

ALIH FUNGSI LAHAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN PENDUDUK DALAM PERSPEKTIF HUKUM TATA RUANG

Nur Iffah Maulidiyah¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang
Email: 21601021167@unisma.ac.id

ABSTRACT

Transfer of land functions is the activity of changing the structure of order, designation, use in terms of changing the overall function of the land into the function of building structures. Transfer of land functions to changes in the age of the century has increased and decreased in terms of environmental preservation due to the demands of the needs and economic progress and knowledge. Smart policies and knowledge development in natural management are needed for the demands of protection of conservation and the resources contained in terms of preventing damage and minimizing and developing the era of civilization in developing countries and preventing disaster and changes arising from it.

Keywords: *land use conversion, development.*

ABSTRAK

Alih Fungsi lahan adalah kegiatan merubah tatanan fungsi, peruntukan, penggunaan dalam hal merubah fungsi keseluruhan tanah menjadi fungsi struktur bangunan. Alih fungsi lahan pada perubahan peradabadian zaman telah meningkat dan berkurang dalam hal pelestarian lingkungan dikarenakan tuntutan kebutuhan dan kemajuan ekonomi dan pengetahuan. Kebijakan dan pengembangan pengetahuan yang cerdas dalam mengolah alam diperlukan demi tuntutan perlindungan konservasi dan sumber daya yang dikandung dalam hal pencegahan dari kerusakan dan meminimalisir serta mengembangkan era peradaban zaman negara berkembang dan pencegahan dari bencana dan perubahan yang timbul karenanya.

Kata Kunci: Alih fungsi lahan, pembangunan

PENDAHULUAN

Setiap perbuatan hukum dan kebijakan kenegaraan, diperlukan peninjauan terkait kebijaksanaan akan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan setiap kehidupan berbangsa demi mencapai demokrasi ekonomi² Indonesia yang berlandaskan Pancasila yang merdeka dan abadi. Berdasarkan fakta empiris yang dipusatkan pada Kota Malang, berkembang pesatnya populasi kependudukan yang padat dan kebutuhan akan kualitas

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Pasal 33 ayat 4, BAB XIV tentang Perekonomi Nasional Dan Kesejahteraan Sosial, Undang-Undang Dasar 1945.

penghidupan yang layak menyebabkan padat dan pesatnya pemukiman. Berkembangnya taraf hidup masyarakat menyebabkan faktor peruntukan dan penggunaan atas tanah menjadi agresif, banyak pemukiman penduduk yang didirikan diatas lahan basah (persawahan) maupun lahan kering (tegalan, ladang maupun hutan), lahan tanah dari tanah pertanian mengalami penyusutan dalam kuantitasnya dikarenakan banyaknya bangunan pemukiman penduduk baik pemukiman sederhana maupun elite yang berdiri diatas lahan pertanian dengan dan tanpa pengawasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku mengingat UU No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang kurang ditinjau dari efeknya yang berkelanjutan dan kurangnya kepedulian terkait kesadaran hukum secara regional yang akan berdampak panjang. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa perlu mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut; Bagaimana prosedur Alih Fungsi Lahan dilapangan? Bagaimana Implikasi hukum Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Lahan Perumahan dan Pemukiman?

Tujuan penelitian yaitu Menganalisi prosedur hukum perizinan alih fungsi lahan dalam prespektif hukum tata ruang, dalam hal tinjauan hukum positif dan kekuatan pengaruh peraturan perundang-undangan, meninjau hukum positif dalam hal keefektifan hukum di lapangan. Manfaat yang diberikan dari penelitian yaitu guna praktik pengembangan ilmu dan penguatan teori-teori ilmu hukum di lapangan, referensi kepustakaan guna pengembangan penelitian dalam pengajaran dan pendidikan.

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum jenis penelitian yang dilakukan secara yuridis-normatif adalah penelitian yang didasarkan pada hukum yang ada dengan mengobservasi norma-norma yang ada sesuai dengan fakta yang diimplementasikan di lapangan, dengan metode pengumpulan bahan dari sumber kepustakaan, pengamatan & observasi lapangan, wawancara (*interview*), dan tinjauan data-data dokumen & arsip dilapangan, yang di konsepkan pada alih fungsi lahan perumahan dan permukiman dalam prespektif hukum tata ruang yang dikhususkan di kota malang. Sedangkan metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*conceptual approach*). Kemudian teknik penelusuran bahan hukum adalah dengan menggunakan teknik penelusuran kepustakaan (*library research*).

