

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang disebut tanah, selain memberikan banyak manfaat namun juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, aspek sosial budaya, aspek politik, aspek pertahanan dan keamanan, dan bahkan aspek hukum. Sebagai sumber kekayaan alam yang terdapat di darat, dapat dipahami apabila tanah diyakini sebagai wujud kongkrit dari salah satu modal dasar pembangunan nasional.

Aspek dari ekonomi dari tanah menunjukkan bahwa tanah sebagai aset ekonomi memiliki nilai yang tinggi, karena luas tanah tetap sedangkan jumlah manusia yang membutuhkannya semakin bertambah.<sup>1</sup> Tidak hanya orang-perorangan, bahkan badan hukum dan instansi pemerintah, termasuk pemerintah daerah juga memerlukan tanah, baik untuk pelaksanaan tugasnya maupun untuk kepentingan lain. Tanah diperlukan untuk pengembangan daerah-daerah permukiman baru, baik di kota maupun di desa. Tanah juga diperlukan untuk lokasi industri baru, lapangan terbang baru, jalan raya, kantor-kantor dan seterusnya. Bersamaan dengan itu kelestarian lingkungan harus dipelihara, sehingga tanah sebagai bagian dari aset bangsa Indonesia dapat dijaga kelestariannya, untuk diwariskan kepada generasi bangsa.

---

<sup>1</sup> Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 1

Mengenai penggunaan tanah aset daerah diatur dalam Pasal 13 sampai dengan 18 Peraturan Daerah Pemerintah Nomor 16 tahun 2006 *jis*, pasal 21 sampai dengan 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 17 tahun 2007.

Tanah aset daerah ditetapkan status penggunaannya untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah (SKPD) dioperasikan pihak lain dalam rangka mendukung pelayan umum sesuai sesuai tugas pokok dan fungsi SKPD yang bersangkutan. (pasal 15 PP. No.6 Th. 2006 *jo*, Pasal 21 PMDN No.17 Th. 2007).<sup>2</sup>

Kaidah-kaidah penataan ruang yang penting dan menjadi dasar dan pertimbangan penataan ruang, diantaranya penguasaan dan penggunaan tanah, kondisi/kemampuan tanah, prioritas kebutuhan dan jenis kegiatan pembanguana, keseharian dan keseimbangan antar jenis kegiatan pembangunan, kelestarian lingkungan, serta memperhatikan struktur sosial masyarakat.<sup>3</sup>

Pelaksanaan perencanaan tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan termasuk kawasan strategis, kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, yang dilaksanakan melalui prosedur untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas dan dapat diimplementasikan.

Rencana tata ruang merupakan visi daerah dalam pembangunan pertanahan. "Impian" tersebut tidak akan pernah terwujud jika tanah tidak tersedia. Hampir semua sektor selalu meningkat kebutuhan akan tanahnya. Padahal tanah tidak bertambah, bahkan ketersediannya semakin berkurang.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 312

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 322

Dengan mengingat realitas bahwa yang memberikan kemakmuran itu adalah penggunaan atau pemanfaatan tanah dan bukan hak atas tanahnya maka sebenarnya perizinan tata ruang memegang peran yang sangat strategis agar bidang tanah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan perizinan dan perencanaan penggunaan tanah yang telah diajukan.<sup>4</sup>

Agar terselenggaranya pemanfaatan ruang yang efektif dan optimal, dipersyaratkan izin pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam praktik dikenal sebagai bentuk perizinan seperti izin lokasi, izin peruntukan penggunaan lahan, izin lokasi untuk kepentingan umum, izin mendirikan bangunan.

Izin lokasi, yaitu izin untuk memperoleh tanah untuk keperluan pembangunan sesuatu yang sudah ditentukan dan diberikan terutama dalam skala luas untuk investasi. Kewenangan pemberi izin lokasi lintas provinsi ada pada pemerintah, sedangkan antar kabupaten/kota oleh pemerintah daerah provinsi dan oleh pemerintah kabupaten/kota dalam wilayah masing-masing<sup>5</sup>

Dalam masalah perizinan pengalihan fungsi tanah di Kotamadya Pangkalpinang masih banyak yang belum mengetahui bahwa di Kotamadya Pangkalpinang tidak boleh lagi menggunakan status fungsi tanahnya sebagai lahan pertanian. Karena mengingat Undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan tata ruang.

UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya. Pertama, tidak memberlakukan lagi atau mencabut hukum agraria kolonial. Kedua,

---

<sup>4</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, PT.Prestasi Pustakarya, Bandung, 2015, hlm 170-173

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 158

membangun hukum agraria nasional. Menurut **Boedi Harsono**, dengan berlakunya UUPA, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan. Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya. Mengenai masalah mengapa di Kotamadya Pangkalpinang tidak boleh lagi menggunakan fungsi kawasan industri, dimana antara lain ditegaskan bahwa untuk kawasan industri tidak menggunakan tanah sawah dan tanah pertanian subur lainnya. Dalam pelaksanaannya, larangan ini telah diberlakukan untuk semua penggunaan tanah non pertanian lainnya seperti untuk perumahan, jasa dan lain sebagainya<sup>6</sup>

Sesuai dengan tujuannya, penataan ruang adalah pedoman seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan pembangunan wilayah. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa tujuan penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional.<sup>7</sup> Berdasarkan Peraturan Daerah Pangkalpinang Nomor 01 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) Kota Pangkalpinang tahun 2011 – 2030 :

1. Bahwa untuk mengarahkan pembangunan di kota Pangkalpinang yang memanfaatkan ruang yang terbatas secara bijaksana, berdaya guna, berhasil guna, selaras, seimbang, berkelanjutan, dan transparan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan sosial,

---

<sup>6</sup> Siti Zumrohkhatusun & Darda Syah rizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Dunia Cerdas, hlm 47

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 167

nyaman, aman dan berkepastian hukum, berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945;

2. Bahwa mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, antar bidang dan antar daerah, diperlukan rencana tata ruang wilayah sebagai arahan investasi pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat;
3. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pasal 78 ayat (4) huruf c, Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang perlu membentuk peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah Kota Pangkalpinang.
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c perlu membentuk peraturan daerah tentang perencanaan wilayah Kota Pangkalpinang.

Kebijaksanaan pertanahan sendiri telah disahkan pada tanggal 24 September 1960 bentuk Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (LN 1960-104, TLN 2043), pelaksanaan UUPA ini mempunyai arti ideologis yang sangat penting, sebab, undang-undang ini merupakan pejabaran langsung dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai basis atau landasan kekuatan (*basic power*) demokrasi ekonomi yang sedang dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penatan Ruang*, Sinar Grafika, 2008, hlm 10-11

Penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan hendaknya memperhatikan antara kepentingan perorangan, masyarakat, dan negara. Ini berarti tanah harus dipergunakan sesuai fungsinya dan peruntukannya sehingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bagi masyarakat dan negara.

Dalam ketetapan MPR/RI/1998 tentang GBHN, menyatakan: “Penguasaan dan penataan penggunaan tanah oleh Negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat indonesia. Penguasaan atas tanah oleh negara sesuai dengan tujuan pemanfaatannya, perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan tidak menimbulkan sengketa tanah. Penataan penggunaan tanah dilaksanakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat dengan memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimal kepemilikan tanah khususnya tanah pertanian termasuk berbagai upaya lain untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah dan penelantaran tanah.”<sup>9</sup>

Dalam hal ini sedikit banyaknya masyarakat Kota Pangkalpinang belum mengetahui tentang perubahan tanah pertanian ke non pertanian. Agar tidak terjadinya kesalahan dalam penggunaan atau pemanfaatan tanah di Kota Pangkalpinang maka pemerintah daerah Kota Pangkalpinang harus memberikan pengarahan untuk masyarakat Kota Pangkalpinang tentang

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 28-29

peraturan daerah Pangkalpinang Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) Kota Pangkalpinang tahun 2011 – 2030.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah;

1. Bagaimana efektivitas Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah RT/RW Kota Pangkalpinang tahun Terhadap Perubahan Fungsi Tanah di Kota Pangkalpinang ?
2. Bagaimanakah peran Pemerintah Daerah Kota Pangkalpinang dalam mengendalikan perubahan fungsi tanah di Kota Pangkalpinang ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan teoritis diatas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peraturan yang diterapkan adanya perubahan tanah pertanian ke non pertanian yang efektif atau tidaknya di Kota Pangkalpinang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012
2. Untuk mengetahui seberapa jauh antisipasi Pemerintah Daerah Kota Pangkalpinang mengendalikan tanah yang belum dirubah status kegunaannya

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, wawasan yang lebih konkret bagi masyarakat dan pemerintah daerah dalam mengendalikan ahli fungsi tanah pertanian ke non pertanian di Kotamadya Pangkalpinang, dan diharapkan pula dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmu bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

2. Manfaat praktisi

Diharapkan dapat memberikan informasi dan penahanan yang bermanfaat;

- a. Untuk mengetahui antisipasi pemerintah daerah Kota Pangkalpinang dalam mengendalikan perubahan tanah pertanian ke non pertanian dengan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang Nomor 01 tahun 2012.
- b. Bagi masyarakat, untuk mengetahui bahwa fungsi penggunaan tanah pertanian tidak boleh lagi ada di kotamadya pangkalpinang. Mengingat Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- c. Bagi Akademis, penelitian ini diharapkan berguna bagi akademis dalam hal memberikan pengetahuan dan refrensi tentang perubahan tanah pertanian ke non pertanian.

