



## Implementasi Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan Di Kabupaten Jeneponto

Sufirman Rahman<sup>1</sup>, Hardianto Djanggih<sup>1,3</sup> & Fitri Patrisia<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia

<sup>2</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia

<sup>3</sup>Koresponden Penulis, Email: [hardianto.djanggih@umi.ac.id](mailto:hardianto.djanggih@umi.ac.id)

### Artikel info

#### Artikel history:

Received: 11-02-2022

Revised: 10-03-2022

Accepted: 18-04-2022

Published: 20-04-2022

#### Keywords:

Functional shift;

Agricultural land;

Housing area

#### Kata Kunci:

Alih Fungsi; Lahan

Pertanian;

Perumahan

**Abstract.** *The Research objective to analyze the process of converting agricultural land into housing in Jeneponto Regency and to find out how legal protection is for people who own houses in housing built on agricultural land. This type of research is empirical research. The result of the research is that the procedure for changing the function of sustainable food agricultural land in Jeneponto Regency is through a permit. Legal protection for people who own houses in housing (users) built on agricultural land can be viewed from the consumer protection law and the protection of parties with good intentions in the agreement (BW). From the aspect of consumer protection, the user is a consumer whose rights have been harmed by the developer as a business actor in terms of legal certainty over the control of a house unit and a plot of land obtained based on buying and selling with the developer, therefore they are entitled to legal protection and compensation from the developer for any losses suffered. As a party with good intentions in an agreement with the developer, the user's rights are protected by law as regulated in Article 1338 Paragraph (3) BW, Article 1977 Paragraph (1) BW and Article 1963 BW.*

**Abstrak.** *Tujuan penelitian menganalisis proses alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kabupaten Jeneponto dan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat yang memiliki rumah pada perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris. Hasil penelitian bahwa Prosedur alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Jeneponto dengan melalui izin. Perlindungan hukum bagi masyarakat yang memiliki rumah pada perumahan (user) yang dibangun di atas lahan pertanian dapat ditinjau dari hukum perlindungan konsumen dan perlindungan pihak yang beritikad baik dalam perjanjian (BW). Dari aspek perlindungan konsumen, user merupakan konsumen yang dirugikan hak-haknya oleh developer sebagai pelaku usaha dalam hal kepastian hukum atas penguasaan terhadap satuan rumah dan sebidang tanah yang diperoleh berdasarkan jual beli dengan developer, oleh karena itu berhak mendapatkan perlindungan hukum dan ganti kerugian dari developer atas segala kerugian yang dialami. Sebagai pihak yang beritikad baik dalam perjanjian dengan developer, user dilindungi hak-haknya oleh hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) BW, Pasal 1977 Ayat (1) BW dan Pasal 1963 BW.*

**Corresponden author:**

\*Email: [hardianto.djanggih@umi.ac.id](mailto:hardianto.djanggih@umi.ac.id)

Artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



## PENDAHULUAN

Kebijakan alih fungsi lahan pertanian yang dibuat suatu Negara, termasuk Indonesia, bertujuan untuk mengatur ketersediaan lahan pertanian agar tetap stabil dan tidak menyempit, tidak mudah/cepat rusak (tetap berfungsi baik) akibat ulah/pemanfaatan para penghuninya, karena pada dasarnya peralihan lahan terjadi pada saat jaman dahulu yang bertujuan untuk mempertahankan hidup manusia (Ikhwanto, 2019). Jadi alih fungsi lahan pertanian di sini dapat menyangkut suatu tindakan untuk meningkatkan fungsi dan mengefektifkan lahan pertanian menjadi lahan sejenis dan atau merubah/mengganti fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan (Burdaton, 2016).

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia (Sandag, 2015).

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk menuntut pemenuhan kebutuhan akan perumahan meningkat pula. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan. Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan disebabkan pada dasarnya perumahan dibangun di atas tanah dengan status tanah tertentu (Santoso, 2017). Tanah merupakan salah satu *unrenewable resources* yang besar namun terbatas. Sebagai sumber produksi rakyat, kebutuhan terhadap tanah menjadi kebutuhan yang fundamental dalam kehidupan manusia. Hal ini menyebabkan ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan menjadi terbatas, karena banyaknya kebutuhan lain selain perumahan seperti pertanian, industri dan lain-lain.

Disparitas antara ketersediaan tanah dan tingkat kebutuhan manusia khususnya dalam bidang perumahan, menuntut pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan negara untuk mengatur dan menyelenggarakan penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan atas tanah sebagai konsekuensi logis diakuinya hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya oleh penulis disingkat dengan UUPA yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia untuk selanjutnya oleh penulis disingkat UUD NRI bahwa "bumi, air, udara, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" (Adiyatna, 2018).

Dalam rangka mewujudkan tertib hukum penggunaan tanah (Djanggih & Salle, 2017), maka pemerintah menyediakan instrumen yuridis berupa Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang selanjutnya oleh penulis disingkat dengan UUPR, dimana salah satu subsistem dari penataan ruang adalah penatagunaan tanah, demi melakukan distribusi penggunaan tanah dalam bentuk zonasi dengan memerhatikan (a) kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana; (b) potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya

buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan (c) geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang tersebut. Penatagunaan tanah merupakan kegiatan pemanfaatan ruang dalam upaya mencapai tujuan penataan ruang, yaitu dengan mewujudkan optimalisasi pemanfaatan tanah.

