



**AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN YANG
DILINDUNGI UNTUK PENDIRIAN BANGUNAN OLEH PEMILIK TANAH
DI KABUPATEN DEMAK**

TUGAS AKHIR - SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam

Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh:

BERLIANA VITA RAMADHANI

NIM 11000120140708

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2024

HALAMAN PENGESAHAN
AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN YANG
DILINDUNGI UNTUK PENDIRIAN BANGUNAN OLEH PEMILIK TANAH
DI KABUPATEN DEMAK

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

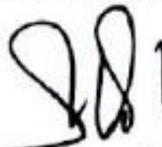
Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Program
Sarjana (S1) Hukum

Oleh:

BERLIANA VITA RAMADHANI
NIM 11000120140708

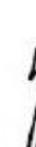
Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002

Pembimbing II



Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP 198211142015042001

HALAMAN PENGUJIAN
AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN YANG
DILINDUNGI UNTUK PENDIRIAN BANGUNAN OLEH PEMILIK TANAH
DI KABUPATEN DEMAK

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

BERLIANA VITA RAMADHANI
NIM 11000120140708

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 16 Mei 2024

Dewan Penguji

Ketua



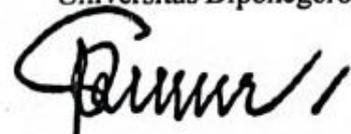
Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002

Anggota Penguji I



Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP 198211142015042001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Anggota Penguji II



Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum.
NIP 196411181993032001

Mengetahui:
Ketua Program Studi S1 Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir - Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 03 April 2024



Berliana Vita Ramadhani

11000120140708

MOTTO

”Man Jadda Wa Jadda”

“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Apa yang kamu lakukan saat ini merupakan cerminan dirimu di masa depan”

(Ibu Endah Cahyarini)

"Bekerjalah dua atau tiga kali lebih banyak dari orang lain, karena usaha tidak pernah membohongi hasil”.

(Chairul Tanjung)

PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan Penulisan Hukum (Skripsi) ini kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat-Nya, memberikan petunjuk serta kebaikan-Nya, dan menguatkan setiap langkah penulis.
2. Orang tua dan Saudara yang senantiasa mendoakan dan mendukung penulis dengan setulus hati.
3. Dosen pembimbing yang selalu membimbing penulis dengan sangat baik dalam Penulisan Hukum ini dan seluruh dosen yang telah mengajarkan ilmu dan pengetahuan hukum kepada penulis selama masa perkuliahan.
4. Keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan mendoakan penulis.
5. Almamater Universitas Diponegoro.
6. Seluruh pihak yang membaca Penulisan Hukum ini.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang yang memberikan berkat-Nya yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: Akibat Hukum Penggunaan Tanah Pertanian yang Dilindungi untuk Pendirian Bangunan oleh Pemilik Tanah di Kabupaten Demak. Penulisan Hukum ini disusun sebagai kelengkapan tugas dan syarat untuk menyelesaikan program sarjana (S1) Hukum Universitas Diponegoro. Penulis menyadari bahwa penyusunan Penulisan Hukum ini tidak dapat diselesaikan sebagaimana mestinya tanpa ridho dari Allah SWT yang diwujudkan melalui dukungan, arahan, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih dan memberikan penghargaan yang setinggi-tingginya dengan harapan semoga segala kebaikan seluruh pihak mendapat balasan kebaikan yang berkah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan. S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

5. Nur Adhim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dengan sangat baik dan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini dengan tepat waktu.
6. Mira Novana Ardani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dengan sangat baik dan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini dengan tepat waktu.
7. Dr. Ana Silviana, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan masukan dengan sangat baik kepada penulis ketika proses pengujian.
8. Sutikno, A.Ptnh, M.H. selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang telah memberikan pengetahuan, wawasan serta memberikan masukan, dukungan, doa, motivasi, semangat dan dukungan informasi kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Naning Prih. H., S.IP., M.SI. selaku Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (Dinputaru) Kabupaten Demak yang telah memberikan dukungan informasi dalam Penulisan Hukum ini.
10. Indra Thomas Kurniawan, S.Kom. selaku Sub Koordinator Bidang PTSP Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DINPMPTSP) Kabupaten Demak yang telah memberikan dukungan informasi dalam Penulisan Hukum ini.

