menyimpangi jual beli tanah baik penjual maupun pembeli takut terkena pajak. Yaitu baik pajak penjual maupun pajak pembeli Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah adalah pajak yang dikenakan kepada pembeli atau pihak kedua dalam jual beli tanah. Bahwa perolehan hak atas tanah karena jual beli atas objek pajak, cara penarikannya pada saat terjadinya transaksi jual beli antara penjual dan pembeli dapat dilihat apakah Nilai Jual Objek Pajak tersebut apabila di atas Rp.60.000.000,- maka penjual dan pembeli turut serta terkena pajak, apabila harga jual tanah atau NJOP di bawah Rp.60.000.000,- maka hanya pembeli yang terkena pajak pada saat tahun tersebut terbayar lunas.

Pajak Perolehan Hasil (PPH) adalah pajak yang harus dibayar oleh penjual dikarenakan NJOP atau harga jual tanah tersebut diatas Rp. 60.000.000,-, cara pembayaran dan penarikannya adalah pada saat transaksi jual beli tersebut telah disepakati. Rumusnya BPHTB adalah : $(NJOP - Rp.20.000.000,-) \times 5\%$, sedangkan PPH adalah : $NJOP \times 5\%$ tanpa dikurangi Rp.20.000.000,- untuk wilayah Kota Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah sampel penelitian yaitu Kecamatan Banyumanik, sebagian besar masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dilakukan dibawah tangan, karena untuk menghindari pajak baik PPH atau BPHTB.

B.3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pertanian

Pelaksanaan jual beli tanah pertanian di Kota Semarang pada dasarnya sama dengan jual beli tanah pada umumnya, akan tetapi yang membedakan adalah dalam status sertipikat hak atas tanah. Dalam sertipikat tanah pertanian terdapat klasifikasi tanah, maka apabila tanah pertanian akan dialihkan haknya harus dengan cara Ijin Peralihan Hak atau Ijin Perubahan Tanah Pertanian menjadi non Pertanian (Pengeringan).

Pelaksanaan jual beli tanah pertanian untuk pertama kali adalah:

1. Para pihak penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk melakukan transaksi jual beli, dalam hal ini PPAT memeriksa dahulu dokumen - dokumen yang telah dibawa oleh para pihak setelah dokumen diteliti oleh PPAT maka PPAT mengecek dahulu sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan (sesuai dengan buku tanah atau tidak) apabila telah sesuai dengan buku tanah dan tidak ada masalah maka transaksi jual beli dapat dilanjutkan, biasanya pada saat pengecekan

sertipikat sudah dapat dilihat apakah tanah tersebut tanah pertanian atautkah tanah non pertanian.

2. Setelah itu para pihak (penjual dan pembeli) datang kembali ke PPAT (Notaris atau Camat) untuk melakukan tanda tangan di blangko Akta Jual Beli akan tetapi sebelumnya para pihak dijelaskan terlebih dahulu oleh PPAT bahwa tanah tersebut adalah tanah pertanian kelas D III dan harus di keringkan (merubah status kelas tanah dari pertanian menjadi non perrtanian) terlebih dahulu agar dapat beralih haknya.
3. Setelah para pihak sepakat dan akan memenuhi syarat jual beli tanah pertanian tersebut maka para pihak menyepakati bahwa permohonan pengeringan akan ditanggung oleh pihak penjual atau pihak pembeli.
4. Staff PPAT memberikan blangko permohonan pengeringan kepada pihak penjual untuk dimintakan tanda tangan dan stempel pada kantor Kelurahan (disertai dengan syarat yaitu KTP atas nama sertipikat dan SPPT PBB tahun berjalan)
5. Setelah blangko permohonan pengeringan dikembalikan kepada PPAT lalu dibawa ke Kantor Pertanahan Seksi Tata Guna Tanah untuk dilakukan cek Lokasi apakah tanah tersebut termasuk daerah penghijauan atau bukan.
6. Apabila tanah tersebut bukan daerah basah atau penghijauan maka ijin dapat diterima dan dapat dilanjutkan dengan sidang

lokasi bersama-sama dengan instansi yang lain dan terkait dengan tata ruang dan tata guna tanah.

