

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara agraris seperti Indonesia, memanfaatkan tanah sebagai sumber penghasilan oleh sebagian besar penduduknya, dimana mereka menggarap tanah pertanian yang ada untuk menunjang kehidupan mereka melalui hasil garapan yang baik sehingga dapat bernilai jual yang baik pula.¹ Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dibutuhkan manusia dalam hal mencukupi kebutuhan hidup seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.²

Berkaitan dengan kepentingan umum, penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap kepentingan umum seperti dijelaskan dalam landasan konstitusional pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), menjelaskan “*Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”, dengan ini tanah adalah kesatuan dari bumi dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat asalkan tidak menimbulkan kerugian untuk umum.

Peraturan yang secara khusus mengatur segala hal mengenai pertanahan di Indonesia diatur setelah kemerdekaan, yaitu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun

¹D Ginting, “Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No.1 Vol. 18 Januari 2011: 63-82, hlm. 73.

²Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan Pertama*, Jakarta, Gramedia, 2012, hlm. 4.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 04, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043, dasar-dasar pokok yang berkenaan dengan agraria dimuat dalam UUPA dan dijadikan sebagai landasan usaha pembaharuan hukum agraria untuk masyarakat dalam hal memanfaatkan semua kekayaan alam yang ada di dalamnya termasuk dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa yang ada.

Bila dilihat dari ketentuan pasal 2 UUPA disebutkan “*Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*”, Dengan ini, maka negara memiliki landasan hukum yang kuat yang mengatur tentang penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air serta ruang angkasa bagi masyarakat dan untuk kepentingan bangsa yang secara pasti dan cermat telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan berlaku mengikat bagi seluruh Bangsa Indonesia.³

Dalam penjelasan pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi, dan inilah yang dapat di-haki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴ Hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lainnya yang tidak disebutkan pasal 53 UUPA yaitu merupakan berbagai macam hak atas tanah yang ada seperti yang disebutkan dalam bunyi pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) melalui tukar menukar, hibah, jual beli,

³ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press, 2016, hlm. 77.

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 3.

pemberian karena adanya wasiat maupun perbuatan lainnya dan dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁵

Setiap peralihan harus didaftarkan sebagaimana menurut pasal 23 ayat (1) UUPA. Sebagaimana di sebutkan dalam pasal Lihat Pasal 19 ayat (1) UUPA untuk adanya payung hukum oleh institusi pemerintahan, maka diadakanlah pendaftaran tanah di wilayah Indonesia sebagaimana peraturan yang kemudian diatur oleh peraturan pemerintah. Payung hukum yang dimaksud adalah kepastian yang meliputi data fisik dan yuridis, yang tujuannya diatur dengan lanjut dalam ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Hak seseorang dapat dicabut haknya oleh negara demi berjalannya kepentingan umum dengan cara-cara yang diatur oleh undang-undang dan dengan diberikan ganti kerugian yang layak. Negara dengan UUPA mempunyai aspek-aspek yang disampaikan dan perlunya ditaati oleh masyarakat, salah satunya yaitu “Program *Landreform*”. *Landreform* merupakan salah satu program dari UUPA yang salah satunya memuat larangan kepemilikan tanah pertanian secara guntai atau “*absentee*”. Tanah pertanian yang dikuasai secara “*absentee*” atau dalam Bahasa Sunda “guntai” merupakan kepemilikan tanah yang letak tanahnya ada diluar daerah tempat tinggal empunya.⁶ Semua tanah pada perkebunan, tanah belukar yang menjadi bekas ladang dan juga hutan, tanah untuk tempat pengembalaan tanah, dan telah menjadi tempat untuk mata pencaharian bagi yang

⁵ Lihat Pasal 26 UUPA.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 24.

mempunyai hak, dan tambak bagi perikanan termasuk dalam kategori yang disebut dengan tanah pertanian.⁷