11. Santosa, S.P. selaku Sub Koordinator lahan dan irigasi Dinas Pertanian Kabupaten Demak yang telah memberikan dukungan informasi dalam Penulisan Hukum ini.
12. Purwanto, S.T., M.M selaku Sub Koordinator Tata Ruang Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian Dan Pengembangan Daerah Kabupaten Demak yang telah memberikan dukungan informasi dalam Penulisan Hukum ini.
13. Drs. Jayanto Arus Adi, M.M. dan Dra. Endah Cahya Rini, M.M. selaku kedua orang tua serta Ivan Pratama Rusadi, Rachmad Ramadhan, Kanyaka Viera Wijnapraba dan Indiera Permata Rusadi selaku saudara yang senantiasa mendoakan, menyayangi, membimbing sampai penulis sampai di titik ini.
14. Aldy Pramana Rusadi selaku kakak sekaligus mentor yang senantiasa membimbing, memberikan dorongan, doa dan semangat baik dalam kehidupan maupun dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Yunita Sekarningtyas dan Budiarti Agung Saputri selaku sahabat saya yang senantiasa memberikan doa, dukungan, dan semangat sampai penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
16. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah mengajarkan ilmu dan pengetahuan hukum kepada penulis selama masa perkuliahan serta memberikan pelayanan dalam berbagai kegiatan dari awal hingga akhir masa studi penulis.

17. Berliana Vita Ramadhani yaitu diri saya sendiri. Apresiasi saya berikan kepada diri saya sendiri karena telah mampu menyelesaikan penulisan hukum ini tepat waktu, mampu membuktikan bahwa diri saya bisa, serta mampu membanggakan kedua orang tua saya hingga titik ini.

18. Semua pihak baik yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam Penulisan Hukum (Skripsi) ini.

Besar harapan penulis semoga Penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Dengan demikian, kritik dan saran yang membangun dalam Penulisan Hukum ini sangat dibutuhkan sebagai evaluasi bagi penulis agar dapat menjadi lebih baik. Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, 03 April 2024

Penulis,

Berliana Vita Ramadhani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	13
A. Latar Belakang	13
B. Rumusan masalah.....	15
C. Kerangka Pemikiran.....	16
D. Tujuan.....	17
E. Manfaat	17
F. Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Tinjauan Umum tentang Tanah Pertanian yang Dilindungi	33
B. Tinjauan Umum tentang Penggunaan Tanah Untuk Pendirian Bangunan.....	35
C. Tinjauan Umum tentang Kabupaten Demak.....	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Politik Hukum dalam Pengaturan Tanah Pertanian yang Dilindungi.....	42

1. Regulasi terkait Pengaturan Tanah Pertanian yang Dilindungi.....	42
2. Kewenangan Kantor Pertanahan dan Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang.....	69
3. Kewenangan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.....	74
4. Alur Perizinan Alih Fungsi Tanah Pertanian yang Dilindungi.....	76
5. Mekanisme Perolehan KKPR untuk kegiatan Non Berusaha.....	78
B. Akibat hukum bagi pemilik tanah yang mendirikan bangunan di atas tanah pertanian yang dilindungi.....	86
1. Pengaturan Hukum terhadap Bangunan yang Telah Berdiri Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.....	86
a. Sanksi bagi Pelanggar Alih Fungsi Tanah Pertanian yang Dilindungi	88
b. Hak dan Kewajiban Pemerintah terhadap Pemilik Tanah yang Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Pertanian yang Dilindungi	97
2. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.....	99
BAB IV PENUTUP	104
A. Simpulan.....	104
B. Saran	105
DAFTAR PUSTAKA.....	107
LAMPIRAN.....	114

ABSTRAK

Penggunaan tanah pertanian yang dilindungi untuk pendirian bangunan oleh pemiliknya masih banyak terjadi khususnya di Kabupaten Demak. Seperti halnya pengalih fungsian tanah pertanian yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Demak yang mengakibatkan data menjadi tidak terbaru sehingga perlu adanya kebijakan hukum yang tegas dari pemerintah Kabupaten Demak agar pemilik tanah mengetahui dan memahami status hukum tanah tersebut serta tidak melakukan alih fungsi secara ilegal.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis politik hukum terhadap pengaturan tanah pertanian yang dilindungi dan akibat hukum bagi pemilik tanah yang mendirikan bangunan diatas tanah pertanian yang dilindungi.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis. Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif yang diperoleh berdasarkan sumber data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi, wawancara dan studi kepustakaan. Seluruh data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

Pemerintah Kabupaten Demak dalam penerapannya mengacu pada aturan yang sudah tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 1 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031. Dalam peraturan tersebut disebutkan apabila terjadi pelanggaran terhadap tanah pertanian yang dialihfungsikan menjadi non pertanian, maka terhadap pemilik tanah maupun aparat pemerintah yang dalam hal ini menerbitkan perizinan alih fungsi akan mendapatkan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031. Oleh karena itu, terhadap pemilik tanah maupun bangunan yang sudah berdiri di atas tanah pertanian yang dilindungi tidak akan mendapatkan izin usaha lanjutannya.

Kata Kunci : *Politik Hukum, Tanah Pertanian yang Dilindungi, Akibat Hukum, Pendirian Bangunan, Kabupaten Demak*