7. Sidang lokasi yang telah dilakukan akan membuahkan hasil yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai ijin perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang akan di berikan kepada pemohon dalam jangka waktu 15 hari setelah dilakukan sidang lapangan atau lokasi.

Akan tetapi pada kenyataanya di lapangan proses ijin dari permohonan sampai dengan keluar ijin pengeringan bisa 1 sampai dengan 2 bulan, hal tersebut dikarenakan proses birokrasi yang berbelit – belit dan syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon yang terdapat kurang lengkap atau tidak sesuai dengan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

B.4. Syarat – syarat jual beli dan permohonan ijin pengeringan

Pelaksanaan jual beli tanah pertanian oleh pihak penjual dan pihak pembeli dari transaksi jual beli di PPAT sampai dengan pengajuan permohonan pengeringan yang dilengkapi dengan syarat-syarat permohonan, yaitu :

- a. Syarat-syarat dalam jual beli tanah :
 - 1). Foto Copy KTP Penjual suami atau isteri
 - 2). Foto Copy KTP Pembeli
 - 3). Foto Copy Kartu Keluarga

- 4). Foto Copy Surat Nikah Penjual
 - 5). Foto Copy Surat Keterangan Waris apabila pemilik sertipikat telah meninggal
 - 6). Foto Copy surat kematian apabila pemilik sertipikat telah meninggal
 - 7). Foto Copy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir
 - 8). BPHTB atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
 - 9). SSP atau PPH dalam hal pajak terhutang
- b. Syarat-syarat permohonan pengeringan, yaitu :
- 1). Foto Copy atas nama sertipikat
 - 2). Foto Copy SPPT PBB tahun terakhir
 - 3). Foto Copy Sertipikat yang telah dilakukan pengecekan di bagian buku tanah.
 - 4). Surat Kuasa jika yang mengajukan permohonan bukan pemilik tanah.

Apabila dilihat dari syarat dan ketentuan yang berlaku mengenai jual beli, hal tersebut telah memenuhi ketentuan yang berlaku dan dalam usaha pengendalian alih fungsi tanah pertanian, akan melibatkan beberapa instansi yang terkait dalam hal ini khususnya adalah Instansi yang menjadi panitia pemberian ijin perubahan penggunaan tanah, selain Kantor

Pertanahan juga terkait instansi-instansi yang berada di bawah Pemerintah Kota Semarang.

Koordinasi antar instansi ini belum berjalan dengan baik dalam hal pengawasan terhadap penggunaan tanah maupun dalam hal penertibannya. Akibatnya pengawasan sebagai salah satu aspek pengendalian alih fungsi tanah pertanian tidak sepenuhnya berfungsi dengan baik.

Tindakan penertiban, berupa pemanfaatan tanah sesuai dengan fungsinya melalui mekanisme pemberian ijin, koordinasi hanya berjalan dengan baik dalam kegiatan pemberian ijin lokasi untuk pembangunan industri yang berskala besar dan pembangunan perumahan untuk pengembang, Panitia pertimbangan pemberian ijin lebih bersungguh-sungguh dalam hal mengabulkan atau menolak permohonan dengan tujuan jangan sampai menimbulkan kerugian pada masyarakat terutama yang berdekatan dengan lokasi.

D. Faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan

D.1 Pengertian Ijin Pengeringan

Ijin pengeringan adalah ijin yang diberikan kepada Pemohon dalam hal masyarakat yang tanah termasuk dalam lahan basah

atau pertanian produktif, yang fungsinya akan dialihkan menjadi lahan pertanian kering atau tidak produktif lagi dengan catatan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, dengan kata lain persetujuan alih fungsi tanah pertanian dapat diberikan apabila dalam Rencana Tata Ruang Wilayah diperuntukan bagi pembangunan, meskipun harus menggunakan tanah pertanian. Pertimbangannya adalah untuk kemajuan pembangunan daerah, dengan catatan tanah pertanian tersebut tidak menggunakan irigasi teknis. Apabila pemohon mengajukan permohonan tanah beririgasi teknis maka ijin untuk melakukan pengeringan tidak akan dikabulkan.