Salah satu zonasi wilayah penatagunaan tanah dalam penataan ruang adalah wilayah perumahan dan pemukiman serta pertanian. Kebutuhan pemukiman diselenggarakan melalui kawasan pemukiman skala besar yang terancam secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap (Listyawati, 2020). Tujuannya adalah untuk menciptakan kawasan yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan dan mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman yang ada didalam atau di sekitarnya. Kawasan permukiman tersebut harus ditetapkan pemerintah sesuai dengan rencana tata ruang. Untuk sektor pertanian, perhatian khusus terhadap penggunaan tanah untuk sektor pertanian tersebut didasarkan atas kenyataan bahwa penggunaan tanah untuk pertanian secara proporsional meliputi wilayah yang sangat luas. Sementara itu penggunaan tanah dan lingkungan alamnya sebagai media kehidupan bio-ekologi, yang nilainya sangat beragam, dan didalam keragaman tersebut tanah-tanah yang secara potensial sesuai dengan pengembangan sektor pertanian luasnya relatif terbatas.

Kaitannya dengan hal tersebut, Di Kabupaten Jeneponto yang merupakan salah satu daerah yang mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi lahan perumahan. Namun, jika mendasari Rencana Tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Jeneponto dituangkan dalam Peraturan daerah (Perda) No.1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jeneponto Tahun 2012 - 2031. Pada Pasal 33 Perda tersebut diatur peruntukan tanah untuk pertanian yaitu: (a) Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan; (b) Kawasan peruntukan pertanian hortikultura; (c) Kawasan peruntukan perkebunan; dan (d) Kawasan peruntukan peternakan.

Selanjutnya Pada Perda tersebut, yakni Pasal 33 Ayat (2) diatur bahwa salah satu kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada Ayat 1(1) huruf a, terdiri atas sebagian wilayah Kecamatan Binamu, sebagian wilayah Kecamatan Tamalatea dan sebagian wilayah Kecamatan Bangkala untuk peruntukan pertanian lahan basah dan pertanian lahan kering. Sebagian wilayah yang dimaksud tersebut saat ini telah dibangun kawasan perumahan. Timbul permasalahan sebab kawasan perumahan tersebut tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten Jeneponto, karena dibangun di atas lahan pertanian. Hal ini menimbulkan ancaman terhadap ketahanan pangan karena dalam keadaan jumlah penduduk yang masih terus meningkat jumlahnya. Ancaman-ancaman terhadap produksi pangan telah memunculkan kerisauan akan terjadi keadaan rawan pangan pada masa yang akan datang.

Perlindungan lahan pertanian pangan merupakan upaya yang tidak terpisahkan dari reforma agraria. Bahwa reforma agraria mencakup upaya penataan tanah yang terkait dengan aspek penguasaan/pemilikan serta aspek penggunaan/pemanfaatan. Untuk mewujudkan hal tersebut maka pemerintah membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan terhadap ketahanan dan kemandirian pangan (Arisaputra, 2015). Secara konkrit hal tersebut diatur dalam Pasal 44 Ayat (1) dan (2) UU No. 41 Tahun 2009 mengenai larangan

pengalihfungsian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan kecuali untuk kepentingan umum dan selanjutnya Pasal 50 Ayat (1) UU No. 41 Tahun 2009 yang mengatur bahwa "segala bentuk perizinan yang mengakibatkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, batal demi hukum kecuali untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (2) (Cahyaningrum, 2019).

Realitas adanya izin pemerintah daerah untuk pembangunan kawasan perumahan di atas tanah pertanian sebagaimana uraian di atas (Nurmiati, Rahman & Yunus, 2020), telah menimbulkan berbagai implikasi yuridis utamanya bagi status hukum penguasaan atas tanah dan satuan rumah dari perumahan bagi masyarakat yang bertempat tinggal disana, ancaman status batal demi hukum alih fungsi lahan ini dapat merugikan para pemilik rumah di atas perumahan yang pada dasarnya beritikad baik sebagai pihak pembeli dalam perjanjian.

## **METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris, yaitu suatu tipe penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana berkerjanya hukum dilingkungan masyarakat, dapat juga dikatakan penelitian lapangan (*Field Research*) yang diambil dari fakta-fakta yang terjadi dilapangan dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau pemerintah. Penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Jeneponto di tiga kecamatan yaitu Kecamatan Binamu, Kecamatan Tamalatea, dan Kecamatan Bangkala dikarenakan sedang maraknya pembangunan perumahan swasta yang mengalihfungsikan lahan pertanian di wilayah tersebut.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Proses Peralihan Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan**

#### **1. Lahan Pertanian di Kabupaten Jeneponto**

Kabupaten Jeneponto memiliki luas wilayah sekitar 749,79 Km<sup>2</sup> yang secara administratif terdiri dari 11 Kecamatan dan 114 Desa/Kelurahan dengan jumlah penduduk 352.894 Jiwa, dimana 70 - 80% bermata pencaharian pada sektor pertanian. Kawasan pertanian di Kabupaten Jeneponto ditetapkan dalam Perda No. 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jeneponto Tahun 2012-2030.

Berdasarkan Pasal 33 Ayat (1) Paragraf Ketiga bab ketiga tentang kawasan peruntukan pertanian Perda No. 1 Tahun 2012 Kawasan peruntukan pertanian di Kabupaten Jeneponto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c, terdiri atas:

- a. Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan;
- b. Kawasan peruntukan pertanian hortikultura;
- c. Kawasan peruntukan perkebunan; dan
- d. Kawasan peruntukan peternakan.

