

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) adalah hukum dasar di Negara Republik Indonesia. Seiring perkembangan zaman, UUD 1945 telah empat kali mengalami perubahan atau amandemen. Di dalam bidang hukum, pengembangan budaya hukum masyarakat untuk terciptanya kesadaran dan kepatuhan hukum telah mendapatkan pengakuan serta jaminan dari Negara Republik Indonesia melalui amandemen ketiga UUD 1945. Menurut Pasal 1 UUD 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum yang melaksanakan kedaulatan rakyat berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Artinya, Negara Republik Indonesia meletakkan hukum pada kedudukan yang tertinggi sekaligus sebagai prinsip dasar yang mengatur penyelenggaraan kehidupan masyarakat , berbangsa dan bernegara.

Dalam UUD 1945 terdapat pasal yang mengatur mengenai hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berkaitan dengan Pasal 28J ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan, “Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk pada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan

kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis.” Oleh karena itu, setiap Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki hak dan kebebasan untuk memiliki tanah yang dikuasai oleh Negara dan tunduk pada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang yang bermaksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dalam rangka memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat.

Tanah merupakan tempat tinggal bagi sebagian besar manusia dan memiliki peranan penting dalam membentuk watak serta kepribadian bangsa. Menurut Mr. B. Ter Haar Bzn,¹ mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi hubungan antara masyarakat dengan tanah baik ke luar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya ke luar maka masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah dan menolak lain-lain orang di luar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggungjawab terhadap orang-orang luaran masyarakat itu. Hak masyarakat atas tanah disebut Hak Yasan komunal dan oleh Van Vollenhoven diberi nama *beschikkingsrecht* yaitu teori tentang hak menguasai tanah. Hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat adat adalah hak menguasai tanah karena mereka tidak mempunyai hak milik. Konsep dan pandangan teori ini diangkat sebagai pengertian hak ulayat. Sedangkan Hak Ulayat sendiri diadopsi dari bahasa Minangkabau yang artinya hak menguasai atas suatu lingkungan

¹ Onty Rug, *Kinerja BPN Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, www.lawskripsi.com, Oktober 2008.

tanah yang dipegang oleh kepala persekutuan. Hak atas tanah mempunyai peranan amat penting dalam kehidupan manusia.²

Manusia dengan tanah memiliki hubungan yang sangat erat dan tidak terpisahkan karena tanah merupakan tempat tinggal serta tempat untuk melakukan aktivitas sosial sehari-hari. Indonesia memiliki ketentuan hukum untuk mengatur hubungan antara manusia dengan tanah yang salah satunya terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Dalam Pasal 7 UUPA diatur bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 17 UUPA yang menyatakan bahwa dalam waktu yang singkat perlu diatur luas maksimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum.

Seiring dengan perkembangan waktu, peningkatan jumlah penduduk di Indonesia serta meningkatnya kebutuhan akan tanah oleh masyarakat namun tidak diimbangi dengan adanya luas tanah yang tersedia. Hal ini dapat mengakibatkan semakin tingginya kebutuhan masyarakat akan tanah sehingga akses masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah untuk memilik tanah sangatlah terbatas terutama di daerah perkotaan. Sebaliknya, bagi masyarakat dengan ekonomi menengah ke atas mampu memiliki tanah seluas-luasnya. Akibat hal tersebut maka fungsi tanah yang pada dasarnya

² *Loc. Cit.*

dikuasai oleh Negara demi kemakmuran rakyat dan keadilan seperti yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi tidak tercapai.

Untuk menghindari terjadinya kesenjangan sosial yang akan terjadi dimasyarakat apabila adanya orang yang mempunyai tanah secara berlebihan sedangkan yang sebagian besar lainnya tidak mempunyai atau tidak cukup tanahnya, maka hal ini bertentangan dengan azas sosialisme yang dianut Indonesia, yang menghendaki pembagian merata atas sumber penghidupan rakyat yang berupa tanah, agar ada pembagian yang adil dan merata pula dari hasil tanah-tanah tersebut. maka pemerintah mengatur pembatasan kepemilikan tanah dengan mengeluarkan suatu produk hukum berupa Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 yang mengatur mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Namun Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 hanya mengatur mengenai pembatasan pemilikan luas tanah pertanian sedangkan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal di daerah perkotaan tidak diatur. Hingga saat ini belum ada suatu produk hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengatur pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal di daerah perkotaan baik milik pemerintah, perorangan maupun perusahaan, hanya ada peraturan mengenai pengelolaan izin lokasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999. Dengan belum adanya pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal di daerah perkotaan serta diiringi dengan padatnya jumlah penduduk terutama pada kota-kota besar di Indonesia, maka dapat menimbulkan terjadinya kesenjangan sosial diantara masyarakat menengah ke atas yang

dapat memiliki tanah seluas-luasnya dengan masyarakat menengah ke bawah yang tidak mempunyai ataupun tidak cukup tanahnya untuk dijadikan tempat tinggal.

