

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dari Tuhan yang Maha Esa yang jumlahnya terbatas dan disediakan untuk manusia serta makhluk ciptaan lainnya sebagai tempat kehidupan dan sumber kehidupan. Meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan seiring dengan meningkatnya aktivitas manusia, seperti untuk tempat tinggal, tempat melakukan usaha dan aktivitas manusia lainnya, menyebabkan lahan yang dibutuhkan alam semakin menyempit sehingga terjadi alih fungsi lahan. Alih fungsi lahan juga disebabkan karena pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, adanya desakan ekonomi, keterbatasan lahan dan tingginya minat pembangunan, dan selain itu pembangunan fasilitas menasar ke lahan sawah produktif yang menyebabkan berkurangnya lahan pertanian.

Tanah juga merupakan salah satu sumber esensial pembentuk Negara, tanah memegang peranan yang vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa Indonesia sebagai Negara yang bercorak agraris. Kehidupan pembangunan bangsa Indonesia yang berkeinginan melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, sangat bergantung pada kesediaan tanah, dimana tanah di manfaatkan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Hal ini menimbulkan berbagai masalah pertanahan, oleh karena itu untuk mencapai tujuan yang di inginkan maka di perlukan adanya campur tangan pemerintah dalam urusan pengaturan, perlindungan tanah agar dapat di gunakan sesuai dengan peruntukannya.¹

Salah satu fenomena dalam pemanfaatan lahan adalah adanya alih fungsi lahan (konversi) lahan. Fenomena ini muncul dan terjadi seiring dengan bertambahnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non pertanian akibat pertambahan penduduk dan kegiatan pembangunan fenomena alih fungsi lahan terjadi akibat transformasi struktural perekonomian dan demografis khususnya di negara

¹ Pandu. R “Pelaksanaan Pengendalian Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kabupaten Bantul”, *Jurnal ilmu pertanian*, 2010, 1

berkembang. Untuk negara yang masih dalam tahap berkembang seperti Indonesia, tuntutan pembangunan infrastruktur baik berupa jalan, pemukiman, maupun kawasan industri turut mendorong permintaan terhadap lahan. Akibatnya banyak lahan sawah terutama yang berada dekat dengan kawasan perkotaan beralih fungsi menjadi kawasan perumahan dan industri.²

Tanah mempunyai peranan penting dalam pembangunan suatu negara, banyaknya jumlah masyarakat Indonesia harusnya dapat menikmati kekayaan yang dimiliki didalam negeri ini sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menegaskan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Selanjutnya seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bab I Dasar-dasar dan Ketentuan-ketentuan Pokok, Pasal 1 ayat (2) berbunyi: “Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.³

Selain diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 persoalan tanah sendiri juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pelaksanaan hak menguasai Negara yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai berikut;

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruangangkasa tersebut;

² Ni Luh Gede Budihari,” Perubahan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdampak Terhadap Sosial Ekonomi Di Desa Bongan Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan”, *Jurnal ilmu pertanian*, 2014, 1

³ UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria

c. Menentukan pengaturan perbuatan hukum antara orang dengan tanah.⁴

Pasal-pasal ini menegaskan bahwa kemakmuran rakyat memang harus didahulukan. Dalam mengatasi hal yang menyangkut pertanahan tidak terlepas dari peran pemerintah dan dibutuhkan sarana untuk mengendalikan kegiatan yang terjadi agar tidak dilakukan secara serampangan yang mengakibatkan kerugian disalah satu pihak. Hal ini berupa pelaksanaan peraturan-peraturan tertentu. Sebelum adanya pelaksanaan tersebut akan terlebih baik apabila setiap daerah melakukan penyuluhan tentang peraturan-peraturan pertanahan.