D.2 Fungsi dan prosedur ijin pengeringan dengan ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian

Fungsi ijin pengeringan adalah untuk tercapainya penataan ruang yang selaras, serasi dan seimbang diperlukan upaya pengendalian terhadap pemanfaatan ruang melalui kegiatan pengawasan dan penertiban. Pengawasan merupakan usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dan fungsi dalam rencana tata ruang.

Penertiban dalam ketentuan Undang-undang No.24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang, dimaksudkan sebagai usaha pengambilan tindakan agar pemanfaatan ruang yang

direncanakan dapat terwujud. Penertiban merupakan tindakan menertibkan yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Bentuk kegiatan pengawasan dan penertiban diwujudkan dalam bentuk pelaporan kegiatan berupa informasi secara objektif mengenai pemanfaatan ruang, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk pemantauan adalah usaha untuk mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Evaluasi adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.³¹

Sedangkan prosedur dari ijin pengeringan adalah tahapan-tahapan yang dilalui mulai dari pengajuan permohonan ijin pengeringan sampai dengan diberikanya ijin pengeringan kepada masyarakat atau pemohon, tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan melalui seksi bagian Penatagunaan tanah, dengan disertai pengisian blangko permohonan.

³¹ Heru Widodo, *wawancara Pribadi*, Kasubsi PenataGunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 09 Juni 2009.

2. Setelah blangko permohonan diisi selanjutnya pemohon beserta petugas dari seksi penatagunaan tanah mensurvei lokasi yang dimohonkan untuk dikeringkan atau dialihkan fungsinya dari tanah pertanian menjadi non pertanian, survei tersebut meliputi : tanah tersebut termasuk sawah atau bukan, daerah di sekitarnya sudah berdiri rumah atau bangunan lain atau belum, termasuk dalam pertanian produktif atau bukan, letak kemiringan, daya resap air, dan sesuai dengan Tata Ruang Wilayah untuk dimohonkan menjadi tanah non pertanian.
3. Setelah dilakukan survei, petugas mencocokkannya dengan pemetaan yang terdapat pada komputer dan data satelit, apabila daerah tersebut berada di zona atau wilayah yang termasuk lahan produktif atau daerah lahan basah, maka permohonan ditolak, penolakan dapat dilakukan dengan dua hal yaitu : a). penolakan pada saat diketahui bahwa itu sudah termasuk lahan basah atau daerah pertanian produktif, b). Penolakan pada saat sidang lokasi yang dihadiri oleh instansi-instansi terkait yang termasuk dalam panitia ijin pengeringan atau panitia ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian.

4. Apabila permohonan diterima maka pemohon dapat memperoleh ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian.

Alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian akibat kebutuhan tanah yang pesat menuntut upaya penataan zona sawah irigasi. Penataan ini dimaksudkan agar tidak terjadi alih fungsi terhadap tanah pertanian yang berproduksi tinggi dibidang hasil tanaman pangan terutama padi.

Pengendalian tanah pertanian melalui proses mekanisme perijinan, dalam hal tersebut diatas seharusnya terdapat penyaringan atau pengaturan agar pemanfaatan yang dilakukan sesuai dengan kebijaksanaan peraturan perundangan yang berlaku. Mekanisme permohonan yang diajukan pemohon yang tidak termasuk ruang lingkup ijin lokasi adalah tanah yang tidak lebih dari 25 Ha untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² untuk usaha bukan pertanian. Permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan tanpa menggunakan ijin lokasi yang biasanya diajukan oleh pemohon perseorangan untuk kegiatan perorangan seperti halnya dengan pembangunan rumah maupun tempat usaha yang tidak menggunakan tanah terlalu luas.

