

PROBLEMATIKA HUKUM DALAM ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI PERUMAHAN

Siti Fatimah Nur Afifah¹, M. Zamroni², Suyatno³

^{1,2,3}Fakultas Hukum

Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia

e-mail: fatimahafifah2@gmail.com

ABSTRAK

Perubahan peruntukan seluruh atau sebagian tanah dari penggunaan aslinya ke penggunaan lain disebut sebagai konversi lahan, juga dikenal sebagai alih fungsi lahan. Perubahan-perubahan ini sering kali terjadi sebagai tanggapan terhadap kebutuhan penduduk yang berkembang dan keinginan untuk meningkatkan taraf hidup. Perubahan penggunaan lahan tersebut merupakan hasil dari perubahan atau penyesuaian dalam penggunaan sumber daya. Penelitian ini menerapkan metode pengumpulan data yuridis normatif yang menekankan pada penelitian kepustakaan dengan analisis dan studi literatur buku, yang selanjutnya dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan penggambaran yang komprehensif dan mendalam tentang prosedur alih fungsi serta aspek dan akibat hukum terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian. Penelitian ini menghasilkan temuan bahwa sesuai dengan Pasal 44 Ayat (1), tidak diperbolehkannya atau tidak dibenarkan proses konversi lahan pertanian menjadi perumahan karena bertentangan dengan kepentingan umum dan lebih berorientasi pada kepentingan pribadi. Namun, jika terjadi konversi lahan yang diperlukan untuk kepentingan umum atau akibat bencana seperti yang disebutkan dalam UU 41/2009 Pasal 44 Ayat (2) dan PP 1/2011 Pasal 36 Ayat (1), harus mengikuti peraturan yang mengatur tentang Proses Peralihan Fungsi Lahan Pertanian, yaitu Peraturan Menteri Pertanian No. 81/Permentan/OT.140/8/2013. Untuk menghindari masalah di kemudian hari, penting untuk memperhatikan pertimbangan hukum terkait sebelum melakukan pengalihan tanah. Dalam konteks konversi lahan pertanian menjadi perumahan, aspek hukum yang terkait dengan penguasaan dan kepemilikan properti pertanian memiliki pengaruh yang signifikan. UU PLP2B 41/2009, khususnya Pasal 72 hingga Pasal 74, menetapkan sanksi administratif, penjara, dan denda bagi pelanggar yang melakukan peralihan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Kata Kunci: Alih Fungsi Lahan, Lahan Pertanian, Perumahan

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan penting dalam usaha mencapai kemakmuran masyarakat Konsep tanah dalam hukum agraria meliputi baik permukaannya maupun hak-hak atas tanah yang merupakan bagian-bagian penyusunnya. Pasal 4(1) UUPA menyatakan bahwa hak pengelolaan negara terdiri dari banyak hak atas tanah perorangan atau kolektif sesuai dengan standar Pasal 2. setiap warga negara Indonesia, laki-laki dan perempuan, berhak memperoleh hak atas tanah dan memperoleh manfaat darinya, (Pasal 5 dan 9 Ayat 2 UU 5/1960).¹

Setiap orang memiliki tiga kebutuhan mendasar: tempat tinggal, pakaian untuk dipakai, dan makanan untuk dimakan. Seiring bertambahnya jumlah orang yang tinggal di daerah perkotaan dan pedesaan, permintaan akan perumahan juga meningkat. Namun, karena ada kekurangan tanah, nilai tanah naik dengan cepat. Ada beberapa isu yang berkembang akibat

*ketidaksesuaian antara penawaran dan permintaan lahan.*²

Tanah memiliki peran sentral dalam kehidupan manusia sebagai sumber mata pencaharian, terutama dalam hal pendapatan. Kehidupan manusia secara keseluruhan, terutama keterkaitannya dengan tanah yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan, memiliki pentingnya yang sama dengan ruang dan sumber daya lainnya yang dibutuhkan untuk kelangsungan hidup. Peningkatan aktivitas dan populasi terkait dengan pola penggunaan lahan di kawasan ini. Pertambahan jumlah penduduk setempat berdampak pada perubahan penggunaan lahan. Penggunaan lahan juga berubah dengan cepat sebagai akibat dari peningkatan populasi yang cepat dan migrasi aktif, dan komponen rencana penggunaan lahan provinsi diantisipasi akan dilaksanakan. Pada hakekatnya rencana