Kemudian pada Ayat (2) diatur bahwa Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a, terdiri atas:

- a. Kawasan peruntukan pertanian lahan basah ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala, sebagian wilayah Kecamatan Bangkala Barat, sebagian wilayah Kecamatan Tamalatea, sebagian wilayah Kecamatan Bontoramba, sebagian

wilayah Kecamatan Binamu, sebagian wilayah Kecamatan Turatea, sebagian wilayah Kecamatan Batang, sebagian wilayah Kecamatan Arungkeke, sebagian wilayah Kecamatan Tarowang, sebagian wilayah Kecamatan Kelara, dan sebagian wilayah Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 27.234 (dua puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh empat) hektar; dan

- b. Kawasan peruntukan pertanian lahan kering ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala, sebagian wilayah Kecamatan Bangkala Barat, sebagian wilayah Kecamatan Tamalatea, sebagian wilayah Kecamatan Bontoramba, sebagian wilayah Kecamatan Binamu, sebagian wilayah Kecamatan Turatea, sebagian wilayah Kecamatan Batang, sebagian wilayah Kecamatan Arungkeke, sebagian wilayah Kecamatan Tarowang, sebagian wilayah Kecamatan Kelara, dan sebagian wilayah Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 19.592 (sembilan belas ribu lima ratus Sembilan puluh dua) hektar.

Kawasan peruntukan pertanian hortikultura sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b, terdiri dari:

- a. Kawasan peruntukan pertanian hortikultura komoditas sayuran ditetapkan di Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 2.826 (dua ribu delapan ratus dua puluh enam) hektar; dan
- b. Kawasan peruntukan pertanian hortikultura komoditas buah-buahan ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala, sebagian wilayah Kecamatan Bangkala Barat, sebagian wilayah Kecamatan Tamalatea, sebagian wilayah Kecamatan Bontoramba, sebagian wilayah Kecamatan Binamu, sebagian wilayah Kecamatan Turatea, sebagian wilayah Kecamatan Batang, sebagian wilayah Kecamatan Arungkeke, sebagian wilayah Kecamatan Tarowang, sebagian wilayah Kecamatan Kelara, dan sebagian wilayah Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 196.530 (seratus sembilan puluh enam ribu lima ratus tiga puluh) hektar.

Kawasan peruntukan perkebunan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf c merupakan kawasan perkebunan dan kawasan wanatani terdiri dari :

- a. kawasan peruntukan perkebunan kakao dan kopi robusta ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala dengan luasan kurang lebih 1.223 (seribu dua ratus dua puluh tiga) hektar;
- b. kawasan peruntukan perkebunan kakao, kopi robusta, dan kelapa ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala Barat dengan luasan kurang lebih 2.103 (dua ribu seratus tiga) hektar;
- c. kawasan peruntukan perkebunan kakao, dan kelapa ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bontoramba dengan luasan kurang lebih 1.594 (seribu lima ratus sembilan puluh empat) hektar;
- d. kawasan peruntukan perkebunan kakao, kopi robusta, jambu mete, dan kapuk ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Kelara dengan luasan kurang lebih 208 (dua ratus delapan) hektar; dan
- e. kawasan peruntukan perkebunan kakao, kopi robusta, cengkeh, jambu mete, dan kapuk ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 115 (seratus lima belas) hektar.

Kawasan peruntukan peternakan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf d, berupa kawasan peruntukan pengembangan ternak besar ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bangkala, sebagian wilayah Kecamatan Bangkala Barat, sebagian wilayah Kecamatan Tamalatea, sebagian wilayah Kecamatan Bontoramba, sebagian wilayah

Kecamatan Binamu, sebagian wilayah Kecamatan Turatea, sebagian wilayah Kecamatan Batang, sebagian wilayah Kecamatan Arungkeke, sebagian wilayah Kecamatan Tarawang, sebagian wilayah Kecamatan Kelara, dan sebagian wilayah Kecamatan Rumbia dengan luasan kurang lebih 10.540 (sepuluh ribu lima ratus empat puluh) hektar.

Sementara itu berdasarkan Ayat 6 yang ditetapkan sebagai kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah Kawasan peruntukan pertanian pangan sebagaimana disebutkan pada Ayat (2) dengan luasan kurang lebih 27.234 (dua puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh empat) hektar. Lahan pertanian pangan berkelanjutan seluas 27.234 (dua puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh empat) hektar di atas saat ini terus tereduksi jumlahnya akibat kegiatan alih fungsi lahan untuk perumahan. Bisnis perumahan di Kabupaten Jeneponto saat ini tengah berkembang pesat. Tingginya minat masyarakat memiliki hunian perumahan menjadi salah satu faktor bertumbuh pesatnya bisnis tersebut. Apalagi pada beberapa perumahan, langsung memberikan hak milik kepada user, sehingga makin menarik minat masyarakat untuk memiliki hunian perumahan. Berdasarkan data yang penulis peroleh dari lapangan, terdapat 15 perumahan saat ini yang telah terbangun di atas alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dengan total lahan seluas 332.583 m<sup>2</sup>. Berikut persebaran perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian di tiga kecamatan.

Tabel 1. Perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian Pada Kecamatan Tamalatea

No	Perumahan	Lokasi	Developer	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Pammanjengan g Permai	Kel. Bonto Tangnga	PT. Aura Plamindo	25.000
2	Puri Aryam	Kel. Bonto Tangnga	CV. ArtaAryom	2.944
<b>Total</b>				<b>27.944</b>

*Sumber Data : Data Sekunder setelah diolah tahun 2022*

Tabel 2. Perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian Pada Kecamatan Binamu

No	Perumahan	Lokasi	Developer	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Sanur	Kel. Sidenre	PT. Sanur Tanjung Mandiri	25.000
2	Anwar Jaya	Kel. Empoang Selatan	CV. Nanda Aliza	11.988
3	Ramadillah Permai	Kel. Empoang	PT Cahaya Fadilla Utama	27.000
4	Bumi Empoang Permai	Kel. Sidenre	PT. 437 Sejahtera	7.900
5	Karisa Indah Lestari I	Kel. Empoang Utara	PT. 437 Sejahtera	20.000
6	Karisa Indah Lestari II	Kel. Empoang Utara	PT. 437 Sejahtera	17.000
7	Bukit Sehati	Kel. BalangBeru	CV. Kimend Sejahtera	20.000