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam tesis dengan judul **“Pembatasan Pemilikan Tanah Non Pertanian Untuk Rumah Tinggal Di Kota Semarang.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik sebuah permasalahan, yaitu :

1. Mengapa belum ada peraturan yang mengatur tentang pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal?
2. Bagaimanakah peran kantor pertanahan dalam pengawasan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal dalam rangka tertib penggunaan tanah di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui alasan belum ada peraturan yang mengatur tentang pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal.
2. Untuk mengetahui peran kantor pertanahan dalam pengawasan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal dalam rangka tertib penggunaan tanah di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Secara teori hasil penelitian berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, yaitu terutama di bidang hukum agraria tentang pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Peneliti

Untuk memperluas wawasan dan mendalami lebih jauh tentang hukum agrarian

b. Bagi Masyarakat

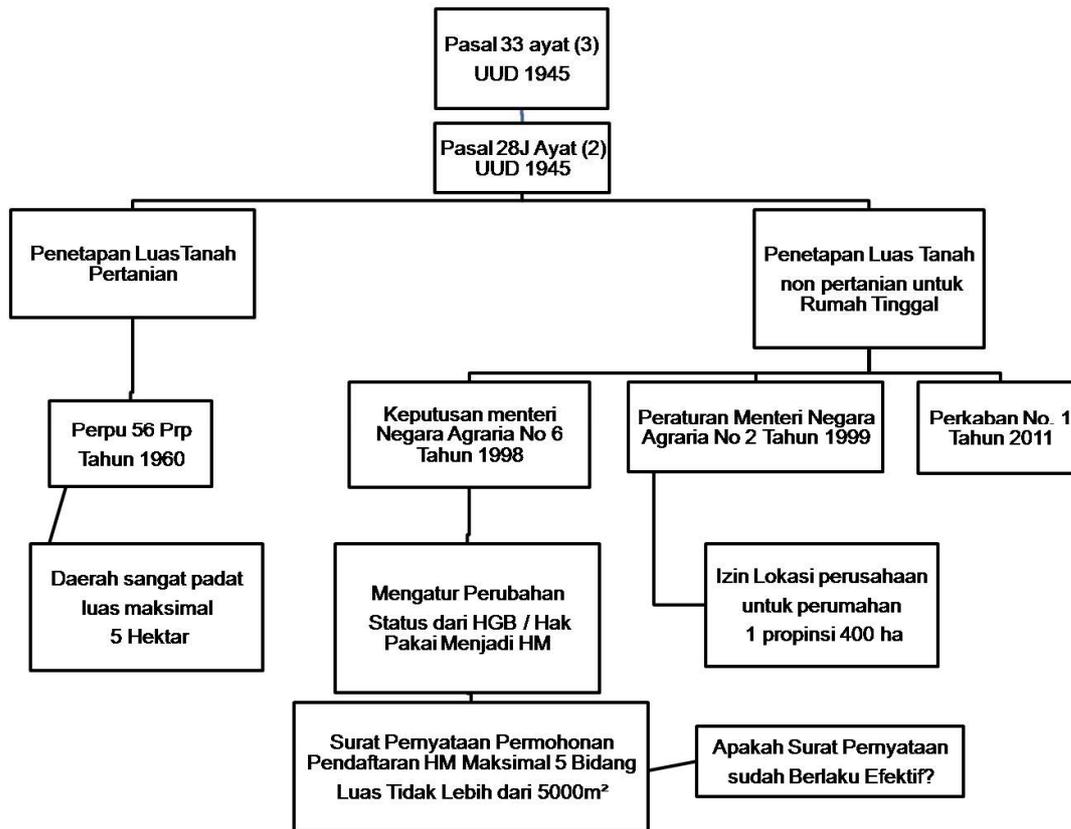
Hasil penelitian diharapkan berguna untuk memberikan informasi yang lebih dalam lagi tentang permasalahan akibat belum adanya pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal di perkotaan agar masyarakat mengerti hak-hak yang dimilikinya dan tidak terjadi pelanggaran hak-hak warga Negara

c. Bagi Para Pejabat Negara

Hasil penelitian diharapkan berguna untuk memberikan sumbangan pikiran serta masukan untuk pengembangan di masa yang akan datang terutama dalam pembentukan peraturan perundang-undangan agar tidak melanggar norma dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945, serta tidak melanggar hak-hak warga Negara.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berkaitan dengan Pasal 28J ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan, “Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk pada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis.”