PEMBAHASAN

Kompetensi Dasar Alih Fungsi Lahan

Tanah berdasarkan hukum positif di Indonesia adalah Hak negara yang diperuntukkan seluruhnya untuk kemakmuran rakyat, tanah adalah suatu kesatuan milik negara yang meliputi seluruh daratan dan lautan dalam batas yang ditetapkan oleh hukum nasional meliputi wilayah

daratan, perairan pedalaman, perairan kepulauan dan laut teritorial beserta dasar laut dan tanah di bawahnya, serta ruang udara di atasnya, termasuk seluruh sumber kekayaan yang terkandung di dalamnya tersebut dalam Pasal 1 ayat 1, Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara dan Hukum Internasional (Batas-batas landas kontinen, ZEE, garis batas wilayah territorial dan yurisdiksi) “uti posidetis juris” pembangunan dan pengembangan daerah berdasarkan prinsip otonomi dan desentralisasi yang terjadi mengecilkan fungsi ruang terbuka hijau, menurut Peraturan Menteri PU No. 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di kawasan perkotaan; (a) memberi jaminan pengadaan RTH menjadi bagian dari sistem sirkulasi udara (paru-paru kota), (b) pengatur iklim mikro agar sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat berlangsung lancar, (c) sebagai peneduh, (e) produsen oksigen (f) penyedia habitat satwa (g) penyerap polutan media udara, air dan tanah serta (h) penahan angin³. Kewenangan pemerintah dalam konsep negara hukum dari undang-undang disebutkan Huisman, organ pemerintah tidak menganggap memiliki wewenang pemerintahan oleh undang-undang dilanjutkan P de Haan wewenang tersebut berasal dari etika hukum. Alih fungsi lahan setidaknya harus memperhatikan;

1. Luas lahan yang akan dialihkan;
2. Potensi kehilangan hasil pangan akibat konversi;
3. Nilai resiko akibat konversi;
4. Dampak pada penurunan penyerapan tenaga kerja pertanian dan;
5. Perkiraan perubahan sosio-kultural

Alih Fungsi Lahan dalam Peraturan Menteri Pertanian Nomor 81 Tahun 2013 tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang mengatur bahwa pengalihfungsian lahan harus mencantumkan data yang meliputi⁴;

1. data terkait luas lahan, kesuburan tanah, jumlah dan ragam produksi komoditas di areal bersangkutan dan potensi produksi ke depan
2. tenaga pertanian yang diserap,
3. perkiraan lamanya waktu pemulihan agar dapat terpenuhi,
4. pendapatan rumah tangga, dan kondisi *demografi*
5. yang disertai dengan data perencanaan alih fungsi lahan

³ Fairuz Risya H, *Implementasi Ketentuan Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Berdasarkan pasal 29 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Studi Di Kota Madiun)*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2017. H. 31

⁴ Permentan Nomor 81 Tahun 2013 tentang tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, h.5 s.d 6 BAB II A-C.

Kemudian jika sudah mendapatkan izin IPPT adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang dikeluarkan oleh BPN termuat dalam izin prinsip, dalam hal ini juga dimaksudkan memiliki rencana alih fungsi lahan (PERMENTAN NO. 81 Tahun 2013) guna kepentingan umum termasuk penyusunan rencana tahunan termasuk luas, lokasi, peruntukan dan dilengkapi dengan rencana induk tanpa mengganggu pemanfaatan infrastruktur yang telah ada (*Site Plan*) bersama dengan rekomendasi ketinggian kawasan, setelah melalui prosedur formill diatas dan pengalihan hak telah dilakukan/pembebasan hak atas tanah, tanah mengalami perubahan fungsi dengan pengeringan oleh dinas pertanian dalam rangka perubahan bentuk lahan dari pertanian ke non pertanian apabila kegiatan ini selesai maka lahan yang hendak dibangun harus sudah dalam rangka disertai dengan izin AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan) kemudian lahan yang siap dibangun dengan diterbitkan IMB (izin mendirikan bangunan).

Izin IPPT adalah izin yang dilakukan di kantor pertanahan setempat, sebelum sebuah lahan pertanian akan berubah fungsi yang berupa pertimbangan teknis dari kantor BPN, BAPPEDA, pemerintah, camat, lurah guna surat keputusan⁵.

Berdasarkan *era pasca* kemerdekaan Indonesia menerapkan sistem pembangunan berkelanjutan yang dimulai dari segala sisi baik perekonomian, hukum, sosial hingga kesejahteraan tempat tinggal. Tanah menjadi hal yang sangat penting semenjak pembebasan era pembaharuan *agraria* yang kemudian menjadi kesadaran akan fundamental tanah yang melekat bersama bangsa dalam hal hak menguasai oleh negara yangmana sebagai konteks hak dan kewajiban negara atas pemilik (*domain*) bukan sebagai *eigenaar* yang diarahkan pada *privaatrechtelijke*⁶.