8	Aprillia Residence	Kel.Balang	CV.Kimend Sejahtera	42.000
9	Budi Mulia Permai	Kel.Empoang Utara	PT Rahmat Bangunan	22.261
10	Graha Alfa Mas I	Kel. Empoang Utara	PT Madya Sinar Mas	30.000
11	Graha Alfa MasII	Kel. Balang	PT Madya Sinar Mas	30.000
12	Permata Hijau	Kel. Empoang	PTMadya Sinar Mas	10.000
<b>Total</b>				263.149

*Sumber Data : Data Sekunder setelah diolah tahun 2022*

Tabel 3 Perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian Pada Kecamatan Bangkala

No	Perumahan	Lokasi	Developer	Luas (m2)
1	Wisata Bahari Residence	Desa Punagayya	PT Annurul	66.490
<b>Total</b>				<b>66.490</b>

*Sumber Data : Data Primer setelah diolah tahun 2022*

**Gambar 1. Perumahan Sanur**



Mendasari perumahan tersebut, bahwa keberadaannya telah memperoleh hak atas tanah pada umumnya melalui jual beli ada pula yang memperoleh melalui pewarisan, sedangkan pemberian hak untuk user ada yang memberikan langsung hak milik, ada pula yang hak guna bangunan terlebih dahulu.

Tabel 4 Perolehan dan pemberian hak atas tanah perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian

No	Perumahan	Perolehan Hak Atas Tanah	Pemberian Hak Atas Tanah Kepada User
1	Sanur	Jual Beli	Hak Milik
2	Anwar Jaya	Juall Beli	Hak Guna Bangunan
3	Ramadillah Permai	Jual Beli	Hak Milik
4	Empoang Permai	Jual Beli	Hak Milik
5	Karisa Indah Lestari I	Jual Beli	Hak Milik
6	Karisa Indah Lestari II	Jual Beli	Hak Milik
7	Bukit Sehati	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
8	Aprillia Residence	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
9	Budi Mulia Permai	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
10	Graha Alfa Mas I	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
11	Graha Alfa Mas II	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
12	Permata Hijau	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
13	Puri Aryom	Jual Beli	Hak Guna Bangunan
14	Pammanjengan Permai	Jual Beli	Hak Milik
15	Wisata Bahari Residence	Jual Beli	Hak Milik

*Sumber Data : Data Sekunder setelah diolah tahun 2022*

## 2. Prosedur Alih Fungsi Lahan

Prosedur tata cara beralih fungsinya lahan pertanian diatur pada Peraturan Menteri Pertanian No.81/Permentan/OT.140/8/2013 Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagai berikut :

- a. Tata cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat dilaksanakan setelah memenuhi semua persyaratan dan kriteria.
- b. Pemohon Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten/kota mengusulkan kepada Bupati/Walikota. Untuk memberikan persetujuan, Bupati/Walikota dibantu oleh Tim verifikasi Kabupaten/kota yang keanggotaannya berasal dari Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang bertanggung jawab dalam

- bidang lahan pertanian, perencanaan pembangunan, infrastruktur, administrasi pertanahan dan instansi/lembaga terkait.
- c. Pemohon Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan lintas Kabupaten/Kota dalam satu Provinsi setelah mendapatkan rekomendasi dari Bupati/Walikota mengusulkan kepada Gubernur. Untuk memberikan persetujuan, Gubernur dibantu oleh Tim verifikasi Provinsi yang keanggotaannya berasal dari SKPD yang bertanggung jawab dalam bidang lahan pertanian, perencanaan pembangunan, infrastruktur, administrasi pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait.
  - d. Pemohon alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan lintas provinsi setelah mendapatkan rekomendasi dari Bupati/Walikota dan Gubernur mengusulkan kepada Presiden. Untuk memberikan persetujuan, Presiden dibantu oleh Tim verifikasi nasional yang keanggotaannya berasal dari Kementerian/Lembaga yang bertanggung jawab dalam bidang lahan pertanian, perencanaan pembangunan, infrastruktur, administrasi pertanahan dan instansi/lembaga terkait.
  - e. Usulan pada butir 2 sampai dengan 4 di atas disampaikan kepada Bupati/Walikota setelah mendapatkan persetujuan dari Menteri Pertanian.

Tata cara beralihfungsinya lahan pertanian di Kabupaten Jeneponto melibatkan beberapa instansi terkait dalam Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) seperti Dinas Pertanian, Dinas Tata Ruang dan Kebersihan, Kantor Pertanahan, dan Kantor Pelayanan Terpadu.

Berdasarkan wawancara dengan Koordinator Kelompok Subseksi Penatagunaan Tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto, Izin pengalihfungsian lahan pertanian menjadi lahan perumahan di Kabupaten Jeneponto terdapat dua jenis mekanisme yaitu;

- a. Izin Perubahan Penggunaan Tanah; dan
- b. Izin Lokasi.

#### **a. Izin Perubahan Penggunaan Tanah**

Izin perubahan penggunaan tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk lahan dengan luas kurang dari 1 hektar. Izin ini dapat terbit dengan prosedur sebagai berikut :

- 1) Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto;
- 2) Kantor Pertanahan membentuk Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk melakukan peninjauan lokasi
- 3) Setelah melakukan peninjauan lokasi, Tim Pertimbangan Teknis menerbitkan Berita Acara Rapat Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan
- 4) Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan risalah hasil pertimbangan teknis dalam penerbitan izin perubahan fungsi lahan.