Dasar hukum yang menjadi pangkal adanya larangan atas kepemilikan tanah *absentee* yaitu pada Pasal 10 ayat (1) UUPA, juga kemudian diatur Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pembagian Ganti Kerugian, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2702. Selain itu juga ditegaskan kembali dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 605.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian menyebutkan larangan kepemilikan tanah secara *absentee* yang bertujuan untuk meningkatkan perekonomian, pemerataan kesejahteraan masyarakat dan menjamin ketahanan pangan. Dalam pasal 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 ini menyebutkan bahwa “*Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanah dalam waktu 6 bulan sejak tanggal perolehan hak, harus:*

- a. *mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang berdomisili di Kecamatan tempat letak tanah tersebut, atau*
- b. *pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.”*

Tanah yang dimiliki secara *absentee* tidak dapat di daftar peralihannya kecuali dalam peralihannya sesuai dengan peraturan yang ada pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016. Di Pamekasan seringkali jalan yang

⁷Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961.

ditempuh untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut pemilik hak atas tanah memilih merubah penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk menghindari pengalihan hak atas tanah yang dimiliki secara *absentee*, sehingga dengan begitu peralihan dapat di daftarkan karena bukan lagi merupakan tanah pertanian.⁸ Menteri Dalam Negeri mengeluarkan surat edaran Nomor 590/11108/SJ tertanggal 24 Oktober 1984 tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian yang mengamanatkan kepada pemerintah daerah untuk mencegah terjadinya pengurangan produksi pangan karena pengalihan fungsi lahan pertanian untuk non pertanian, dengan membuat produk peraturan daerah yang bertujuan untuk mengendalikan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, dan mengatur masalah perizinanannya.

Dalam perubahan penggunaan tanah yang dimohonkan tidak boleh menyimpang dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, dan Peraturan Pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Lembar Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385. Untuk tanah yang berada di lingkup wilayah Kabupaten Pamekasan haruslah sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah Kabupaten Pamekasan sebagaimana Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Rencana

⁸Disarikan dari wawancara dengan Zaenal Fachrudin, bagian subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan, pada Selasa, 22 Januari 2019. Pukul 11:36

Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pamekasan 2012-2032, Lembar Daerah Kabupaten Pamekasan Tahun 2012 Nomor 6 Seri E.⁹

Intensitas alih fungsi lahan masih sulit dikendalikan, dan sebagian besar lahan sawah yang beralih fungsi merupakan tanah yang produktivitasnya masih tinggi. Lahan-lahan tersebut adalah lahan sawah beririgasi teknis atau semi- teknis, tadah hujan dan berlokasi di kawasan pertanian dimana tingkat aplikasi teknologi beserta kelembagaan penunjang pengembangan produksi padi telah ada. Dengan makin maraknya alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian kian mengancam keberlanjutan atas fungsi tanah pertanian itu sendiri, jika hal ini terus berlangsung maka status tanah pertanian akan semakin menyusut dapat menjadi ancaman serius bagi keberlanjutan swasembada pangan yang berujung pada kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara umum, Dampak dari hal tersebut yakni pasca adanya alih fungsi, kecil peluang tanah tersebut akan dirubah kembali menjadi tanah pertanian, kususnya pada tanah pertanian atau sawah.¹⁰

Dalam persetujuan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian harus memperhatikan keadaan sekitar tanah yang dimohonkan, sehingga beberapa kasus perubahan penggunaan tanah di Pamekasan di sekitar tanah yang telah berubah penggunaan tanahnya dalam waktu yang tidak lama lahan disekitarnya juga semakin mudah beralih fungsinya secara progresif.¹¹ Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dilakukan secara langsung

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Eko Handoyo, "Konversi Lahan Pertanian Ke Non-Pertanian : Fungsi Ekologis Yang Terabaikan", Jurnal *Forum Ilmu Sosial*, Vol.37 No. 2 Desember 2010, hlm. 118.