Untuk terwujudnya persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam maka dibuatnya Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang menyebutkan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, pengertian perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Tujuan penyelenggaraan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 yang mengatur bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan terwujudnya.⁵

- a. Keharmonisan antara lingkungan alam dengan lingkungan buatan;
- b. Keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian terjadi secara meluas sejalan dengan kebijaksanaan pembangunan yang menekankan kepada aspek

⁴ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta : PT. Penerbit Djambatan, 2008),

⁵ Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur tentang Penataan Ruang

pertumbuhan melalui kemudahan fasilitas investasi, baik kepada investor lokal maupun luar negeri dalam penyediaan tanah.⁶ Pertumbuhan penduduk yang cepat diikuti dengan kebutuhan perumahan menjadikan lahan-lahan pertanian berkurang diberbagai daerah. Lahan yang semakin sempit semakin kibat kebutuhan perumahan dan lahan.⁷

Perkembangan jumlah perumahan di Kabupaten Cirebon dalam masa sepuluh tahun terakhir berkembang pesat terlihat dengan menjamurnya perumahan-perumahan baru yang dilakukan oleh Pengembang Perumahan (developer). Keterbatasan lahan dan harga tanah di wilayah kota yang tinggi membuat para developer mencari lahan perumahan di daerah pinggiran perkotaan yang banyak berbentuk tanah pertanian produktif. Harga beli tanah sebagai faktor produksi membuat developer melakukan pembelian tanah secara langsung dari masyarakat pemilik tanah yang pada umumnya masyarakat menengah kebawah. menyerahkan mekanisme penyediaan lahan kepada pasar dapat menimbulkan permasalahan fundamental baru yakni maraknya alih fungsi lahan pertanian produktif.⁸

Pembiaran hal tersebut tentunya menjadi permasalahan besar dikemudian hari yang pada saatnya menimbulkan resistensi ketahanan pangan dan terjadinya ekonomi biaya tinggi karena sebenarnya masih cukup melimpah lahan-lahan non pertanian produktif di Kabupaten Cirebon. Hal inilah yang menarik diamati karena Pemerintah Kabupaten Cirebon selaku stake holder seharusnya telah menata jauh hari sebelumnya dan tidak membiarkan mekanisme pasar begitu saja. Masih terlalu mudah di Kabupaten Cirebon dijumpai lahan pertanian produktif yang berubah begitu saja menjadi kawasan perumahan dan industri.

Permasalahan krusial alih fungsi lahan tersebut bukan semata-mata kemudian melakukan pelarangan penjualan tanah sawah produktif maupun

⁶ Widjanarko,dkk, *Aspek Pertanahan Dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian (sawah)*, (Jakarta. Pusat Penelitian dan pengembangan BPN, 2006). 60

⁷ Gunanto, E.S. *Konversi Lahan Pertanian Mengkhawatirkan* . (PT. Raja Persada Grafika 2007), 35

⁸ Marunung, A. "Kebijakan Alih Fungsi Lahan Untuk Pembangunan Kawasan Perumahan DiKabupaten Cirebon", (Jurnal 2015) 1

alih fungsi lahan (konversi lahan) sebagai perubahan fungsi sebagian ataupun keseluruhan kawasan lahan dari fungsinya semula menjadi fungsi lain yang kemudian melahirkan dampak negatif atau menimbulkan permasalahan lingkungan. Adapun dalam arti sebagai perubahan penggunaan yang disebabkan faktor-faktor keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan mutu kehidupan yang lebih baik.

Sebenarnya sejumlah perundang-undangan telah dibuat dan berbagai peraturan telah diciptakan, namun semuanya seakan-akan mandul dalam pengendalian alih fungsi lahan pertanian tersebut. Dengan kata lain efektivitas implementasi instrumen pengendalian alih fungsi tersebut belum berjalan optimal sesuai dengan yang diharapkan.⁹ Sebagai pemangku kepentingan, pemerintah Kabupaten Cirebon juga telah mengeluarkan Peraturan Bupati Cirebon Nomor 32 Tahun 2016 tentang alih fungsi lahan pertanian, yang berisi tentang perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian. Namun kenyataan di lapangan menunjukkan lain bahwa izin yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Cirebon belum efektif mengintegrasikan kepentingan perlindungan alih fungsi lahan pertanian produktif tersebut.

Dari pemaparan diatas, dalam peraturan bupati nomor 32 tahun 2016 tentang alih fungsi lahan pertanian tidak hanya untuk mengetahui sejauh mana dampak alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan diantaranya kawasan perumahan dan industri yang semakin marak, akan tetapi juga ingin mengetahui bagaimana tata cara mengalih fungsian lahan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga alih fungsi lahan bisa terkendali dan tidak semena-mena dalam membangun bangunan di atas lahan pertanian atau lahan produktif, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Tinjauan Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan Dan Industri Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian**”.

⁹ Muhammad Iqbal dan Sumaryanto, Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat, *Jurnal Kebijakan Pertanian Volume 5 No. 2*, Jurnal Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian, Bogor, 2007.

B. Perumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis mencoba mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

- a. Banyak bangunan yang dibangun diatas lahan yang bukan diperuntukan untuk dibangun
- b. Banyak kendala yang dihadapi pemerintah daerah dalam pengendalian alih fungsi lahan
- c. Banyaknya faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian ke perumahan dan pabrik industri

2. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, agar tidak melebar dari masalah, maka peneliti membatasi objek yang akan diteliti yaitu hanya batas pada faktor diizinkannya alih fungsi lahan pertanian, kemudian bentuk pengendalian alih fungsi lahan, dan dampak alih fungsi lahan pertanian.

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka masalah yang dapat diuraikan atau diidentifikasi adalah sebagai berikut:

- a. Faktor apa saja yang menjadi tolak ukur untuk diizinkannya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri diwilayah Kabupaten Cirebon?
- b. Bagaimana bentuk pengendalian pemerintah Kabupaten Cirebon terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri?
- c. Bagaimana dampak terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor apa saja yang menjadi tolak ukur untuk

diizinkannya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri di wilayah Kabupaten Cirebon.

- b. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pengendalian pemerintah Kabupaten Cirebon terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri.
- c. Untuk bagaimana dampak terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

- 1) Sebagai media pembelajaran metode penelitian hukum lebih lanjut khususnya dalam bidang alih fungsi lahan, sehingga dapat meningkatkan kemampuan individu mahasiswa dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- 2) Menambah sumber pengetahuan bagi masyarakat umumnya dan bagi peneliti khususnya mengenai pengendalian alih fungsi lahan.
- 3) Dapat dijadikan sebagai bahan pembelajaran, acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya.

b. Manfaat Praktis

a) Bagi Peneliti

Dengan melakukan penelitian ini, Peneliti dapat menemukan berbagai persoalan mengenai banyaknya perumahan dan industri yang dibangun diatas lahan yang tidak sesuai dengan peruntukkannya. Selain itu peneliti juga dapat mengetahui bagaimana upaya pengendalian alih fungsi lahan di Kabupaten Cirebon.

b) Bagi Masyarakat

Dapat memberikan pandangan hukum bagi masyarakat mengenai bagaimana membangun perumahan diatas lahan yang sesuai dengan peruntukkannya khususnya bagi warga di Kabupaten Cirebon.

c) Bagi Pemerintah

Dapat memberikan kontribusi dinas terkait agar menjadi lebih tertib dan lebih baik dalam mengatur kegiatan alih fungsi lahan.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian dengan tema alih fungsi lahan pertanian sebelumnya sudah pernah dilakukan. Berikut beberapa penelitian dengan tema alih fungsi lahan:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Silvia Anggraini Yusmi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, dengan judul “Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Perumahan Di Kabupaten Tegal“. Tujuan penelitian ini bertujuan, Untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang mempengaruhi diijinkannya alih fungsi lahan pertanian ke perumahan dan menganalisis pengendalian yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Tegal terhadap alih fungsi lahan pertanian ke perumahan di Kabupaten Tegal. Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris,¹⁰ yaitu dengan menggunakan pengamatan, wawancara, atau penelaahan dokumen.¹⁰ Perbedaan ini terletak pada wilayah kajian, rujukan tersebut mengambil wilayah kajian kabupaten tegal sedangkan penulis mengambil kajian di wilayah kabupaten Cirebon, kemudian dalam sisi undang-undang penulis sudah jelas mana yang akan dibahas yaitu peraturan bupati nomor 32 tahun 2016, sedangkan rujukan belum jelas peraturan mana yang akan dibahas. Persamaan dalam segi metode penelitian sama-sama menggunakan metode kualitatif dan metode pendekatan yuridis empiris.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Moh. Helmi Hasan Mahasiswa jurusan Ekonomi Bisnis Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, yang berjudul “Implikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan Pada Pendapatan Buruh Tani Di Kelurahan Bintoro Kabupaten Jember “. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana implikasi alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan

¹⁰ Yusmi, S. Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Perumahan Di Kabupaten Tegal, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2016, 10

perumahan pada pergeseran profesi buruh tani yang berdampak pada pendapatan buruh tani di Kelurahan di Bintoro, Kabupaten Jember. Masalah yang dihadapi yaitu pergeseran profesi yang awalnya menjadi buruh tani kini bergeser menjadi kuli bangunan. Buruh tani di Kelurahan Bintoro merasa tidak masalah mata pencahariannya sebagai buruh tani hilang, karena Kelurahan Bintoro masih dekat dengan wilayah perkotaan sehingga membuatnya mudah untuk melakukan pergeseran profesi, namun tetap saja dampak yang secara jelas adalah berkurangnya lahan pertanian yang sangat signifikan¹¹. Perbedaan penelitian tersebut dari aspek pembahasan yaitu tentang dampak pendapatan buruh tani dan sisi ekonomi, sedangkan penulis hanya membahas mengenai aspek yuridis atau peraturan perundang-undangan dan legal standing. Persamaan skripsi tersebut yaitu sama-sama membahas sisi dampak alih fungsi lahan.

Ketiga, penelitian dari Gumilang dengan judul “Pengaruh Konversi Lahan Terhadap Pendapatan Petani Di Kecamatan Taman Kota Madiun”. Penelitian menggunakan metode survey dengan rancangan case control, yaitu pengambilan responden dengan subjek kasus sebanyak 24 penduduk yang melakukan konversi lahan. Responden ditentukan menggunakan matching umur dengan usia lebih dari 60 tahun di Kecamatan Taman Kota Madiun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada pengaruh konversi lahan terhadap pendapatan petani berupa adanya peningkatan penghasilan responden sebesar 20% karena adanya perubahan mata pencaharian yang disebabkan oleh konversi lahan. Faktor-faktor yang mendorong petani melakukan konversi lahan yaitu faktor sosial dan faktor ekonomi¹². Perbedaan skripsi tersebut berdasarkan metode penelitiannya untuk rujukan menggunakan metode kuantitatif yang berdasarkan analisis data, sedangkan penulis menggunakan metode kualitatif berdasarkan hasil wawancara dan observasi. Persamaan sama- sama membahas tentang dampak alih fungsi lahan pertanian.

¹¹ Helmi Hasan. “Implikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan Pada Pendapatan Buruh Tani Di Kelurahan Bintoro Kabupaten Jember”, Skripsi Ekonomi Bisnis Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022, 13

¹² Gumilng. “Pengaruh Konversi Lahan Terhadap Pendapatan Petani Di Kecamatan Taman Kota Madiun”. Skripsi Universitas Merdeka Madiun, 2022, 15

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Gede Budihari mahasiswa Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, dengan judul “Perubahan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdampak Terhadap Sosial Ekonomi Di Desa Bongan Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan “. Sampel dalam penelitian ini adalah penduduk yang melakukan penjualan lahan pertanian di Desa Bongan yang berjumlah 60 responden. Penelitian ini menggunakan penelitian populasi. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan teknik observasi, wawancara, dan pencatatan dokumen, yang selanjutnya dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, (1) terjadi perubahan fungsi lahan pertanian di Desa Bongan di mana kondisi lahan pertanian sebelum adanya pembangunan perumahan tergolong baik (2); penyebab perubahan lahan pertanian karena adanya alasan ekonomi, keterbatasan dalam mengelola lahan, dan alasan lainnya yang menunjang kondisi sosial ekonomi pelaku yang meliputi yang melakukan dinamika penggunaan lahan pertanian. (3) terdapat dampak yang ditimbulkan dari perubahan penggunaan lahan pertanian terhadap sosial ekonomi masyarakat yang meliputi pekerjaan, pendapatan, pendidikan, kondisi bangunan rumah tinggal dan kepemilikan barang-barang berharga bagi petani (pelaku).¹³

Kelima, Skripsi dengan judul “ Implementasi Peraturan Tentang pendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Berkelanjutan Di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan”, yang ditulis oleh Fahriza Aditya Kurniawan mahasiswa UNNES pada tahun 2011. Penelitian hukum tersebut mengkaji laju alih fungsi lahan pertanian di Kota Pekalongan, mengidentifikasi kesesuaian alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian dengan aturan yang ada di Kota Pekalongan dan peran Pemerintah Kota Pekalongan dalam pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke perumahan di Kota Pekalongan.¹⁴ Perbedaan tersebut terletak