Dalam rangka mencegah dan memperketat terhadap usaha untuk merubah tanah beririgasi menjadi peruntukan lain dalam kegiatan pembangunan di wilayah Kota Semarang, maka

berdasarkan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 462-2942 tanggal 14 Oktober 1996 agar diadakan penelitian riwayat tanah dalam pemberian ijin peralihan tanah pertanian menjadi non pertanian, diambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. Dalam proses pemberian ijin agar diperhatikan riwayat penggunaan tanahnya. Hal ini untuk mengetahui atau mendeteksi kemungkinan adanya unsur kesejajanaan merubah fungsi sawah beririgasi sebelum diajukannya permohonan ijin lokasi dengan maksud untuk menghindari ketentuan larangan penggunaan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan lain dalam kegiatan pembangunan.
2. Dalam teknis pelaksanaan data riwayat penggunaan tanah tersebut diatas dipersiapkan oleh kasi Penatagunaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Data riwayat penggunaan tanah tersebut agar disampaikan dan dibahas pada rapat koordinasi ijin perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian. Apabila dari data riwayat penggunaan tanah menunjukkan pernah digunakan sebagai sawah beririgasi maka perlu diadakan penelitian bersama dengan instansi terkait.
4. Apabila dari hasil evaluasi dari instansi terkait tersebut menyimpulkan bahwa ada kesengajaan untuk merubah atau menghilangkan fungsi tanah sawah beririgasi maka

permohonan Ijin Lokasi ditolak dan tanah dikembalikan pada fungsinya.

Kantor Pertanahan jarang sekali melakukan penolakan terhadap permohonan Ijin Lokasi kecuali bila pemohon sengaja melakukan pengadaan tanah sendiri yaitu tanah pertanian yang masih dipertahankan tanpa memperhatikan peruntukan tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah setempat maka Kantor Pertanahan tidak mengijinkannya. Dalam hal dikabulkannya pembangunan fisik tanah pertanian harus didahului dengan adanya Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi Non Pertanian (Pengeringan).

Prosedur ini sangat menentukan apakah suatu permohonan alih fungsi dapat dikabulkan atau tidak. Kantor Pertanahan Semarang pernah melakukan penolakan terhadap permohonan alih fungsi tanah. Penolakan itu diantaranya dengan pertimbangan:

1. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang.
2. Aspek penguasaan tanah yang meliputi fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah.
3. Aspek Teknis tata guna tanah meliputi fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah.
4. Kemungkinan adanya tumpang tindih peruntukan.
5. Kemungkinan pihak ketiga yang ada dilokasi termohon.

6. Kesesuaian Peta Kesepakatan atau Peta sawah irigasi teknis.

Pada kenyataannya seharusnya pemberian ijin perubahan tanah pertanian menjadi non pertanian harus dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) jadi tidak akan terjadi salah pendapat antara data fisik yang ada dilapangan dengan satelit GPS yang ada di kantor Pertanahan ataupun data otentik lain yang menyebutkan bahwa tanah tersebut dapat dikeringkan atau tidak, adanya keharusan memperoleh IMB bagi setiap pemilik atau pembangun bangunan seharusnya dijadikan alat mengendalikan alih fungsi tanah pertanian yang merupakan suatu bentuk campur tangan pemerintah untuk membatasi, melindungi, mengawasi, dan mengatur dampak yang tidak diinginkan.

Demikian pula dengan ijin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yang seharusnya sebagai salah satu alat mengendalikan alih fungsi tanah pertanian pada kenyataannya belum dapat dilaksanakan secara maksimal. Pada kenyataannya permohonan yang diajukan sebagian besar dikabulkan meskipu masih menggunakan tanah pertanian. Dikabulkannya permohonan ini dikarenakan pemohon sebelum mendapatkan ijin telah melakukan alih fungsi terlebih dahulu sehingga panitia pertimbangan pemberian ijin perubahan

penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian terpaksa mengabulkan permohonannya.

Proses pemberian IMB tidak konsisten memperhatikan aspek perlindungan terhadap tanah pertanian. Mekanisme pengendalian alih fungsi tanah pertanian sehubungan dengan pembangunan tidak berjalan dengan baik. Terbukti dengan diberikannya ijin perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian meskipun telah melanggar prosedur.