² Kurniatun Hairiah and Subekti Rahayu, *Pengukuran 'Karbon Tersimpan' Di Berbagai Macam Penggunaan Lahan*, 1. (Jakarta: World Agroforestry Centre, ICRAF Southeast Asia, 2007, 2007).

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, 1960.

penggunaan tanah merupakan perkiraan penggunaan tanah untuk suatu penugasan tertentu. Menentukan peruntukan negara bisa jadi sulit ketika mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan.

Selain memiliki efek positif terhadap lingkungan, lahan pertanian juga memiliki efek sosial dan ekonomi yang positif. Pertanian memiliki hubungan sosial dengan struktur kelembagaan desa serta aspek budaya lainnya. Dari perspektif ekonomi, lahan pertanian merupakan elemen penting dalam menjamin kelangsungan output. Meskipun relatif mudah untuk mendapatkan properti, sekarang ada lebih banyak persaingan untuk penggunaan lahan karena meningkatnya minat untuk mengembangkan lahan. Lahan pertanian yang sebelumnya digunakan untuk produksi pangan dengan cepat digantikan oleh lahan non-pertanian. Metode pertanian sering mengikuti prinsip perlindungan lingkungan sampai batas tertentu dari perspektif lingkungan.³

Untuk mencapai tujuan tersebut, perlu juga memperhatikan kebijakan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, kasus pertanahan, pendanaan, dan elemen pendukung lainnya. Karena sebagian besar bangunan tempat tinggal dibangun di atas properti dengan status tertentu, masalah tanah juga harus diperhitungkan saat melakukan pembangunan. Terutama ketika melibatkan lahan pertanian, karena petani bergantung padanya untuk produksi pangan dan kehidupan. Di sektor swasta, tanah adalah alat untuk mengumpulkan uang. Bagi pemerintah, tanah mewakili kesejahteraan rakyat dan kedaulatan negara. Petani, sektor korporasi, dan pemerintah daerah semuanya memiliki kepentingan yang tumpang tindih dalam penggunaan lahan pertanian karena begitu banyak kepentingan yang terkait dalam penggunaan lahan.

Kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal atau bekerja semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, baik di wilayah metropolitan maupun wilayah biasa. Rumah memegang peranan penting dalam mewujudkan Indonesia yang utuh, merdeka dan bermanfaat serta menjadi kepribadian masyarakat. Menurut Pasal 19 UU 1/2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan harus dibeli, dibangun, atau didirikan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan perumahan guna meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat. Otoritas publik, pemerintah lingkungan dan masyarakat semua memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap orang berada di jalur yang benar untuk hidup dalam lingkungan yang

terlindungi, aman, nyaman serta tentram. Semua undang-undang dan peraturan yang berlaku yang mengatur pemilihan tanah yang disurvei harus diikuti saat membangun rumah. Oleh karena itu, menjadi tanggungjawab bagi negara untuk mengakui hak atas perumahan dan memberikan pertimbangan untuk memilih lokasi yang layak dan memadai untuk ditinggali. Agar masyarakat dapat hidup tenteram dan memiliki akses terhadap perumahan yang terjangkau di seluruh wilayah NKRI serta mengedepankan kerukunan, kesehatan, dan kelestarian, negara juga bertanggung jawab untuk melindungi seluruh rakyat Indonesia dan meningkatkan kesejahteraan umum melalui pembangunan perumahan. Negara juga memiliki kewajiban untuk mendukung dan memfasilitasi perolehan perumahan oleh masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan pelibatan masyarakat.⁴