¹¹ Disarikan dari wawancara dengan Achmad Syaifuddin, Subseksi Penataan Tanah Dan Kawasan Tertentu Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan. Pada Selasa, 22 Januari 2019. Pukul 09:22.

oleh petani pemilik lahan ataupun secara tidak langsung oleh pihak lain yang sebelumnya diawali dengan transaksi jual beli tanah pertanian. Proses perubahan penggunaan tanah pertanian biasanya berlangsung cepat, jika penyebabnya terkait dengan upaya pemenuhan kebutuhan sektor ekonomi lain yang menghasilkan surplus ekonomi (*land rent*) jauh lebih tinggi (misalnya digunakan untuk pembangunan kawasan industri, perumahan, dan lainnya) atau untuk pemenuhan kebutuhan mendasar (prasarana umum yang diprogramkan pemerintah atau untuk lahan tempat tinggal pemilik lahan yang bersangkutan).¹²

Beberapa hasil kajian empiris menemukan bahwa penilaian terhadap penggunaan lahan untuk industri, perumahan, pariwisata, dan hutan industri, masing-masing memberikan rente 500, 622, 14, dan 2,6 kali lipat lebih besar dibandingkan dengan penggunaan lahan untuk sawah atau pertanian, penilaian demikian menyebabkan proses alih fungsi lahan ke penggunaan lain sulit dihindari. Sedangkan proses perubahan penggunaan tanah cenderung berjalan lambat jika motivasi untuk mengubah lahan terkait dengan degradasi fungsi lahan sawah, misalnya akibat kerusakan jaringan irigasi, sehingga lahan tersebut tidak dapat difungsikan lagi sebagai lahan sawah.¹³

Oleh karena di Kabupaten Pamekasan sendiri masih sering terjadi peralihan hak milik atas tanah yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan yang tanah tersebut sebelumnya merupakan tanah pertanian yang terndikasi *absentee* dan kemudian dirubah penggunaan tanahnya menjadi non pertanian, contoh sebagaimana tanah yang semula merupakan tanah pertanian

¹² Eko Handoyo, *Loc.Cit.*, hlm. 121.

¹³ *Ibid.*

yang terletak di Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan semula merupakan hak milik atas nama Nicomedes Buntoro W. Domisili Surabaya, yang dimiliki sejak tahun 2001 dari adanya jual beli dan hak atas tanahnya dialihkan kepada Nyono Andrianto domisili Tangerang, yang peralihannya melalui jual beli dan dapat didaftarkan karena telah terlebih dahulu mengurus perubahan penggunaan tanahnya, sehingga dengan hal ini dapat menjadi alas hak agar terhindar dari peralihan hak atas tanah yang dimiliki secara *absentee* yang tentu saja dilarang dalam peraturan terkait disebutkan di atas. Hal tersebutlah yang menjadi dasar ide penelitian ini.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang tersebut dapat dirumuskan permasalahan hukum apakah peralihan hak atas tanah yang *absentee* melalui jual beli setelah adanya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian?

1.3 Tujuan

Tujuan penelitian ini yaitu untuk Memperoleh kejelasan apakah perolehan hak atas tanah *absentee* melalui jual beli setelah adanya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan sesuai dengan peraturan menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

1.4 Kegunaan

Setiap penelitian pasti mendatangkan manfaat sebagai tindak lanjut dari apa yang telah di rumuskan dalam tujuan penelitian. Adapun kegunaan penelitian yang diperoleh yaitu:

1. Secara teoritis, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum agraria yang berkaitan dengan pertanahan serta menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis khususnya tentang peralihan hak atas tanah *absentee* setelah adanya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.
2. Secara praktis, penelitian ini sebagai syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1), juga diharapkan dapat memberi masukan dan menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah yang berwenang dalam bidang pertanahan.
3. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi penelitian lainnya yang sejenis.

1.5 Keaslian

Keaslian penelitian ini untuk mempertahankan gagasan penelitian dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah *Absentee* Melalui Jual Beli Setelah Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Di Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan” dengan adanya penelitian sebelumnya memberikan sumbangan pemikiran dalam menyusun tugas akhir atau skripsi ini. Berikut merupakan tabel penelitian sebelumnya.