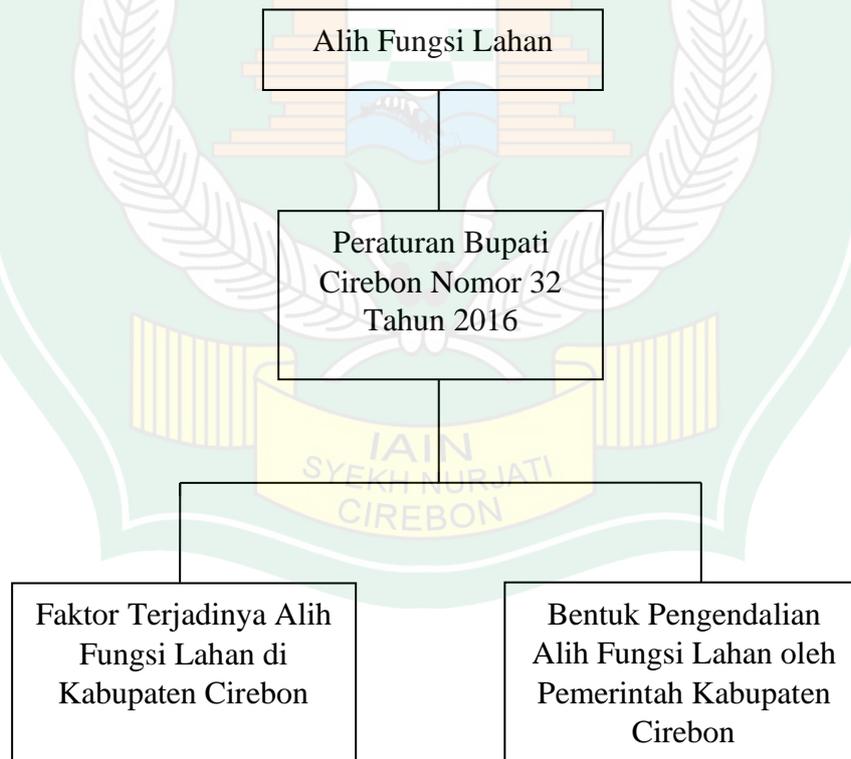
¹³ Budihari, “Perubahan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdampak Terhadap Sosial Ekonomi Di Desa Bongan Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan”. (Skripsi Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, 2014),10

¹⁴ Aditya, F. “Implementasi Peraturan Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Berkelanjutan Di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan”. (Skripsi Universitas Negri Semarang, 2014),14

dari segi wilayah kajian yaitu wilayah kajian di pekalongan dan penulis di kabupaten Cirebon jelas dalam segi peraturan perda pun akan berbeda. Persamaan tersebut yaitu sama-sama membahas tentang alih fungsi lahan untuk pembangunan berkelanjutan.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam kerangka pemikiran ini digambarkan skema singkat mengenai proses penelitian yang dilakukan. Kerangka pemikiran ini dibuat untuk mempermudah proses penelitian sebab mencakup tujuan dari penelitian itu sendiri. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri ditinjau dari Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2016.



Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana, dilakukan dengan metode ilmiah, bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidak benaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.¹⁵

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu penelitian yang digunakan jika masalah belum jelas, untuk mengetahui makna yang tersembunyi, untuk memahami interaksi sosial, untuk mengembangkan teori, untuk memastikan kebenaran data. Mengingat bahwa penelitian ini bertujuan untuk memahami dan memaknai berbagai fenomena yang ada atau yang terjadi dalam kenyataan sebagai ciri khas penelitian kualitatif, dalam hal ini bagaimana proses alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri.

Metode penelitian kualitatif bertujuan untuk menjelaskan suatu fenomena dengan mendalam dan dilakukan dengan mengumpulkan data sebanyak-banyaknya.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis Empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya¹⁶. Penelitian Yuridis Empiris adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Bupati dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisisioner).¹⁷

Pendekatan Yuridis Empiris ditujukan terhadap kenyataan dengan

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika 1991), 1

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: 2005), 51

¹⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 34

cara melihat penerapan hukum, dalam hal Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2016 tentang alih fungsi lahan. Peneliti memilih jenis penelitian hukum ini karena peneliti melihat adanya kesenjangan antara aturan hukum yang dikehendaki dengan realita yang terjadi di Kabupaten Cirebon.