Ada persoalan yang perlu diselesaikan dalam konteks dampak penurunan produksi produk pertanian, khususnya yang berkaitan dengan pangan. Sebagian kecil penduduk Indonesia yang berprofesi sebagai petani menunjukkan adanya penurunan minat untuk bertani, yang dapat berdampak buruk bagi masyarakat yang beralih ke sektor ekonomi lain. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana Prosedur Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Bagaimana Aspek Hukumnya?
2. Bagaimana Akibat Hukum dari Alih Fungsi Lahan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan metode analisis kepustakaan untuk menelaah peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan sumber-sumber relevan terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Informasi tentang undang-undang, peraturan, peraturan menteri, atau aturan lain yang berlaku yang berkaitan dengan pengalihan lahan pertanian ke penggunaan lain, seperti undang-undang yang melindungi lahan pertanian untuk produksi pangan berkelanjutan. Penulis kemudian mengkaji aturan hukum yang terkumpul untuk menentukan persyaratan dan batasan untuk melakukan konversi lahan dan mengidentifikasi undang-undang yang berkaitan dengan tanggung jawab dan wewenang pejabat dalam mengeluarkan izin konversi lahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lahan Pertanian

³ Syarif Imam Hidayat, "Analisis Konversi Lahan Sawah Di Propinsi Jawa Timur," *J-Sep* 2, no. 3 (2008): 48-58, <http://jurnal.unej.ac.id/index.php/JSEP/article/view/431>.

⁴Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, ed. satucahayapro (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014).

Lahan pedesaan adalah lahan yang telah dikategorikan sebagai lahan hortikultura atau yang ideal untuk pertumbuhan ternak atau hasil pertanian. Sumber daya utama di sektor pertanian adalah lahan pertanian. Lahan pertanian dibagi menjadi banyak kategori oleh FAO, termasuk lahan subur dan lahan pertanian permanen. itu bisa disebut "tanah yang ditanami atau lahan budidaya"

Salah satu modal utama dalam meningkatkan kesejahteraan manusia adalah lahan pertanian. Lahan kering, sawah, perkebunan, hutan produksi dan lindung, padang rumput, serta lahan peternakan dan perikanan merupakan contoh jenis lahan yang digunakan untuk kegiatan pertanian. Pola sebaran batas penggunaan lahan dalam suatu tatanan geografis dijelaskan oleh sejumlah gagasan. Ada berbagai teori yang menghubungkan sirkulasi ruang dalam hal mempengaruhi penggunaan lahan. Ada tiga penggunaan lahan yang dominan untuk rumah dan masyarakat di pedesaan, yaitu:

- a. Model Desa Pertanian Berkelompok (penduduk yang tinggal dalam sistem berkelompok)
- b. Model Desa Linear (mengikuti jalur sungai atau lintasan tertentu yang membentuk deretan perumahan)
- c. Model Desa Terbuka atau Pusat Perdagangan (pola penyebaran yang lebih luas) (pola penyebaran)

Alih Fungsi Lahan

Perubahan peruntukan seluruh atau sebagian tanah dari penggunaan aslinya ke penggunaan lain disebut sebagai konversi lahan, juga dikenal sebagai alih guna lahan. Perubahan-perubahan ini sering kali terjadi sebagai tanggapan terhadap kebutuhan penduduk yang berkembang dan keinginan untuk meningkatkan taraf hidup. Perubahan dalam cara penggunaan sumber daya menyebabkan perubahan dalam cara orang menggunakan tanah.⁵

Pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk yang terus menerus menjadi faktor penyebab alih fungsi lahan. Fenomena ini dapat diamati dari dua aspek: 1) peningkatan kegiatan yang menggunakan sumber daya alam karena semakin banyak orang yang berkeinginan untuk memanfaatkan tanah, dan 2) perubahan struktur ekonomi, di mana terjadi pergeseran kontribusi sektor pembangunan primer, terutama divisi pertanian dan pengolahan sumber daya, menuju sektor tersier yang melibatkan sektor jasa. Dalam kerangka hukum ekonomi pasar, terjadi transformasi lahan dari penggunaan dengan sewa

tanah rendah menjadi penggunaan dengan sewa tanah yang tinggi. Sewa tanah mengacu pada nilai bersih manfaat yang diperoleh dari penggunaan tanah dalam periode waktu dan luasan tertentu.