Tabel 1.1 : Orisinalitas Penelitian Dan Korelasiya

No	Peneliti Sebelum- nya	Judul Penelitian	Rumasan Permasalahan	Hasil	Perbedaan
1.	Fredy Prabowo. Universitas Trunojoyo Madura, 2018	Skripsi “Pengali- han Hak Atas Tanah <i>Absentee</i> Melalui Jual Beli Di Kabupaten Gresik”	1. Bagaimana pelaksanaan pengalihan hak atas tanah <i>absentee</i> melalui jual beli menjadi hak milik perseorangan di Kabupaten Gresik? 2. Apakah pengalihan hak atas tanah <i>absentee</i> melalui jual beli di Kabupaten Gresik sesuai dengan Perturan Menteri ATR/BPN No.18 Tahun 2016 tentang pengendalian penguasaan tanah pertanian?	Pengalihan kepemilikan tanah <i>absentee</i> di Kabupaten Gresik yang melaui proses jual beli, yang menyebabkan tanah tersebut tetap menjadi tanah <i>absentee</i> namun tetap dilakukan pendaftaran peralihannya meskipun itu tidak memenuhi syarat, dan tidak adanya perubahan penggunaan tanah sebelumnya. menunjukkan larangan kepemilikan tanah secara <i>Absentee</i> pada UUPA tidak tercapai.	Perbedaan penelitian hukum ini dengan dua penelitian hukum tersebut dapat di ketahui dari pokok bahsan yang di bahas, penelitian hukum yang di tulis oleh Fredy Prabowo lebih fokus pada pelaksanaan peralihan dan kesesuaiannya peralihan hak atas tanah <i>absentee</i> berdasarkn Peraturan Menteri ATR/BPN No.18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaaan Tanah Pertanian. Penelitian hukum dalam skripsi yang di tulis oleh Devy Silvia H. lebih menitik beratkan penelitiannya pada proses perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian beserta dengan hambatannya. Sedangkan
2.	Devy Silvia Hapsari Dari Universitas	Naskah Publikasi “Peruba- han	1. Bagaimana pelaksanaan perubahan penggunaan	Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian	

	Muham- madiyah Surakarta, 2016	Penggu- naan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Kantor Pertana- han Karang- anyar”	tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Karanganyar ? 2. Hambatan apa saja yang terjadi pada saat permohonan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kantor Pertanahan Karanganyar ?	di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 590/107/1985 tentang Pencegahan Perubahan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang Tidak Terkendalikan dan terdapat hambatan dalam pelaksanaanya.	penelitian hukum ini menggabung- kan bahasan keduanya dan lebih fokus pada implementasi dari peralihan hak atas tanah <i>absentee</i> melalui jual beli berdasarkan Per- men ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanaian dan keterkaitannya dengan perubahan penggunaan tanah pertanaian menjadi non pertanian.
--	---	---	---	---	---

Dari tabel diatas dapat dilihat originalitas dari penelitian ini berbeda dari penelitian hukum sebelumnya, penelitian ini membahas tentang implementasi peralihan hak atas tanah *absentee* melalui jual beli berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanaian dan keterkaitannya dengan perubahan penggunaan tanah pertanaian menjadi non pertanian.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah metode yang digunakan untuk mengkaji tentang rumusan masalah yang dipermasalahkan, jenis metode penelitian yang digunakan sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian menggunakan jenis penelitian hukum empiris, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁴ Penelitian menggunakan penelitian hukum empiris dengan alasan untuk mengetahui dan mengamati bagaimana implementasi peralihan hak atas tanah *absentee* melalui jual beli setelah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah pertanian.

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan fakta (*fact approach*). Pendekatan fakta merupakan pendekatan yang melakukan penelitian dengan mengangkat suatu fakta empiris.¹⁵ Fakta empiris adalah kenyataan yang terjadi sebagai realitas di dalam masyarakat, baik berupa berita dari masa media, penemuan orang lain dari hasil penelitian, data statistik, pengamatan langsung atau pengalaman pribadi.¹⁶ Dengan begitu dapat diketahui implementasi peralihan hak atas tanah yang *absentee* melalui jual beli setelah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah pertanian.

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013, hlm.156.

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Aditya Bakti, 2009, hlm. 52.