Pemberian izin ini dalam diktum keputusannya disertai persyaratan dan ketentuan lain, misalnya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto Nomor: 01/Kep.100.1-73.04/VII/2012 Tentang Izin Perubahan Fungsi Lahan Kebun Menjadi Perumahan seluas 6.035 M2 terletak di Kelurahan Sidenre Kecamatan Binamu Kepada Ahmad Saparuddin (Developer Perumahan) dalam izin tersebut terdapat 6 syarat dan ketentuan yaitu :

- 1) Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah tidak melebihi batas luas dan tidak merubah bentuk bidang tanah yang telah ditentukan sebagaimana tercantum peta pada lampiran keputusan ini;
- 2) Tanah yang dirubah penggunaan tanahnya harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan, tidak mengganggu / merugikan lingkungan sekitarnya, pemanfaatannya harus disesuaikan dengan rencana pembangunan Pemerintah Kabupaten Jeneponto, tidak menutup aksesibilitas masyarakat disekitar lokasi dan membuat/mengatur drainase agar tidak menimbulkan genangan atau banjir baik didalam lokasi yang dimohon maupun lingkungan sekitarnya;
- 3) Tanah yang dimohon harus segera didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten Jeneponto, dengan penggunaan tanah yang sudah sesuai dengan izin perubahan penggunaan tanah;
- 4) Apabila tanah tersebut akan dipecah menjadi beberapa bidang, maka perlu diproses dengan mengajukan izin tersendiri kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk setiap bidang atau secara kolektif;
- 5) Dilarang menggunakan tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya, selain untuk keperluan sesuai permohonan;
- 6) Mematuhi dan mentaati Peraturan Daerah Kabupaten Jeneponto dan Peraturan Perundang-undangan dibidang Pertanahan.

Sebelum menerbitkan izin terlebih dahulu Kantor Pertanahan mempertimbangkan rekomendasi kelayakan lahan dari Dinas Pertanian. Rekomendasi ini untuk menilai kelayakan lahan untuk dialihfungsikan.

Data yang diperoleh penulis dari Kantor Badan Pertanahan, sejak tahun 2012 terdapat tiga izin perubahan fungsi lahan yang dimohonkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk tiga developer perumahan yang membangun di atas lahan pertanian. Ketiga developer tersebut adalah :

Tabel 5 Perumahan yang memperoleh izin perubahan fungsi lahan dari Kantor Pertanahan Berdasarkan Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto

No	Pemohon	Perumahan	Nomor surat
1	Ahmad Saparuddin	Sanur	01/Kep. 100.1 -73.04/VII/2012
2	Hajja Sulo Abidin	Anwar Jaya	02/Kep.73.06/07/2014
3	CV Kimend Sejahtera	Bukit Sehati	Tidak Terarsipkan

*Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto 20222*

#### **b. Izin Lokasi**

Bentuk lain izin pengalihfungsian lahan pertanian adalah izin lokasi. Izin lokasi juga diatur pada UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Izin lokasi sebagai izin pemanfaatan ruang diatur dalam Pasal 26 Ayat (3) UUPR, yaitu RTRW Kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan. Ketentuan Pasal 26 Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 mengatur bahwa izin lokasi merupakan salah satu syarat dalam pembangunan perumahan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Izin lokasi merupakan salah satu syarat administratif dalam pembangunan perumahan UU No. 1 Tahun 2011 sendiri tidak memberikan pengertian izin lokasi maupun prosedur memperoleh izin lokasi bagi penyelenggara pembangunan perumahan.

Di Kabupaten Jeneponto izin lokasi perumahan diterbitkan oleh Bupati untuk lahan dengan luas 1 hektar atau lebih. Izin lokasi ini diterbitkan pada Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Jeneponto yang merupakan bagian dari SKPD dibawah jajaran Pemerintah Kabupaten Jeneponto. Sebagai instansi yang baru terbentuk pada tahun 2015. Sejak kewenangan menerbitkan izin lokasi dilimpahkan kepada Kantor Pelayanan Terpadu berdasarkan Peraturan Bupati Jeneponto Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Jeneponto, hingga saat penulis melakukan penelitian skripsi ini belum ada satupun izin lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu. Sebelumnya izin lokasi diterbitkan di Kantor Bupati Jeneponto.

### **3. Substansi Perizinan Pengalihfungsian Lahan Pertanian Menjadi Lahan Perumahan**

Substansi perizinan pengalihfungsian lahan pertanian menjadi perumahan sebagaimana diuraikan pada subbab sebelumnya mengandung berbagai penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengalihfungsian lahan pertanian, baik dalam UU No. 41 Tahun 2009, PP No. 1 Tahun 2011, dan Permentani No. 81/Permentan/O.T140/8/2013.

Mekanisme perizinan pengalihfungsian lahan pertanian yang dibagi menjadi dua jenis izin yaitu izin perubahan fungsi lahan oleh BPN dan izin lokasi oleh Bupati bertentangan dengan ketentuan BAB IV Permentani No. 81/Permentan/O.T140/8/2013 tentang tata cara alih fungsi lahan pertanian pada butir 2 yang mengatur bahwa permohonan alih fungsi lahan hanya kepada Bupati dan ditetapkan oleh Bupati, tidak diatur izin alih fungsi lahan oleh BPN. BPN dalam perizinan alih fungsi lahan hanya berperan sebagai tim verifikasi yang membantu Bupati untuk memberikan persetujuan alih fungsi lahan pertanian.

Selain itu anggota tim verifikasi yang diatur terdiri dari beberapa instansi dari SKPD yang bertanggung jawab dalam bidang lahan pertanian, perencanaan pembangunan, infrastruktur, administrasi pertanahan dan instansi/lembaga terkait, juga tidak dilaksanakan secara keseluruhan, karena dalam praktiknya berdasarkan penelitian penulis di Kabupaten Jeneponto perizinan pengalihfungsian lahan tidak melibatkan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA).

Alih fungsi lahan pertanian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam UU No. 41 Tahun 2009 dan PP No. 1 Tahun 2011. Syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Ayat (3) UU No. 41 Tahun 2009 sebagai berikut :

- a. dilakukan kajian kelayakan strategis;
- b. disusun rencana alih fungsi lahan;
- c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
- d. disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan.