Seperti diketahui, tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia,

bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.³ Dengan meningkatnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah juga makin meningkat akan tetapi jumlah tanah dalam suatu Negara tidak mungkin bertambah. Akibatnya masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah untuk memilik tanah sangatlah terbatas terutama di daerah perkotaan. Oleh karena itu diperlukan suatu peraturan yang mengatur mengenai pembatasan pemilikan tanah. Pasal 7 UUPA mengatur bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pasal 17 UUPA yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 7 UUPA menyatakan bahwa dalam waktu yang singkat perlu diatur luas maksimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum. Di Indonesia sudah memiliki produk hukum yang mengatur mengenai pembatasan pemilikan tanah yaitu untuk tanah pertanian yang diatur dalam Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Pasal 12 Perpu No. 56 Tahun 1960 menyatakan bahwa maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya serta pelaksanaan selanjutnya dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴ Akan tetapi hingga saat ini pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal belum ada peraturannya. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999 tentang Izin lokasi dimana hanya mengatur izin lokasi dapat diberikan pada perusahaan untuk usaha pengembangan perumahan satu propinsi 400 hektar, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun

³ Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, (Semarang : Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992), hlm. 9.

⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1992), hlm. 730.

2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang mengatur mengenai kewenangan pemberian hak atas tanah, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Namun dalam Kepmen tersebut hanya mengatur untuk perubahan status pemilikan tanah untuk rumah tinggal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, yaitu lima bidang dengan luas maksimal 5000 meter persegi yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan membuat surat pernyataan. Untuk pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal sampai sekarang belum ada peraturannya.

2. Kerangka Teoretik

Undang-Undang Dasar 1945 merupakan Hukum Dasar yang tertulis. Sebagai hukum maka ia mengikat Pemerintah, Lembaga Negara, Lembaga Masyarakat, Warga Negara dan Penduduk. Dengan demikian maka ia mengikat pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, ia mengikat lembaga tertinggi dan lembaga-lembaga tinggi negara, lembaga masyarakat termasuk partai politik dan organisasi massa, semua warga negara dan bahkan setiap penduduk. UUD 1945 merupakan bentuk peraturan yang tertinggi dan yang menjadi dasar dan sumber bagi peraturan yang lebih rendah. Dan setiap peraturan perundangan harus berdasar dan bersumber dengan tegas pada peraturan yang berlaku yang lebih tinggi tingkatannya. Karena ia menempati kedudukan tertinggi, maka ia adalah sebagai kontrol atau pengecek yang berfungsi sebagai pengawas terhadap produk hukum yang lebih rendah tingkatannya, misalnya Ketetapan MPR, UU dan Peraturan

Pemerintah Pengganti UU, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden dan lain-lain.⁵

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan dari bernegara adalah untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan kehidupan sosial. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) mengatur bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berkaitan dengan Pasal 28J ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan, “Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk pada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis.” Berdasarkan ketentuan Pasal 28J ayat (2) UUD 1945 tersebut dalam kaitannya dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 perlu diatur adanya pembatasan mengenai kepemilikan tanah serta hal-hal yang terkandung di dalamnya demi tercapainya kemakmuran rakyat. Tanah adalah permukaan bumi, segala hal yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan amanat Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut (selanjutnya disingkat UUD 1945), maka diterbitkanlah Undang-

⁵ Widjaja A. W., *Tinjauan UUD Indonesia, Malaysia, Singapura, Konstitusi Perbandingan*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm. 14.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA).

Adapun tiga tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya⁶

UUPA mengatur mengenai pembatasan pemilikan tanah yang terdapat dalam Pasal 7 yang menyatakan untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan dan pelaksanaannya diatur dalam Pasal 17 UUPA yang menyatakan bahwa dalam waktu yang singkat perlu diatur luas maksimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pembatasan mengenai pemilikan tanah pertanian diatur dalam Perpu No. 56 Tahun 1960 dimana untuk daerah yang sangat padat dibatasi dengan luas maksimum 5 hektar, daerah yang cukup padat dengan luas maksimum 7,5 hektar, daerah kurang padat dengan luas maksimum 10 hektar dan untuk daerah tidak padat dengan luas maksimum 15 hektar.

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 219.

Pembatasan mengenai pemilikan tanah non pertanian diatur dengan Perpu No. 56 Tahun 1960 Pasal 12 yang menyatakan pembatasan maksimum luas dalam jumlah atau bidang tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP) namun hingga saat ini PP tersebut masih belum juga terbit.