¹⁶ *Op.Cit.*, Mukti Fajar, hlm. 81.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Lokasi objek penelitian ini yaitu pada tanah yang berada di Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan dan juga dengan pencarian data penunjang pada kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan sebagai instansi terkait pertanahan di daerah Kabupaten Pamekasan. Tanah tersebut merupakan salah satu tanah pertanian yang dimiliki secara *absentee* yang dipilih dari sekian banyak tanah pertanian yang dimiliki secara *absentee* di Kelurahan Lawangan Daya Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan yang mana pada wilayah tersebut terdapat 4,6 ha tanah pertanian yang dimiliki secara *absentee*.

1.6.4 Data Penelitian

a. Data Primer

Penelitian secara langsung yang dilakukan di masyarakat yang diterima dari hasil penelitian empiris merupakan data primer.¹⁷ Data primer pada penelitian ini yaitu menggunakan teknik wawancara, dan studi kepustakaan. Wawancara dilakukan dengan beberapa pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan dan Badan Pusat Statistik Kabupaten Pamekasan. kepustakaan dilakukan dengan membaca bahan bacaan hukum terkait isu yang sedang diteliti.

b. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang didapat melalui beberapa dokumen resmi, berbagai macam buku yang berhubungan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 156.

dengan objek penelitian, hasil dari penelitian yang berbentuk laporan, skripsi, tesis, dan disertasi, serta menggunakan beberapa peraturan seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2322).
- 4) Surat Edaran Menteri Dalam negeri Nomor 590/11108/SJ Tahun 1984 Tentang Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 50, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- 6) Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten

Pamekasan 2012-2032 (Lembar Daerah Kabupaten Pamekasan Tahun 2012 Nomor 6 Seri E).

- 7) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia tahun 2018)
- 8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 605).

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penelitian ini digunakan dua data yaitu data primer dan sekunder, yang mana data primer merupakan sumber data utama dan data sekunder adalah sebagai pelengkap. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik itu melalui wawancara kepada para pihak yang terkait, observasi ataupun laporan yang berbentuk dokumen tidak resmi dan telah diolah oleh peneliti.¹⁸

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini yaitu:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi.¹⁹

Dalam pengumpulan fakta sosial dalam penelitian diperoleh secara langsung dengan wawancara dengan kepala kelurahan dan juga pejabat kelurahan

¹⁸ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 106.

¹⁹ *Op.Cit.*, Mukti Fajar, hlm. 161.

Lawangan Daya Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan, Kantor Petanahan Kabupaten Pamekasan dan Badan Pusat Statistik Kabupaten Pamekasan.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan telaah pustaka yang relevan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian yaitu berkaitan dengan kesesuaian peralihan hak atas tanah *absentee* melalui jual beli setelah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

1.6.6 Analisa Data

Analisa data adalah kegiatan dalam penelitian yang berupa kajian atau telaah terhadap hasil pengelolaan data dengan dibantu teori-teori yang didapat sebelumnya.²⁰ Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Deskriptif yaitu peneliti dalam melakukan analisis untuk memberikan gambaran atau perumpamaan subjek dan objek sebagaimana hasil penelitian dan peneliti tidak menjustifikasi terhadap penelitian tersebut.²¹

Penelitian menjelaskan mengenai fakta-fakta tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah *absentee* melalui jual beli setelah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kelurahan Lawangan Daya Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan untuk kemudian ditarik kesimpulan. Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode

²⁰ *Ibid.*, hlm. 183.

²¹ *Ibid.*,

kualitatif, yaitu yaitu suatu cara analisis kualitatif dibagi menjadi tahapan sebagai berikut :

- a. Akan dilakukan analisis mengenai gambaran kasus peralihan hak atas tanah *absentee* setelah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Kelurahan Lawangan Daya Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan.
- b. Memfokuskan penelitian pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah *absentee* setelah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.
- c. Penarikan kesimpulan terkait kesesuaian peralihan hak atas tanah *absentee* setelah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian di Kelurahan Lawangan Daya Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

Dalam analisis dengan pendekatan kualitatif ini yang dipentingkan adalah kualitas data, artinya peneliti melakukan analisis terhadap data-data atau bahan-bahan hukum yang berkualitas saja dan tidak semata-mata bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga memahami kebenaran tersebut.²²

²² *Ibid.*,