- d. Bagi DPRD, Penelitian ini diharapkan dapat digunakan bagi DPRD agar dapat menjadikan penulisan ini sebagai tolak ukur dalam pembuatan dan perubahan Perda dikawasan Bangka Belitung.

#### **D. Kerangka Teori**

Tanah adalah tempat manusia melaksanakan hajat hidup, baik dahulu, sekarang, maupun untuk waktu yang akan datang.<sup>10</sup> Dalam tiap usaha pemanfaatan tanah, hutan, tambang ada regulasi atau pengaturan, tujuan pengaturan tidak lain adalah bagi kepentingan sipemegang hak dan kepentingan negara yang bermaksud melindungi kepentingan umum.

Sehubungan dengan telah diundangkannya Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 2004 pada tanggal 10 Mei 2004 tentang penatagunaan tanah. Diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2004 berarti menjawab perintah sebagaimana termasuk pada pasal 14 *juncto* 15 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 bahwa pengaturan tentang kewajiban pemerintah untuk menyusun penatagunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah dalam suatu peraturan pemerintah terjawab setelah melewati kurun 44 tahun<sup>11</sup>.

Dengan penilaian sebutan agraria, maka dalam UUPA hukum agraria bukan hanya sekedar peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan semata namun merupakan seperangkat peraturan perundang-undangan diberbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria yang

---

<sup>10</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Opcit*, hlm 46

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 48

meliputi bumi, air, kekayaan alam, dan ruang angkasa. Kelompok-kelompok aturan tersebut antara lain:<sup>12</sup>

- a. Hukum Tanah, merupakan aturan yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, merupakan seperangkat aturan yang mengatur hak-hak penguasaan atas air

Pengertian atau definisi hukum agraria dapatlah dikatakan sebagai definisi secara luas atau menyeluruh, dalam arti sempit hukum agraria hanya didefinisikan sebagai hukum yang mengatur hak-hak atas penguasaan tanah. Tanah di sini didefinisikan sebagai permukaan tanah yang dalam penggunaannya sesuai dengan Pasal 4 ayat 2 meliputi tubuh bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi dan khusus<sup>13</sup>

Menurut **E Utrecht**, hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian tata usaha negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum yang istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria melakukan tugas mereka itu.<sup>14</sup>

Pada hakikatnya fungsi atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, serta kegunaan. Sehingga tidak diperbolehkan jika tanah

---

<sup>12</sup> Siti Zumrohkhatusun & Darda Syahrizal, *Opcit*, hlm 3

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 5

digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam penggunaan tanah terdapat hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaanya. Terdapat dua pembagian dalam penggunaan tanah yaitu Tanah Pertanian dan Tanah Non Pertanian. Dimana Tanah Pertanian tersebut merupakan tanah yang diperuntukkan dalam kegiatan pertanian terpadu, seperti lahan perkebunan, pertanian, peternakan, dan sebagainya, sedangkan Tanah Bukan Pertanian merupakan tanah yang secara fungsi digunakan pada daerah permukiman tinggal masyarakat serta tempat industri, dan sebagainya.

Teori efektifitas peraturan perundang-undangan, baik yang tingkatannya lebih rendah maupun yang lebih tinggi tujuannya agar masyarakat maupun aparat penegak hukum dapat melaksanakannya secara konsisten dan tanpa membedakan antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya.

Semua orang dipandang sama di hadapan hukum (*equality before the law*). Namun, dalam realitasnya peraturan perundang-undangannya yang ditetapkan tersebut sering dilanggar, sehingga aturan itu tidak berlaku efektif.

Istilah teori efektivitas hukum berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *effectiveness of the legal theory*, bahasa Belanda disebut *effectiviteit van de juridische theorie*, bahasa Jerman yaitu *wirksamkeit der rechtlichen theorie*.

Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaannya dan penerapan hukum.

Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi:<sup>15</sup>

1. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum;
2. Kegagalan dalam pelaksanaannya; dan
3. Faktor-faktor yang mempengaruhinya

Dengan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang yang mengatur ketentuan peraturan zonasi yang merupakan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang, perizinan yang merupakan syarat untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang di kabupaten/kota, yang keseluruhannya merupakan perangkat untuk terwujudnya rencana tata ruang sekaligus untuk mencegah terjadinya pelanggaran penataan ruang.<sup>16</sup>

Pada Pasal 1 ayat 10, 25, dan 26 pada Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang yaitu:<sup>17</sup>

- a. Pasal 1 ayat 10

Pembinaan penataan ruang adalah upaya meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat

- b. Pasal 1 ayat 25

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat

---

<sup>15</sup> Salim & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 259

<sup>16</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Opcit*, hlm 173

<sup>17</sup> Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang , Pasal 1 ayat 10, 25, 26

permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

c. Pasal 1 ayat 26

Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri dari atas sebuah kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa<sup>18</sup>

Dengan keputusan kantor pertanahan Kota Pangkalpinang nomor: 30/IPPT/BPN-19. 71/2015 harus merubah fungsi penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang ada di Kota Pangkalpinang, agar penataan ruang dan penatagunaan tanah terencana dengan baik karena telah diatur oleh PERDA Kota Pangkalpinag No. 1 Tahun 2012 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang Tahun 2011-2030.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni, oleh karena itu penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah, oleh karena itu

---

<sup>18</sup> *Ibid*

metodologi penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya<sup>19</sup>.

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian yang merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur pasti dalam peraturan yang digunakan.

### 2. Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif (terapan), maka dalam pendekatan ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif dalam menggunakan lebih dahulu merumuskan masalah dan tujuan penelitian. Dalam penelitian hukum normatif, maka penelitian terhadap asas-asas hukum dilakukan terhadap kaidah-kaidah hukum, yang merupakan patokan-patokan berperilaku atau bersikap tidak pantas. Penelitian tersebut dapat dilakukan terutama terhadap bahan hukum primer dan skunder.<sup>20</sup>

### 3. Sumber Data

#### a. Bahan hukum primer

---

<sup>19</sup> Zainudun Ali, *Metode Penelitian Hukum*, sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 17

<sup>20</sup> Soerjono Soekarto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, Hlm. 62.

Merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi.<sup>21</sup>

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari data dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundangan-undangan.<sup>22</sup>

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, bahan yang berasal dari bahan internet.<sup>23</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara mendapatkan data yang diinginkan. Dengan ketetapan teknik pengumpulan data yang diperoleh akan sesuai yang diinginkan. Dalam penelitian ini teknik yang digunakan adalah :

a. Wawancara

Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini dapat bermacam-macam, antara lain untuk diagnose dan *treatment* seperti yang biasa dilakukan oleh psikoanalisis dan dokter, atau untuk keperluan mendapat berita seperti yang dilakukan oleh wartawan dan untuk melakukan

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm. 181.

<sup>22</sup> Zainuddin Ali, *Op. Cit*, Hlm. 175.

<sup>23</sup> Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 125.

penelitian dan lain-lain. Namun dalam hal ini yang dibahas adalah penelitian yang sifatnya ilmiah, yang bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.<sup>24</sup> Pada penelitian ini proses wawancara akan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Pangkalpinang dan Pemerintah Daerah Kota Pangkalpinang yang terkait dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2012 Tentang Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang Tahun 2011-2030.

b. Observasi

Observasi sering kali diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada subyek penelitian. Teknik observasi sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis hendaknya dilakukan pada subyek yang secara aktif mereaksi terhadap obyek. Pada dasarnya teknik observasi digunakan untuk melihat dan mengamati perubahan fenomena-fenomena sosial yang tumbuh dan berkembang yang kemudian dapat dilakukan perubahan atas penilaian tersebut, bagi pelaksana observasi untuk melihat obyek moment tertentu, sehingga mampu memisahkan antara yang diperlukan dengan yang tidak diperlukan.<sup>25</sup>

5. Analisis Data

Setelah data terkumpul dari hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis dan data-data yang terkumpul dilanjutkan dengan analisis secara

---

<sup>24</sup> Burhan Asshopa, *Op. Cit*, Hlm. 95.

<sup>25</sup> Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, *Op. Cit*, Hlm. 27.

kualitatif. Adapun yang dimaksud analisis kualitatif, yaitu pengambilan data yang bersifat khusus serta ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas dan diteliti dengan menggunakan teori-teori yang terkait.<sup>26</sup>



---

<sup>26</sup> Zainudin Ali, *Op. Cit*, Hlm. 107.