Menurut analisis penulis perizinan pengalihfungsian lahan pertanian di Kabupaten Jeneponto tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal diatas. Syarat pertama mengenai kajian kelayakan strategis, yang dimaksud dengan kajian kelayakan strategis diatur lebih lanjut pada Pasal 40 PP No. 1 Tahun 2011 sebagai berikut :

- a. luas dan lokasi yang akan dialihfungsikan;
- b. potensi kehilangan hasil;

- c. resiko kerugian investasi; dan
- d. dampak ekonomi, lingkungan, sosial, dan budaya.

Salah satu sampel adalah perizinan alih fungsi lahan pertanian untuk perumahan Anwar Jaya (terlampir), untuk kajian luas lokasi lahan yang akan dialihfungsikan, Dinas Pertanian dalam rekomendasi kelayakan lahan (terlampir) tidak menentukan luas maksimum lahan yang dapat dialihfungsikan. Berkaitan dengan lokasi, pemerintah daerah tidak cermat dalam melakukan peninjauan lokasi alih fungsi lahan, karena dalam risalah peninjauan kelayakan lahan disebutkan bahwa lahan yang dimaksud tidak masuk dalam wilayah lahan pertanian pangan berkelanjutan, namun berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2012 lokasi perumahan tersebut yang berlokasi di kelurahan Empoang Selatan merupakan wilayah lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dilindungi.

Sementara itu kriteria kajian kelayakan strategis untuk potensi kehilangan hasil, resiko kerugian investasi, dan dampak ekonomi, lingkungan, sosial, dan budaya tidak diuraikan baik dalam izin lokasi maupun izin perubahan fungsi lahan yang diterbitkan.

Syarat kedua adalah rencana alih fungsi lahan, dimana dalam Pasal 41 PP No. 1 Tahun 2011 bahwa rencana alih fungsi lahan memuat :

- a. luas dan lokasi yang akan dialihfungsikan;
- b. jadwal alih fungsi;
- c. luas dan lokasi lahan pengganti;
- d. jadwal penyediaan lahan pengganti; dan
- e. pemanfaatan lahan pengganti.

Dalam perizinan yang menjadi objek penelitian penulis, terkait rencana alih fungsi lahan, luas dan lokasi lahan dan jadwal alih fungsilahan yang akan dialihfungsikan dicantumkan dengan jelas dalam izin. Namun syarat diadakannya lahan pengganti untuk lahan pertanian yang dialihfungsikan, tidak disediakan oleh Pemerintah, sehingga secara umum syarat rencana alih fungsi lahan ini juga tidak terpenuhi.

Syarat ketiga pada umumnya telah dipenuhi oleh pihak pengembang perumahan, sedangkan syarat keempat sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa Pemerintah Daerah tidak memenuhi ketersediaan lahan pengganti untuk lahan pertanian yang dialihfungsikan. UU No. 41 Tahun 2009 mengamanatkan bahwa alih fungsi lahan pertanian wajib menyediakan lahan pengganti yang merupakan lahan cadangan pertanian tanaman pangan berkelanjutan. Pada Pasal 49 disebutkan bahwa lahan pengganti ini ditetapkan dengan :

- a. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dalam hal lahan pengganti terletak di dalam satu Kabupaten/kota pada satu provinsi;
- b. Peraturan Daerah Provinsi dalam hal lahan pengganti terletak di dalam dua Kabupaten/kota atau lebih pada satu provinsi; dan
- c. Peraturan Pemerintah dalam hal lahan pengganti terletak di dalam dua provinsi atau lebih.

Persoalan mendasar dari kegiatan alih fungsi lahan pertanian untuk perumahan ini adalah kriteria sah tidaknya menurut hukum lahan dialihfungsikan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam UU No. 41 Tahun 2009. Pasal 44 Ayat (1) UU No. 41 Tahun 2009 mengatur bahwa lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan. Kemudian pada Ayat (2) terdapat ketentuan pengecualian yang mengatur bahwa dalam hal untuk kepentingan umum,

Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengertian tentang kepentingan umum dijelaskan dalam penjelasan Pasal 44 Ayat (2) UU No. 41 Tahun 2009, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat yang meliputi :

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

Dalam teori penggolongan kaidah, dikenal empat penggolongankaidah yang paling umum sebagai berikut :

- a. Perintah (*gebod*), ini adalah kewajiban umum untuk melakukan sesuatu;
- b. Larangan (*verbood*), ini adalah kewajiban umum untuk tidak melakukan sesuatu;
- c. Pembebasan (*vrijstelling*, dispensasi), ini adalah pembolehan (*verlof*) khusus untuk tidak melakukan sesuatu yang secara umum diharuskan;
- d. Izin (*toetstemming*, permissi), ini adalah pembolehan khusus untuk melakukan sesuatu yang secara umum dilarang.

Kaidah tentang kepentingan umum di atas merupakan kaidah yang bersifat izin, pembolehan khusus untuk melakukan sesuatu yang secara umum dilarang, artinya secara umum pengalihfungsian lahan pertanian dilarang kecuali ketentuan-ketentuan yang disebutkan pada Pasal di atas. Dari keempat belas bidang tentang kepentingan umum sebagaimana disebut dalam Pasal di atas, kepentingan untuk pembangunan perumahan tidak tergolong kepentingan umum, sehingga dapat disimpulkan bahwa kegiatan alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan perumahan merupakan kegiatan alih fungsi yang dilarang berdasarkan Pasal 44 Ayat (1) UU No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Pasal 50 Ayat (1) UU No. 41 Tahun 2009 mengatur bahwa segala bentuk perizinan yang mengakibatkan alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan batal demi hukum, kecuali untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (2). Hal ini membuktikan bahwa perlindungan hukum terhadap lahan pertanian sangat kuat, sehingga segala bentuk perizinan yang mengalih fungsikan lahan pertanian menjadi batal demi hukum. Konsekuensi dari keadaan batal demi hukum adalah suatu perbuatan yang dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah ada. Bahkan pada Pasal 50 Ayat (2) UU No. 41 Tahun 2009 ini memerintahkan agar lahan pertanian tanaman

pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan bukan untuk kepentingan umum wajib dikembalikan kepada keadaan semula.