Lahan sawah, secara empiris, merupakan areal garapan yang paling terkena dampak konversi. Hal ini karena: 1) Ketegangan pada penduduk pedesaan lebih kuat karena kepadatan penduduk yang lebih tinggi di daerah pedesaan dengan sistem agrobiologis tertutup padi dibandingkan dengan lingkungan pertanian kering. 2) Banyak sawah terletak di dekat kota-kota besar. Karena metode konstruksi yang lebih awal, sawah biasanya memiliki infrastruktur yang lebih baik daripada lahan kering; 4) Pembangunan perumahan, kawasan industri, dan kawasan lainnya lebih cepat terjadi di daerah dengan topografi datar dibandingkan dengan daerah dengan topografi demikian (khususnya di Pulau Jawa). Sawah merupakan sistem biologis di pedesaan.

Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan

Pengaruh multifaktor seperti faktor politik, internal, dan eksternal menjadi penyebab dalam proses peralihan lahan pertanian. Permintaan yang meningkat untuk lahan non-pertanian, pertumbuhan populasi yang terus berlangsung, peningkatan standar hidup, kerusakan lingkungan, dan kondisi ekonomi secara keseluruhan merupakan alasan utama perubahan fungsi lahan. Dengan konversi lahan pertanian yang semakin umum terjadi, memunculkan kekhawatiran yang signifikan mengingat keterbatasan lahan pertanian yang tersedia dan kebutuhan peningkatan produksi pangan untuk menjawab pertumbuhan penduduk saat ini,

Tujuan utama dari alih fungsi lahan adalah pembangunan perumahan dan ruang public yang sering menyebabkan pengusuran paling parah pada lahan sawah, dan hal ini dapat dijelaskan dengan beberapa alasan berikut:

- a. Tekanan penduduk di daerah pedesaan dengan agroekosistem padi yang dominan lebih tinggi, karena kepadatan penduduk di sana umumnya lebih tinggi daripada di agroekosistem lahan kering.
- b. Banyak sawah berlokasi dekat dengan kota, sehingga menjadi sasaran pengembangan untuk perumahan dan ruang publik yang lebih dekat dengan pusat kegiatan.
- c. Alih fungsi lahan sawah adalah konsekuensi dari model pembangunan sebelumnya, di mana fondasi di lahan sawah umumnya lebih baik dibandingkan dengan di daratan, sehingga lebih menarik untuk dikembangkan.
- d. Perbaikan pondasi dan pembangunan infrastruktur seperti perkantoran dan kawasan modern dapat lebih cepat dilakukan

⁵ Yeni Widowaty, *Penegakan Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Yang Digunakan Untuk Perumahan*, ed. Djoko Supriyanto, VIII. (Yogyakarta: UMY Press, 2020).

di daerah dengan medan yang datar, seperti lahan sawah.

Semua faktor ini menjadi pemicu utama terjadinya alih fungsi lahan sawah untuk pembangunan perumahan dan ruang publik.

Prosedur Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Aspek Hukumnya

Wilayah negara memiliki batasan-batasan atau kondisi, seperti dukungan atau alasan untuk kewarganegaraan yang ada, dijelaskan "Kawasan perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan penataan fungsi kawasan sebagai kawasan permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, jasa, dan kegiatan sosial," bunyi Pasal 1 ayat 23 UU 26/2007 Penataan Ruang.⁶

Hal ini menunjukkan bahwa pelayanan sosial, pemukiman, agribisnis, dan pengolahan sumber daya alam lainnya merupakan satu-satunya hal yang memisahkan masyarakat pedesaan satu dengan lainnya. Kecuali pengalihan fungsi ke jabatan yang dipegang diizinkan oleh kepentingan umum. karena kawasan permukiman di pedesaan yang dimaksudkan untuk pembangunan tidak dijelaskan atau dideskripsikan.