D.3 Faktor-faktor yang mengharuskan bahwa tanah pertanian kelas DIII melalui ijin pengeringan

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 56 Tahun 1960 tentang landreform Indonesia dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1964 (tambahan Pasal 3a s/d 3e), sedang dasar hukumnya adalah Pasal 10 ayat 2 UUPA, pada prinsipnya dilarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya. Larangan itu tidak berlaku bagi pemilik yang letak tanahnya atau pemilikannya berbatasan dengan kecamatan tempat pemilikannya atau tanahnya berada.

Tanah-tanah pertanian letaknya di desa, sedang mereka yang memiliki tanah secara absente umumnya bertempat tinggal di kota. Tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah hasil yang diperoleh dari pengusaha tanah itu

sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat perdesaan tempat letak tanah itu atau tanah yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal di daerah penghasil. Ada pengecualian untuk beberapa orang yang sedang menjalankan tugas negara atau Pegawai Negeri Sipil atau pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka.

Faktor - faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian kelas D III harus melalui ijin pengeringan terlebih dahulu adalah :

1. Tanah (kelas D III) yang akan beralih haknya karena jual beli termasuk tanah pertanian bekas tegalan yang harus dikeringkan terlebih dahulu atau melalui ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. ("Tanah pertanian kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering menurut Peraturan setiap sertipikat yang di dalamnya tercantum klasifikasi tanah baik itu D III, D IV, atau S IV harus melalui ijin pengeringan atau ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terlebih dahulu").³²
2. Pembeli tanah dengan klasifikasi D III di luar Kecamatan di haruskan mengubah dahulu status klasifikasi tanahnya dari pertanian ke non pertanian, karena menurut tata ruang

³² Heru Widodo, *wawancara Pribadi*, Kasubsi PenataGunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 09 Juni 2009

wilayah dan ketentuan diktum pada Surat Keputusan Kepala Pertanahan No.460.4/IPPT-570/XII/2008, menyebutkan dengan kata-kata menimbang (memperhatikan peraturan-peraturan yang ada dan terkait dengan pemberian status klasifikasi tanah dari pertanian ke non pertanian) dan memutuskan bahwa tanah tersebut memang benar-benar bukan tanah pertanian produktif.

3. Pembeli dalam satu Kecamatan apabila ingin membeli sebagian tanah dari tanah dengan klasifikasi D III harus melalui ijin pengeringan atau ijin perubahan dari tanah pertanian menjadi non pertanian terlebih dahulu, dikarenakan karena tanah kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering, lalu tanah pertanian kelas D III termasuk dalam tanah landreform, dalam tujuan dari landreform adalah melindungi tanah-tanah pertanian agar tidak di pecah-pecah dan dijual sebagian demi sebagian agar dapat mengurangi pemakaian lahan pertanian untuk perumahan, karena lahan pertanian semakin sedikit sedangkan perumahan semakin bertambah banyak.

Dalam sertipikat biasanya terdapat klasifikasi tanah pertanian yang berasal dari tanah yasan atau bekas tanah negara, klasifikasi tersebut ditentukan oleh Kantor Pertanahan pada saat pensertipikatan tanah atau pensertipikatan tanah

secara masal atau swadaya, dan klasifikasi tersebut bisa berupa tanah kelas D III, D IV, S III, S IV, khusus untuk tanah D III mengapa harus melalui ijin perubahan tanah pertanian menjadi pertanian adalah karena tanah dengan kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian yaitu :

1. Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan nasional;
2. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 29 Oktober 1984 nomor 590/11108/SJ tentang Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian;
3. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 22 Agustus 1994 Nomor 410-2261 perihal Pencegahan Penggunaan Tanah Beririgasi teknis untuk Penggunaan on Pertanian;
4. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN tanggal 31 Oktober 1994 Nomor 460-3346 perihal Penggunaan Tanah Beririgasi Teknis untuk Penggunaan Non Pertanian;
5. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor : 460-1594 tanggal : 05 Juni 1996 Tentang Pencegahan Konversi Tanah Sawah beririgasi Teknis Menjadi Tanah Kering;

6. Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Tengah tanggal 25 Maret 1985 Nomor 590/107/1985 tentang Pencegahan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang tidak Terkendalikan;
7. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Tengah tanggal 20 Maret 1988 Nomor 06/1998 tentang Pengendalian Penggunaan Tanah Pertanian Sawah untuk kegiatan Non Pertanian di Propinsi Jawa Tengah;
8. Keputusan Walikotamadya Kepala daerah Tingkat II Semarang Nomor : 875.2/652/1996 tanggal 25 September 1996 Tentang Pelimpahan Wewenang Penandatanganan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian;
9. Keputusan Walikota Semarang Nomor : 590.05/202/2004 tanggal 24 Agustus 2004 Tentang Pembentukan Panitia Pertimbangan Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Kota Semarang.

Sehubungan dengan apa yang diatur dalam Pasal 8 Undang – Undang No. 56 Prp Tahun 1960, dalam Pasal 9 dijumpai ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mencegah pemecahan pemilikan tanah – tanah pertanian menjadi bagian – bagian yang kurang dari 2 hektar, dengan mengadakan pembatasan terhadap pemindahan hak milik atas tanah – tanah pertanian. Tanpa pembatasan – pembatasan tersebut dikhawatirkan, bahwa bukan saja usaha untuk mencapai

minimum tersebut tidak akan berhasil, bahkan akan tambah menjauh dari tujuan itu.

Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 merupakan undang-undang landreform Indonesia. Ada tiga hal yang diatur dalam menyikapi tanah pertanian di Indonesia yaitu mengenai penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian, penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah itu menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil, soal pengembalian dan penembusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.

Luas maksimum ditetapkan untuk tiap Daerah Tingkat II, yang dimaksud dengan "daerah" ialah Daerah Tingkat II. Yang menentukan apakah maksimum itu dilampau atau tidak bukanlah terbatas pada tanah-tanah miliknya sendiri, melainkan keseluruhan tanah pertanian yang dikuasai, jadi termasuk juga tanah-tanah kepunyaan orang lain yang dikuasai dalam hubungan gadai, sewa (jualen tahunan) dan sebagainya. Ini sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 7 yang menetapkan tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampau batas tidak diperkenankan.

E. Ijin pengeringan yang ditolak oleh Kantor Pertanahan

Masyarakat pada umumnya masih belum mengerti arti dari klasifikasi tanah kelas D III yang terdapat dalam sertipikat yang mereka memiliki, masyarakat hanya mengerti bahwa tanah itu miliknya dan bukan lagi tanah pertanian seperti kondisi yang ada dilapangan dan kondisi riilnya.

Di salah satu wilayah di Kota Semarang, misalnya Kelurahan Sumurboto Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, tanah Hak milik masyarakat asli penduduk daerah itu banyak sekali yang masih berstatus tanah pertanian Kelas D III. Tanah yang berstatus tanah kelas D III tidak banyak diketahui warga, warga baru mengetahui bahwa tanahnya adalah berstatus D III yang disebut sebagai lahan pertanian kering, warga baru mengetahuinya pada saat akan menjual tanah tersebut.³³

Semakin meningkatnya kebutuhan maka biaya yang dibutuhkan semakin banyak pula, banyak tanah - tanah milik warga masyarakat yang dijual kepada pihak di luar kecamatan ataupun dijual kepada orang tetangga sendiri tanpa melalui pengeringan atau ijin penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.

Sekarang permasalahannya adalah bagaimana jika ijin pengeringan ditolak oleh Kantor Pertanahan padahal banyak warga yang ingin tidak hanya merubah status kelas tanahnya tapi juga ingin

³³ Tini Prihatini Sriwidiyoko, *wawancara Pribadi*, Notaris dan PPAT Kota Semarang, 09 Juni 2009

menjual tanahnya sedangkan jika tanahnya akan dijual harus melalui ijin pengeringan terlebih dahulu

Jika ijin pengeringan ditolak oleh Kantor Pertanahan dan jika tanah tersebut akan dijual maka penjualan tanah tersebut hanya dibawah tangan saja tanpa melalui proses jual beli di PPAT dan tanpa didaftarkan ke Kantor Pertanahan

Jika ijin pengeringan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan dan tanah tersebut tidak dijual hanya dikeringkan saja padahal di atasnya sudah berdiri bangunan maka warga dapat meminta surat keterangan dari kelurahan bahwa tanah tersebut di atasnya sudah berdiri bangunan dan bukan tanah pertanian, akan tetapi hal tersebut bukan menjadi dasar bahwa tanah tersebut statusnya sudah berubah dari pertanian ke non pertanian.