Larangan alih fungsi lahan pertanian ini disertai ancaman sanksi yang tegas, terdapat dua jenis ancaman sanksi dalam UU No. 41 Tahun 2009, yaitu :

- a. Sanksi administratif, sebagaimana diatur dalam Pasal 70, terdapat beberapa bentuk sanksi administratif yaitu :
  - 1) peringatan tertulis;
  - 2) penghentian sementara kegiatan;
  - 3) penghentian sementara pelayanan umum;
  - 4) penutupan lokasi;
  - 5) pencabutan izin;
  - 6) pembatalan izin;
  - 7) pembongkaran bangunan;
  - 8) pemulihan fungsi lahan;
  - 9) pencabutan insentif; dan/atau
  - 10) denda administratif.
- b. Sanksi Pidana, pada Bab XVI tentang ketentuan Pidana terdapat dua bentuk sanksi pidana yaitu pidana denda dan pidana penjara, adapun macam-macam ancaman sanksi pada Pasal 72 - Pasal 74 sebagai berikut :

**Pasal 72**

- 1) Orang perseorangan yang melakukan alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- 2) Orang perseorangan yang tidak melakukan kewajiban mengembalikan keadaan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ke keadaan semula sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Ayat (2) dan Pasal 51 dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).
- 3) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dilakukan oleh pejabat pemerintah, pidananya ditambah 1/3 (satu pertiga) dari pidana yang diancamkan.

**Pasal 73**

Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pengalihfungsian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

**Pasal 74**

- 1) Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 Ayat (1) dan Ayat (2) dilakukan oleh suatu korporasi, pengurusnya dipidana dengan pidana penjara paling singkat 2 (dua) tahun dan paling lama 7 (tujuh) tahun dan denda paling sedikit Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan paling banyak Rp.7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah).
- 2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana berupa:
  - a) perampasan kekayaan hasil tindak pidana;

- b) pembatalan kontrak kerja dengan pemerintah;
  - c) pemecatan pengurus; dan/atau
  - d) pelarangan pada pengurus untuk mendirikan korporasi dalam bidang usaha yang sama.
- 3) Dalam hal perbuatan sebagaimana diatur dalam bab ini menimbulkan kerugian, pidana yang dikenai dapat ditambah dengan pembayaran kerugian.

### **Kelalaian Pemerintah Daerah**

Terbitnya izin pengalihfungsian lahan pertanian di atas menunjukkan adanya kelalaian Pemerintah Daerah dalam melakukan pengendalian terhadap pembangunan perumahan dan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan. UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan mengamanatkan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk melakukan pengendalian pembangunan perumahan mulai dari perencanaan, pembangunan, hingga pemanfaatan. Pengendalian perumahan dimaksudkan untuk menjaga dan meningkatkan kualitas perumahan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, sekaligus mencegah terjadinya penurunan kualitas dan terjadinya pemanfaatan yang tidak sesuai.

Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk :

- 1) Perizinan, yang dimaksud dengan perizinan adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui pemberian arahan dalam bentuk perizinan, antara lain izin mendirikan bangunan dan izin penghunian.
- 2) Penertiban, adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunan dan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan
- 3) Penataan adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

Sedangkan dalam Pasal 37 UU No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Pengendalian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah melalui pemberian:

- a) insentif;
- b) disinsentif;
- c) mekanisme perizinan;
- d) proteksi; dan
- e) penyuluhan.

Namun dalam praktiknya Pemerintah Daerah telah lalai dari kewajibannya untuk memenuhi perintah Undang-Undang tersebut. Dalam kasus pengalihfungsian ini Pemerintah Daerah lalai dalam pengendalian perizinan, izin dari pemerintah daerah untuk mengalihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan melalui izin lokasi begitu mudah diperoleh developer tanpa pertimbangan matang dari Pemerintah Daerah.

Misalnya saja izin lokasi untuk perumahan Anwar Jaya (lampiran) dasar menimbang huruf b adalah bahwa rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontosunggu, padahal pada bagian membaca jelas bahwa lokasi yang dimohonkan berada pada Kelurahan Empoang Selatan bukan Bontosunggu.

Kemudian dasar memerhatikannya adalah bahwa terbitnya izin dengan memerhatikan rekomendasi Dinas Pertanian, jika dicermati Rekomendasi Kelayakan Lahan dari Dinas Pertanian untuk perumahan Anwar Jaya juga tak luput dari kelemahan (lampiran) pasalnya Dasar pertimbangan diterbitkannya rekomendasi tersebut adalah ketentuan peralihan dalam UU No. 41 Tahun 2009 Pasal 75 Ayat (1) yang substansi Pasalnya mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang belum menetapkan kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Padahal Perda Kabupaten Jeneponto No. 1 Tahun 2012 telah menetapkan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang tersebar disemua kecamatan sebagaimana disebutkan pada Pasal 33 Ayat (9) Perda tersebut. Hal ini menunjukkan tidak adanya koordinasi antar bidang pemerintah, karena seharusnya dinas pertanian berkoordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten, untuk menyesuaikan rencana pembangunan dengan tidak melanggar fungsi dan pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Pembangunan Daerah, apa lagi mengalihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Pemerintah telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan dan kehati-hatian. Pemerintah daerah tidak cermat dan berhati-hati dalam mengeluarkan kebijakan pemberian izin pengalihfungsian lahan tersebut. Lebih dari itu Pemerintah daerah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*), yaitu perbuatan melanggar Undang-Undang, karena izin pengalihfungsian lahan pertanian berkelanjutan dilarang oleh UU No. 41 Tahun 2009 kecuali untuk kepentingan umum, yang disertai ancaman sanksi bagi pejabat yang mengeluarkan izin tersebut sebagaimana disebutkan pada Pasal 73 UU No. 41 Tahun 2009 bahwa setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pengalihfungsian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1(satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Dari aspek hukum perumahan Pemerintah Daerah telah melanggar ketentuan Pasal 141 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa Setiap Pejabat dilarang mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang. Larangan ini disertai ancaman sanksi pidana sebagaimana disebutkan dalam Pasal 158 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