Sudah menjadi rahasia umum bahwa izin yang diterbitkan oleh orang atau badan hukum di kantor pertanahan diperlukan untuk mengubah sawah atau tanah desa menjadi milik pribadi. Permohonan guna mengubah latihan penggunaan lahan harus sesuai dengan prinsip-prinsip peraturan dan khusus yang ditetapkan. Perizinan perubahan pemanfaatan lahan hortikultura menjadi kawasan non-pertanian tidak diselesaikan secara lugas atau tanpa pikir panjang. Permen ATR/BPN 27/2019 yang mengatur hal-hal khusus yang berkaitan dengan teknik pengelolaan tanah untuk pengesahan atau pencabutan hibah kawasan, pemeriksaan status, dan usulan perubahan penggunaan dan penguasaan tanah.⁷

Jika permohonan disetujui, tanah dapat dialihkan; Namun, jika properti yang diminta tidak sesuai atau melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), maka permintaan tersebut tidak akan dikabulkan. Menurut Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN 27/2019 Tentang Kepentingan Teknis Pertanahan, proses peralihan fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian melibatkan beberapa langkah yang rumit secara teknis.

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah mengajukan permohonan konversi. Setelah itu, pemerintah akan melakukan peninjauan lokasi yang akan dialihkan. Jika lokasi tersebut sesuai dengan peruntukan dalam RTRW, pejabat pertanahan akan melakukan pengolahan dan analisis data.

Setelah dilakukan analisis data, pemerintah akan mengadakan rapat pembahasan terkait dengan permohonan konversi. Apabila rapat pembahasan tersebut menyepakati permohonan, pejabat pertanahan akan menyusun risalah dan peta. Barulah izin peralihan lahan dapat diterbitkan.

UU 41/2009 dan PP 1/2011 memiliki arahan yang berkaitan dengan perlindungan tanah serta persyaratan dan komponennya dalam konteks Konversi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Fokus utamanya adalah untuk kepentingan umum dan dalam situasi bencana.

Menurut penjelasan dalam Pasal 44 Ayat (2), definisi kepentingan umum meliputi berbagai kebutuhan yang relevan dengan sebagian besar masyarakat, termasuk:

- a. Pembuatan jalan umum,
- b. Pembangunan waduk,
- c. Konstruksi bendungan,
- d. Pengembangan irigasi,
- e. Penyediaan saluran air minum atau air bersih,
- f. Pengelolaan drainase dan sanitasi,
- g. Pembangunan bangunan pengairan,
- h. Pembangunan pelabuhan,
- i. Pembangunan bandar udara,
- j. Pembangunan stasiun dan jaringan kereta api,
- k. Pembangunan terminal,
- l. Penyediaan fasilitas keselamatan umum,
- m. Pelestarian cagar alam,
- n. Pembangunan pembangkit dan jaringan listrik.

Definisi ini digunakan sebagai acuan untuk menentukan kepentingan umum dan sebagai landasan bagi pelaksanaan konversi lahan pertanian yang sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masyarakat.

Tergantung pada bagaimana properti digunakan atau dimanfaatkan, ada batasan jumlah tanah yang bisa dimiliki oleh individu atau organisasi hukum di Indonesia. Pembatasan tersebut antara lain sebagai berikut⁸:

1. Tanah Pertanian:

Menurut Pasal 3 Ayat (3) Permen ATR/BPN 18/2016 tentang Pengendalian Penguasaan

⁶ Dega Puji Rahayu dan Indar Fogar Susilowati, "Analisis Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Madiun," no. 1 (2011).

⁷ Sufirman Rahman, Hardianto Djanggih, and Putri Patrisia, "Implementasi Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan Di Kabupaten Jeneponto," *Indonesia Journal of Criminal Law* 4, no. 1 (2022): 94-111.

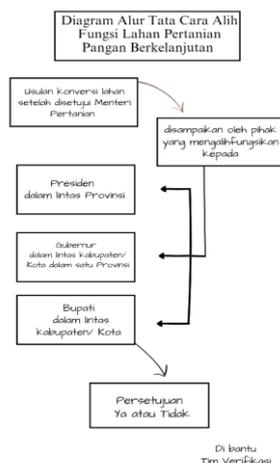
⁸ Bernadetha Aurelia Oktavira, "Batas Luas Tanah Hak Milik Di Indonesia," *Hukum Online.Com*, last modified 2021, accessed July 2, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batas-luas-tanah-hak-milik-di-indonesia-lt60484dde630a8/>.