Dengan meningkatnya kebutuhan tanah untuk perumahan khususnya di perkotaan, akan menimbulkan pemilikan atau penguasaan tanah secara berlebihan oleh golongan menengah ke atas. Usaha pencegahan pemilikan tanah secara berlebihan diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 59/DDA/1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah, namun dalam pelaksanaannya belum berjalan efektif. Instrument lain untuk pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah antara lain Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998, Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2011.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, namun dalam Kepmen tersebut hanya mengatur untuk perubahan status pemilikan tanah untuk rumah tinggal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, yaitu lima bidang dengan luas maksimal 5000 meter persegi yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan membuat surat pernyataan.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi . Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula

sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Pasal 4 ayat (1) huruf a mengatur mengenai izin lokasi yang dapat diberikan pada perusahaan untuk usaha pengembangan perumahan satu propinsi 400 hektar.

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang mengatur mengenai kewenangan pemberian hak atas tanah. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan member keputusan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 meter persegi dan untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 meter persegi.

F. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah yang sistematis.⁷ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, dengan mengadakan analisa dan konstruksi.⁸

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah :

1. Suatu tipe pemikiran-pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Press, 2003), hlm. 1

⁸ *Ibid.*

3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur⁹

Penelitian ini agar dapat memberikan arah yang jelas dan ilmiah, maka penelitian ini juga memerlukan suatu metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber dan jenis data, metode pengumpulan data serta metode analisis data.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris* yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan.¹⁰ Menurut Soerjono Soekanto, pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.¹¹

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah *Deskriptif Analisis*. Spesifikasi *Deskriptif Analisis* yaitu spesifikasi penelitian yang menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan peraturan-peraturan hukum yang menyangkut permasalahan yang sudah ditentukan dalam tesis ini.¹² Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.¹³

3. Objek dan Subjek Penelitian

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007), hlm.5.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.6.

¹¹ *Loc. It.*

¹² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), hlm.

¹³ Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), hlm. 63.

- a. Objek dalam penelitian ini adalah bagaimana ketentuan hukum pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal dan bagaimana peran kantor pertanahan dalam pengawasan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal dalam rangka tertib penggunaan tanah di Kota Semarang.
- b. Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap objek tetapi dilaksanakan pada subjek.¹⁴ Subjek penelitian dalam tesis ini adalah Pejabat Kantor Pertanahan di Kota Semarang dan dua Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata (UNIKA) Semarang dan Universitas Trisakti Jakarta sebagai narasumber.

4. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data dalam penyusunan penulisan tesis ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data pokok atau data utama yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan melalui wawancara langsung dengan responden. Sumber data primer adalah kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai.¹⁵
- b. Data sekunder yang akan digunakan penulis dalam penulisan tesis ini, yaitu :

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 119

¹⁵ Lexy .J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Rosdakarya, 2004), hlm. 112.

- 1). Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berhubungan dengan penulisan ini yakni peraturan perundang-undangan, dalam hal ini yaitu :
 - a) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,
 - b) Perpu nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian,
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian,
 - d) Undang-Undang Dasar 1945,
 - e) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal,
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi,
 - g) Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu,
 - h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- 2). Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam hal ini berupa buku-buku, majalah, artikel.

3). Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam hal ini adalah kamus.

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.¹⁶

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini

:

a. Data Primer

Data primer dikumpulkan dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan dengan berhadapan secara langsung dengan para pihak yang dijadikan sumber data dengan melakukan wawancara, yaitu Tanya jawab secara lisan dengan para pihak yang berhubungan dengan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal. Dalam hal ini wawancara adalah dengan Pejabat Kantor Pertanahan dan 2 (dua) Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang dan Universitas Trisakti Jakarta.

b. Data Sekunder

Data sekunder dikumpulkan dengan cara melakukan penelusuran perpustakaan berupa membaca dan memahami buku-buku, hasil penelitian, peraturan perundang-undangan dan dokumen

¹⁶ *Loc. Cit.*

lainnya yang berhubungan dengan pembatasan pemilikan tanah non pertanian untuk rumah tinggal.¹⁷

6. Teknik Analisis data

Teknik Analisis data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹⁸ Induktif yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju ke hal yang bersifat umum.

¹⁷ Fita juwita Sekka, "Jual Beli Tanah Pertanian Yang Mengakibatkan Kepemilikan Tanah Pertanian Di Bawah Batas Minimal Di Kabupaten Lampung Tengah", *Proposal Tesis*, (Semarang : UNDIP, 2010), hlm. 21.

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 119.