Penetapan Kebijakan Perlindungan Alih Fungsi Lahan

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan lahan pertanian dalam kasusnya telah mengalami perlindungan meliputi; kawasan pertanian pangan berkelanjutan, lahan pertanian pangan berkelanjutan, lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan yang diperuntukkan pada kawasan perdesaan⁷, sedang dalam hierarkinya disebutkan pada pasal 5 kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan terdiri dari kawasan nasional, provinsi dan kabupaten/kota, dengan persyaratan memiliki hamparan lahan dengan luasan tertentu dan menghasilkan pangan pokok dengan tingkat produksi yang dapat memenuhi kebutuhan pangan masyarakat setempat,

⁵ Isdiyana K, Benny Heriawan K. *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Volume 2, Nomor 2, Desember 2018, h. 129.

⁶ *Op. Cit.* h. 39

⁷ Pasal 4 BAB II Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

kabupaten/kota, provinsi dan atau nasional⁸. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 81 Tahun 2013 tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan apabila dalam hal pengalih fungsian lahan pertanian pangan harus mencantumkan terkait; luas lahan yang akan dialihfungsikan, *prosentase* kehilangan pangan akibat *Konversi* lahan, nilai kerugian, dampak pada lapangan pekerjaan, dan dampak pada perubahan sosio kultural masyarakat (kekerabatan, permukiman, dll)⁹ dan pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 suatu lahan pertanian pangan berkelanjutan apabila dalam hal penyediaan perlindungan harus mencantumkan terkait;

- a. Luas kawasan pertanian pangan
- b. Produktivitas
- c. Potensi teknis lahan
- d. Keandalan infrastruktur dan
- e. Ketersediaan sarana dan prasarana pertanian¹⁰

Yangmana akan dijadikan sebagai kawasan strategis nasional, Beberapa insentif dalam bidang kesejahteraan masyarakat dalam bidang pertanian diwujudkan pemerintah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dengan cara¹¹;

- a. Mendorong terwujudnya lahan pertanian pangan berkelanjutan
- b. Meningkatkan upaya pengendalian alih fungsi lahan pertanian
- c. Memberikan kepastian hak atas tanah bagi petani
- d. Meningkatkan kemitraan dalam usaha pertanian

Dalam Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 menyebutkan lahan sawah *irigasi* dan *non-irigasi* yang dilindungi dalam pemanfaatannya untuk pengalih fungsian lahan dalam pengawasan dan evaluasi bersama tim terpadu dalam bidang lingkungan dan urusan pemerintahan, dalam peraturan tersebut juga menyebutkan adanya perlindungan lahan sawah melalui; verifikasi, sinkronisasi, dan pelaksanaan penetapan peta lahan sawah yang dilindungi, lahan sawah yang dilindungi tersebut terletak di area kawasan lindung atau kawasan budaya¹².

⁸ Pasal 8 paragraf 2 tentang kriteria dan persyaratan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

⁹ Permentan Nomor 81 Tahun 2013 tentang Peraturan Menteri Pertanian Nomor 81 Tahun 2013 tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, h. 6.

¹⁰ Peraturan pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan pasal 17 angka (2)

¹¹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

¹² Pasal 4 s.d pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan.

Wewenang penguasaan oleh negara atas tanah adalah bentuk dari wewenang hubungan hukum antara negara sebagai subjek dengan sumber daya agraria sebagai objek, mengartikan hubungan hukum tersebut melahirkan hak dalam menguasai sumber daya agraria beserta kewajiban negara dalam SDA sebagai pemakmur rakyat¹³.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil penelitian terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Lahan pertanian telah mendapat perlindungan sesuai dengan disahkannya UU No. 41 Tahun 2009 dan hal ini juga dikuatkan dengan Perpres No.59 Tahun 2019 tentang pengendalian alih fungsi lahan namun pada kenyataan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hidup bersama pembangunan marak dibangun tanpa memandang konsep cerdas lingkungan.
- b. Perlindungan lahan pertanian sangat penting khususnya bagi petani pengusaha kecil guna modal berkehidupan namun pada konsepnya peraturan hukum yang ada masih disandarkan pada pengusaha besar dengan kapasitas produksi tinggi yang menekan keterpaksaan pada petani perdesaan yang jauh dari administrasi pemerintahan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan

Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian

Pangan Berkelanjutan

Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan.

Permentan Nomor 81 Tahun 2013 tentang tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi

Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Buku

Fairuz Risyah H. (2017). *Implementasi Ketentuan Penyediaan Ruang Terbuka Hijau*

¹³ Diyan Isnaeni, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasai Negara*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang Volume 3, Nomor 1, Januari 2020, h. 97.

Berdasarkan pasal 29 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Studi Di Kota Madiun). Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

Jurnal

Diyani Isnaeni, (Januari 2018), Implikasi Yuridis Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pemberian Izin Usaha Pertambangan Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, *Jurnal Yurispruden Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Volume 1, Nomor 1.

Diyani Isnaeni, (Januari 2020), Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasai Negara, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Volume 3, Nomor 1.

Isdiyana K, Benny Heriawan K., (Desember 2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia*, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Volume 2, Nomor 2.