Lahan Pertanian, batasan maksimum penguasaan dan kepemilikan lahan pertanian oleh perseorangan adalah sebagai berikut: 20 hektar jika lahan tidak padat, 12 hektar jika lahan kurang padat, 9 hektar jika lahan cukup padat, dan 6 hektar jika lahan sangat padat. Selain itu, ada juga batasan kepemilikan lahan pertanian oleh badan hukum yang ditetapkan berdasarkan keputusan hak atas tanah.

2. Tanah untuk Rumah Tinggal:
Menurut Keputusan Menteri Agraria/BPN 6/1998, perseorangan dapat membeli tidak lebih dari lima bidang tanah dengan total luas maksimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi) untuk rumah tinggal. Namun, keputusan tersebut tidak membatasi kepemilikan properti untuk perumahan oleh badan hukum.
3. Tanah dalam Skala Kecil:
Peraturan Menteri ATR/BPN 6/2015 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah menyebutkan bahwa batasan pengadaan tanah dalam skala kecil adalah 5 (lima) hektar. UU 41/2009 PLP2B dan PP 1/2011

memberikan panduan perlindungan tanah dan persyaratan terkait Konversi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Dalam situasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau saat terjadi bencana, perubahan fungsi lahan pertanian dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan. Langkah-langkah yang harus dilakukan adalah melakukan penelitian kelayakan awal, merancang rencana konversi lahan, melakukan pembebasan hak kepemilikan tanah, menyediakan lahan pengganti untuk pertanian pangan berkelanjutan dan, memenuhi persyaratan untuk alih fungsi lahan. Dengan menyelesaikan langkah-langkah tersebut, perubahan fungsi lahan pertanian wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berikut adalah diagram alur tata cara yang harus diikuti dalam peralihan fungsi lahan pertanian, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Permentan Republik Indonesia No. 81/Permentan/OT.140/5/2013.⁹



⁹ Ibid.

Berdasarkan diagram di atas, berikut adalah penjelasan mengenai tata cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dapat dilaksanakan setelah Pemohon Alih Fungsi memenuhi semua Persyaratan dan Kriteria:

1. Apabila pemohon alih fungsi lahan berada di tingkat kabupaten/kota, maka pemohon dapat mengajukan usulan kepada bupati/walikota. Setelah bupati/walikota menerima usulan dan memberikan persetujuan, akan dilakukan peninjauan.
2. Apabila pemohon berada dalam lintas kabupaten/kota dalam satu provinsi, dapat mengajukan usulan kepada Gubernur. Jika usulan diterima dan mendapatkan persetujuan dari Gubernur, akan dilakukan peninjauan.
3. Apabila pemohon berada dalam lintas provinsi, dan telah mendapatkan rekomendasi dari bupati/walikota, Gubernur akan mengusulkan kepada Presiden. Selanjutnya, Presiden akan melakukan peninjauan.

Setiap tahapan di atas akan dibantu oleh Tim Verifikasi yang sesuai dengan area dan wilayahnya. Tim Verifikasi Kabupaten terdiri dari anggota Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten, Tim Verifikasi Provinsi terdiri dari anggota SKPD Provinsi, dan Tim Verifikasi Nasional terdiri dari pejabat kementerian/Lembaga. Masing-masing bertanggung jawab atas lahan pertanian, perencanaan pembangunan, infrastruktur, administrasi, dan instansi/lembaga terkait

Aspek Hukum dalam Alih Fungsi Lahan

Adapun aspek hukum dalam alih fungsi lahan adalah sebagai berikut:

1. UU 26/2007 tentang Penataan Ruang
2. UU 41/2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
3. PP 1/2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
4. Peraturan Menteri ATR/BPN 27/2019 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan
5. Permentan No. 81/Permentan/OT.140/8/2013 tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Akibat Hukum dari Peralihan Fungsi Lahan Pertanian menjadi Perumahan

Konversi lahan pertanian menjadi tempat tinggal tidak diizinkan atau diizinkan di daerah pedesaan karena melayani kepentingan pribadi daripada kebaikan Bersama atau kepentingan umum. Seiring berjalannya waktu, kesenjangan sosial antara pemilik tanah dan ekosistem alami

akan berkembang sebagai akibat dari konversi lahan pertanian menjadi tempat tinggal. Terdapat konsekuensi yang signifikan bagi pelanggar hukum yang mengubah lahan pertanian menjadi rumah. Bukan hanya individu yang tidak mematuhi hukum yang akan menghadapi hukuman berat, tetapi pejabat yang memberikan izin juga akan menghadapinya.

Pemerintah Daerah dapat menghadapi risiko hukum jika melanggar Pasal 141 UU No. 1 Tahun 2011 yang terkait perumahan. Pasal tersebut menegaskan bahwa seorang pejabat tidak diperbolehkan menyetujui pembangunan rumah, tempat tinggal, atau permukiman yang bertolak dengan penggunaan lahan yang telah ditentukan dan disetujui. Penting untuk mencatat bahwa Pasal 158 PP No. 1 Tahun 2011, yang mengandung ancaman pidana, mendukung pembatasan tersebut. Dengan demikian, pegawai negeri yang dengan sengaja memberikan izin untuk membangun rumah, penginapan, atau permukiman yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 141 dapat dijatuhi sanksi pidana penjara maksimal 5 tahun atau denda sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

Dalam UU 41/2009, larangan mengenai alih fungsi lahan pertanian dan disertai dengan ancaman sanksi yang tegas, terdapat dua jenis ancaman sanksi, yaitu¹⁰ :

- a. Sanksi administratif
- b. Sanksi Pidana,

Pasal 70 menyebutkan berbagai jenis sanksi manajerial yang dapat diterapkan, antara lain: 1) Pemberian teguran tertulis; 2) Pemberlakuan penghentian sementara kegiatan; 3) Melaksanakan penghentian sementara pelayanan publik; 4) Memerintahkan untuk menutup tempat; 5) Pencabutan izin; 6) Pembatalan izin; 7) Pembongkaran bangunan; 8) Reklamasi fungsi lahan; 9) Pencabutan insentif; Dan 10) Pengenaan denda administrasi.

Sanksi-sanksi tersebut merupakan tindakan yang dapat diimplementasikan sebagai akibat dari pelanggaran yang dilakukan, disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Bab XVI UU PLP2B 41/2009, telah dijelaskan mengenai sanksi pidana yang terdiri dari pidana denda dan pidana penjara sebagai bentuk hukuman bagi pelanggar konversi lahan yang melanggar hukum. Pasal 72 hingga 74 mengatur variasi hukuman yang telah ditetapkan.

Pelanggar Pasal 44 ayat 1 yang mengubah lahan pertanian dapat dihukum dengan pidana penjara maksimal lima tahun dan denda hingga Rp. 1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah) berdasarkan pasal 72 ayat (1). Di sisi lain, mereka yang tidak

memenuhi syarat untuk mengembalikan lahan hortikultura ke kondisi semula, sesuai dengan Pasal 50 ayat (2) dan Pasal 51, dapat dijatuhi hukuman penjara maksimal tiga tahun, sesuai dengan Pasal 72 ayat 2. Selain itu, diancam dengan denda maksimal tiga miliar rupiah atau Rp3.000.000.000,00. Pidana tersebut akan meningkat sepertiga jika pelanggaran dilakukan oleh pejabat pemerintah.