Dari hal tersebut diatas tindakan selanjutnya agar masyarakat dapat membalik nama sertipikatnya adalah dengan satu satunya jalan yaitu dengan cara datang ke kantor PPAT untuk menandatangani akta jual beli, lalu datang ke Kantor Pertanahan untuk memohon ijin pengeringan atau ijin Peralihan Hak dengan syarat dan ketentuan berlaku yaitu dalam jangka waktu 5 tahun pemilik tanah harus membangun tanah yang dibelinya, lalu tanah yang di fragmentasi jika pembelinya dalam satu Kelurahan harus dilakukan pengeringan maka jalan satu-satunya yaitu tanah yang akan dibeli tersebut diukur dahulu lalu luas hasil ukur tersebut dijadikan dasar untuk pengeringan jadi

luas yang dibeli saja yang dikeringkan apabila keseluruhan maka hanya akan membebani masyarakat, akan tetapi hal tersebut sangat sulit mengingat pada Kantor Pertanahan banyak sekali pungli-pungli yang seharusnya tidak membebani masyarakat, pada bagian Seksi Tata Guna Tanah sendiri harus mengeluarkan biaya untuk keperluan sidang panitia ijin peralihan tanah pertanian menjadi non pertanian.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Persediaan tanah untuk berbagai keperluan merupakan dilema yang tiada habisnya, tingginya kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan berakibat meningkatnya kegiatan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, ditarik kesimpulan:

1. Pelaksanaan jual beli tanah pertanian dan pendaftarannya di Kota Semarang tidak sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Pasal 26 UUPA, kenyataan yang terdapat di lapangan jual beli tanah dapat disimpangi oleh masyarakat, karena menurut masyarakat jual beli tidak harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak juga harus memenuhi syarat pemilik tanah adalah empunya tanah secara hukum, masyarakat pada hakekatnya memiliki tanah dengan cara jual beli hanya dibawah tangan bermaterai cukup dan cara-cara lain yang diketemukan pada saat penelitian yaitu masyarakat menjual kembali kepada orang lain tanpa membalik nama sertipikat terlebih dahulu akan tetapi pada saat penandatanganan akta jual beli yang menandatangani selaku pemilik tanah adalah masih pemilik awal padahal kepemilikannya sudah berpindah tangan. Selain daripada itu, masyarakat

melakukan semua itu yang utama agar tidak mau terbebani pajak jual beli (BPHTB).

2. Faktor-faktor yang menjadi alasan bahwa jual beli tanah pertanian (khususnya kelas DIII) harus melalui proses ijin pengeringan
 - a. Tanah (kelas D III) yang akan beralih haknya karena jual beli termasuk tanah pertanian bekas tegalan yang harus dikeringkan terlebih dahulu atau melalui ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. ("Tanah pertanian kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering menurut Peraturan setiap sertipikat yang di dalamnya tercantum klasifikasi tanah baik itu D III, D IV, atau S IV harus melalui ijin pengeringan atau ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terlebih dahulu").
 - b. Pembeli tanah dengan klasifikasi D III di luar Kecamatan di haruskan mengubah dahulu status klasifikasi tanahnya dari pertanian ke non pertanian, karena menurut tata ruang wilayah dan ketentuan diktum pada Surat Keputusan Kepala Pertanahan No.460.4/IPPT-570/XII/2008, menyebutkan dengan kata-kata menimbang (memperhatikan peraturan-peraturan yang ada dan terkait dengan pemberian status klasifikasi tanah dari pertanian ke non pertanian) dan memutuskan bahwa tanah tersebut memang benar-benar bukan tanah pertanian produktif.
 - c. Pembeli dalam satu Kecamatan apabila ingin membeli sebagian tanah dari tanah dengan klasifikasi D III harus melalui ijin