2. Sumber Data

- a. Sumber data primer, sumber data yang diperoleh secara langsung dari ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Cirebon, Dinas pekerjaan umum dan tata ruang kabupaten Cirebon yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan lainnya. Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara tentang pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan dan industri di Kabupaten Cirebon.
- b. Data sekunder, yaitu data yang berasal dari jurnal, buku, internet, dan lainnya yang terkait penelitian ini. Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer, mengingat sumber data primer dapat dikatakan sebagai data praktek yang secara langsung dalam praktek dilapangan atau ada di lapangan karena penerapan suatu teori. Data sekunder penelitian ini terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.¹⁸ Dalam penelitian ini antara lain : Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Perda Kabupaten Cirebon nomor 7 tahun 2018 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten Cirebon, dan Peraturan

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja grafindo Persada 2004), 13

Bupati Nomor 32 Tahun 2016 tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam¹⁹, sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.
- 3) Bahan hukum tersier, Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah internet, kamus hukum, ensiklopedia, dan kamus besar bahasa Indonesia (KBBI).²⁰

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian yang amat sangat penting dalam sebuah penelitian karena adanya data inilah akan memperoleh hasil penelitian sesuai dengan tujuan penelitian yang telah dirumuskan. Berdasarkan jenis dan sumber data maka pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan sebagai berikut :

a. Observasi

Pengamatan (observasi) merupakan suatu metode penelitian untuk memperoleh suatu data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti, artinya pengamatan dilakukan secara terencana dan sistematis.²¹

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan dilakukan untuk

¹⁹ Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *Penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003),23

²⁰Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *Penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, 54.

²¹ Tim Penyusun Ensiklopedi Indonesia, “Ikhtiar Baru Van Hoeve Tarsito,” in *Ensiklopedi Indonesia*, 1980,849.

mendapatlan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden²². Wawancara ini dilakukan kepada kepala atau staff ATR/BPN (Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) mengenai alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri.

4. Metode Analisis Data

Mode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif empiris. Deskriptif empiris adalah data yang diperoleh disusun secara sistematis yang kemudian dianalisis dan hasilnya dilaporkan secara deskriptif dalam bentuk tesis. Pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.

G. Sistematika Penulisan

Dalam proposal yang berjudul “ Tinjauan yuridis alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri dalam peraturan bupati nomor 32 tahun 2016 “. Pembahasan dibagi menjadi lima bagian dengan sistematika penyusunan sebagai berikut :

- **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memuat tentang pendahuluan, diuraikan secara garis besar beberapa permasalahan penelitian yakni latar belakang masalah; perumusan masalah yang terdiri dari identifikasi masalah, pembatasan masalah serta pertanyaan penelitian; manfaat penelitian yang didalamnya mencakup manfaat bagi peneliti, akademik dan bagi tempat penelitian; penelitian terdahulu; kerangka pemikiran; metodologi penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data; serta sistematika penulisan.

²² P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1997).

- **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini memuat tentang sajian teori berdasarkan hasil tinjauan pustaka, literatur, dan review penelitian terdahulu beserta teori. salah satu elemen penting dalam dalam bab ini menerangkan tentang pengertian lahan, pengertian alih fungsi lahan, pengertian perumahan dan industri, dan dampak alih fungsi lahan. Serta tinjauan yuridis dalam penelitian yakni, Peraturan Bupati Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Alih Fungsi Lahan.

- **BAB III OBJEK PENELITIAN**

Bab ini berisi uraian tentang metode penelitian yang digunakan penulis. Seperti lokasi penelitian, pengambilan sampel data, wawancara, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan terakhir analisis data seputar pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Cirebon.

- **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN**

Bab keempat merupakan analisis data dari pembahasan. Bab ini berisi tentang pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan dan industri di Kabupaten Cirebon yang meliputi :

1. Apakah pelaksanaan pengalihan fungsi lahan pertanian pertanian menjadi perumahan dan industri di Kabupaten Cirebon sudah sesuai dengan aturan yang berlaku?
2. Apa upaya pengendalian Pemerintah daerah Kabupaten Cirebon dalam mengatasi pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi perumahan dan industri yang semakin meningkat?
3. Bagaimana dampak terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan dan industri?

- **BAB V PENUTUP**

Bab ini memuat tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan yang dapat ditarik mengacu pada perumusan masalah yang diterapkan, rekomendasi dan saran yang akan lahir merupakan uraian jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang akan lahir setelah pelaksanaan penelitian.