Pasal 73 juga menjelaskan tentang sanksi bagi pejabat pemerintah yang memutuskan melanggar ketentuan Pasal 44 Ayat 1 pada saat mengajukan izin pengusahaan lahan pertanian. Kemudian aparat tersebut mendapatkan hukuman penjara selama 1 (satu) sampai dengan 5 (lima) tahun atau berpotensi denda mulai dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Di sisi lain, Pasal 74 ayat 1 dan 2 mengatur hukuman bagi korporasi. Dalam ayat 1 disebutkan bahwa kesalahan yang disinggung dalam Pasal 72 Ayat (1) dan Ayat (2) dilakukan oleh suatu korporasi, maka pengurusnya akan dipidana dengan pidana penjara selama 2 (dua) sampai 7 (tujuh) tahun dan denda mulai dari Rp. 2.000.000.000,00 menjadi Rp, atau dua miliar rupiah. 7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah). Sementara itu, pasal 2 menetapkan sanksi tambahan bagi pelanggar yang dapat dikenakan pada perusahaan, seperti menyita aset hasil dari tindakan pidana, mengakhiri kontrak dengan pemerintah, mendiskualifikasi pengurus, dan melarang dewan pengurus mendirikan perusahaan dalam industri yang sama.

PENUTUP

Berikut ini dapat ditarik dari pemaparan isi di atas berdasarkan apa yang penulis sampaikan di atas:

Proses konversi lahan pertanian menjadi perumahan tidak diperbolehkan atau dapat diterima karena berorientasi pada kepentingan pribadi daripada kepentingan umum. Dampaknya, interaksi sosial antara pemilik tanah dan ekosistem alam akan semakin terganggu seiring berubahnya lahan pertanian menjadi tempat tinggal. Jika terjadi konversi lahan yang diperlukan untuk kepentingan umum serta akibat bencana yang telah disebutkan dalam UU 41/2009 Pasal 44 Ayat (2) dan PP 1/2011 Pasal 36 ayat (1). Proses alih fungsi yang terjadi tidak hanya untuk kepentingan umum dan Saat terjadi bencana.

Dalam Pasal 44 Ayat (1) UU No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (PLP2B), dijelaskan tentang perlindungan dan larangan terhadap konversi lahan pertanian. Setiap individu atau organisasi yang melanggar ketentuan tersebut akan

¹⁰ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 (Indonesia: Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, 2009).

menghadapi konsekuensi hukum. Pelanggaran dan perubahan fungsi lahan pertanian menjadi perumahan berimplikasi pada konsekuensi hukum, termasuk sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan sanksi denda yang telah diatur dalam undang-undang yang sama, yaitu Pasal 70, Pasal 72, hingga Pasal 74.

DAFTAR PUSTAKA

- Dega Puji Rahayu dan Indar Fogar Susilowati. "Analisis Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Madiun," no. 1 (2011).
- Hairiah, Kurniatun, and Subekti Rahayu. *Pengukuran 'Karbon Tersimpan' Di Berbagai Macam Penggunaan Lahan*. I. Jakarta: World Agroforestry Centre, ICRAF Southeast Asia, 2007, 2007.
- Oktavira, Bernadetha Aurelia. "Batas Luas Tanah Hak Milik Di Indonesia." *Hukum Online.Com*. Last modified 2021. Accessed July 2, 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batas-luas-tanah-hak-milik-di-indonesia-lt60484dde630a8/>.
- Pertanian, Menteri. *Peraturan Menteri Pertanian Nomor 81/Permentan/OT.140/8/2013 Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pangan Berkelanjutan*, 2013.
- Rahman, Sufirman, Hardianto Djanggih, and Putri Patrisia. "Implementasi Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan Di Kabupaten Jeneponto." *Indonesia Journal of Criminal Law* 4, no. 1 (2022): 94-111.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Edited by satucahayapro. Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014.
- Syarif Imam Hidayat. "Analisis Konversi Lahan Sawah Di Propinsi Jawa Timur." *J-Sep* 2, no. 3 (2008): 48-58. <http://jurnal.unej.ac.id/index.php/JSEP/article/view/431>.
- Widowaty, Yeni. *Penegakan Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Yang Digunakan Untuk Perumahan*. Edited by Djoko Supriyanto. VIII. Yogyakarta: UMY Press, 2020.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009*. Indonesia: Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, 2009.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, 1960.