Pemerintah daerah lalai dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 untuk :

- a) melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program dibidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b) melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.

#### 4. Faktor Sosiologis Terjadinya Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan

Terjadinya alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, tidak terlepas dari faktor-faktor sosial yang mempengaruhinya. Berdasarkan wawancara dengan salah satu developer, developer melakukan pembangunan perumahan di atas lahan pertanian karena faktor ekonomi, prospek investasi perumahan jauh lebih menjanjikan keuntungan yang lebih besar dari pada mengandalkan pemanfaatan tanah untuk pertanian. Menurut Bapak Karaeng Gassing developer perumahan Turatea Permai mengatakan bahwa, meskipun tanahnya ditetapkan pemerintah daerah sebagai lahan pertanian, namun ia lebih memilih memanfaatkan tanahnya untuk investasi perumahan, karena lebih memberikan manfaat dari pada pertanian, sebab lahannya merupakan sawah tadah hujan sehingga produktifitasnya rendah.

Lain halnya dengan Bapak Hasan, warga Kelurahan Sidenre Kecamatan Binamu yang memiliki sebidang tanah yang dijual kepada developer perumahan Sanur mengatakan bahwa meskipun lahannya adalah lahan yang produktif, ia terpaksa menjual kepada developer karena sejak dibangun kawasan perumahan di dekat lahannya, limbah perumahan tersebut telah mencemari tanahnya sehingga tingkat kesuburan tanah lambat laun dapat berkurang, disamping itu ia juga tak dapat menolak tawaran dari developer yang menaksir tanahnya dengan harga cukup tinggi.

#### SIMPULAN

1. Peralihan lahan pertanian menjadi lahan perumahan di Kab. Jeneponto, tidak maksimal dalam memberikan perizinan karena pada pemerintahan Kab. Jeneponto jika ingin memberikan perizinan terkait alih fungsi lahan terdapat 2 izin yakni: (1) Izin perubahan penggunaan tanah, (2) Izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah diterbitkan di kantor pertanahan kab jeneponto untuk luas lahan di bawah 1 hektar sedangkan izin lokasi diterbitkan oleh bupati kab. Jeneponto untuk lahan 1 hektar atau lebih sehingga menyebabkan berkurangnya ketersediaan lahan pangan pertanian berkelanjutan di kab jeneponto yang lindungan dalam UU No 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
2. Proses pelaksanaan peralihan lahan pertanian menjadi lahan perumahan di Kabupaten Jeneponto terbagi menjadi dua jenis izin, yaitu (1) Izin Perubahan Penggunaan Tanah; dan (2) Izin Lokasi. Izin perubahan penggunaan tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto untuk luas lahan dibawah satu hektar, sedangkan izin lokasi diterbitkan oleh Bupati Kabupaten Jeneponto untuk luas lahan satu hektar atau lebih.

#### SARAN

1. Kepada Pemerintah Daerah, tertib hukum dan administrasi harus diwujudkan, prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam mengeluarkan setiap kebijakan harus dipenuhi agar tidak ada lagi keputusan yang menyimpang dari hukum dan peraturan Perundang-undangan yang ada. Amanat UU No.41 Tahun 2009 Untuk melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan harus dilaksanakan, pengendalian alih fungsi lahan pertanian dan pembangunan perumahan wajib dilakukan. Demi mewujudkan kesejahteraan petani dan masyarakat Jeneponto pada umumnya.
2. Kepada para *developer*, agar lebih memahami dan mematuhi hukum dan peraturan perundang-undangan dalam melakukan pembangunan perumahan yang mengalihfungsikan lahan pertanian, kepentingan korporasi untuk memperoleh

keuntungan dari pembangunan perumahan tidak boleh mengorbankan kepentingan masyarakat banyak.

#### DAFTAR BACAAN

- Arisaputra, M. I. (2015). Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kedaulatan Pangan. *Rechtidee*, 10(1), 39-59.
- Adiyanta, F. S. (2018). Urgensi Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Ruang Publik dalam Tata Kota Berwawasan Lingkungan Hidup. *Gema Keadilan*, 5(1), 52-73.
- Burdatun, B. (2016). Penegakan hukum terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian di kota mataram. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(3), 452-466.
- Cahyaningrum, D. (2019). Pelindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Pangan dari Pengalihan Fungsi untuk Non Pertanian Pangan. *Negara Hukum*, 10(1), 27-48.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172
- Ikhwanto, A. (2019). Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi lahan non pertanian. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 3(1), 60-73.
- Listyawati, H. (2010). Kegagalan pengendalian alih fungsi tanah dalam perspektif penatagunaan tanah di Indonesia. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 22(1), 37-57.
- Nurmiati, N., Rahman, S., & Yunus, A. (2020). Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik. *Kalabbirang Law Journal*, 2(2), 101-112.
- Sandag, D. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *Lex et Societatis*, 3(2).
- Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan*. Prenada Media.