pengeringan atau ijin perubahan dari tanah pertanian menjadi non pertanian terlebih dahulu, dikarenakan karena tanah kelas D III adalah tanah pertanian lahan kering, lalu tanah pertanian kelas D III termasuk dalam tanah landreform, dalam tujuan dari landreform adalah melindungi tanah-tanah pertanian agar tidak di pecah-pecah dan dijual sebagian demi sebagian agar dapat mengurangi pemakaian lahan pertanian untuk perumahan, karena lahan pertanian semakin sedikit sedangkan perumahan semakin bertambah banyak.

3. Ijin pengeringan yang ditolak oleh Kantor Pertanahan maka penjualan tanah tersebut hanya dibawah tangan saja tanpa melalui proses jual beli di PPAT dan tanpa didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas maka Penulis mengajukan saran sebagai berikut :

- a. Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana pendaftaran tanah, hendaknya melakukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai tata cara pengalihan jual beli tanah pertanian baik mengenai biaya yang harus dikeluarkan dalam pendaftaran ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian, prosedur maupun pemenuhan syarat-syarat ijin lokasi alih fungsi tanah agar lebih

ditingkatkan, supaya masyarakat pemohon jual beli tanah pertanian tanah secara sporadik mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai tata cara pengalihan jual beli tanah pertanian, sehingga mereka sadar akan pentingnya ijin alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian. Pelaksanaan balik nama sertipikat tanah akan memberikan jaminan dan perlindungan hukum hak atas tanah, untuk itu penyuluhan tentang ijin pemberian alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian perlu ditingkatkan. Penyuluhan hukum perlu dilakukan khususnya golongan ekonomi lemah, sehingga dapat menepis anggapan bahwa prosedur jual beli tanah pertanian itu rumit dan berbelit-belit.

- b. Memberikan kemudahan dan solusi kepada masyarakat bagaimana jika tanahnya tersebut tidak dapat dialihkan akan tetapi tanah tersebut akan dijual kepada orang lain, Kantor Pertanahan hendaknya juga jangan terlalu membebani masyarakat dengan biaya-biaya diluar ketentuan yang berlaku karena itu akan membebani masyarakat yang ekonominya kurang mampu, Kantor Pertanahan hanya membebaskan biaya apabila peruntukannya untuk tempat ibadah atau sosial lainnya hal itu sangat tidak dibenarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdurrahman. 1983, *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria*, Alumni, Jakarta.
- Adig, Suwandi, 2002. *Pengusuran Lahan Pertanian Produktif, Republika*,
- Ashofa, Burhan, 2001. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Effendie, Bactiar dan Ellyda T. Soeiyarto. 1993. *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Cet.I. Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi, 1977. *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*”, (Ceramah disampaikan pada simposium *Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa ini*, banjarmasin.
- , 1962, *Hukum Agraria Indonesia*. Bagian Pertama. Jilid 1. Jakarta : Djambatan.
- Jayadinata, Johara T, 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Bandung: ITB
- Perangin, Effendie. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*. Cetakan I. Bandung : Mandar Maju.
- Pertanian Indonesia Diambang Krisis, *Kompas*, 03 Agustus 2006
- Ronny, H. Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- , 1990. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Galia Indonesia
- Sasono, Adi dan Ali Sofyan Husein, 1955, *Ekonomi Politik Pengusaan Tanah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Soekanto, Soejono, 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.

_____, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soetrisno, Hadi, 1995. *metodologi Research*, Jogjakarta:Andy offset.

Sastraatmadja, Entang, 2006. Dilema Konversi Lahan, *Pikiran Rakyat*

Sumardjono, Maria S.W, 1997. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Jakarta : Gramedia Pustaka Umum

Sugiyono, 1993. *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung: Alfabeta

Sunggono, Bambang, 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960** Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.

_____, **Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960** Tentang Landreform Indonesia

_____, **Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992** Tentang Penataan Ruang.

_____, **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** Tentang Pendaftaran Tanah.

_____, **Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004** Tentang Penatagunaan Tanah.

_____, **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997** Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.