
Alih Fungsi Lahan Sawah Tanah Redistribusi yang Diberikan Pemerintah

Wahyu Triansyah^{1,Ω}, Andi Risma², Aan Aswari²

¹Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

^ΩSurel Koresponden: wahyutriansyah21@gmail.com

Abstract:

This article reveals the behaviour of the people who are gradually trying to change the function of agricultural land into houses or housing amidst the limited land owned by Bantaeng Regency. This article questions the form of land-use change implementation. The empirical research method on the law was chosen to describe the legal reality of people's behaviour in an area that is the research location. The results of this study indicate that the conversion of sustainable land use has not been implemented as intended and resulted in a reduction in agricultural land, even though there should be replacement land designated as agricultural land that was determined before the permit was issued. In general, the conditions for the land conversion plan are not fulfilled because every applicant for a permit to change the function of agricultural land has received the majority of the permit even though all the conditions stipulated by the regulations are not fulfilled in its entirety, while legal protection related to land use is strong enough in Indonesia, then juridically, this activity can be declared a null and void act. On the other hand, there are still people who do not heed the rules related to regional spatial planning.

Keywords: land-use change; land redistribution; agricultural land;

Abstrak:

Artikel ini mengungkapkan perilaku masyarakat yang secara berangsur-angsur dalam mengupayakan alih fungsi lahan pertanian menjadi rumah atau perumahan ditengah keterbatasan lahan yang dimiliki wilayah Kabupaten Bantaeng. Artikel ini mempersoalkan bentuk pelaksanaan alih fungsi lahan. Metode penelitian empiris terhadap hukum dipilih untuk mendeskripsikan kenyataan hukum pada perilaku masyarakat pada sebuah wilayah yang menjadi lokasi penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengalih fungsian lahan berkelanjutan tidak terlaksana sebagaimana tujuan yang diamantkan regulasi yang berlaku seperti diharapkan dan mengakibatkan reduksi terhadap lahan pertanian, padahal seharusnya ada lahan pengganti yang ditetapkan sebagai lahan pertanian yang ditentukan sebelum izin dikeluarkan. Secara umum, syarat rencana alih fungsi lahan tidak terpenuhi karena setiap pemohon izin pengalih fungsian lahan pertanian mayoritas telah mendapatkan izin meski keseluruhan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh aturan tidak terpenuhi seara keseluruhan, sedangkan perlindungan hukum terkait penggunaan lahan sudah cukup kuat di Indonesia, maka secara yuridis kegiatan ini dapat dinyatakan sebagai perbuatan yang batal demi hukum. Pada sisi lain, masih terdapat pula masyarakat yang tidak mengindahkan aturan yang terkait rencana tata ruang wilayah.

Kata Kunci: alih fungsi lahan; lahan redistribusi; lahan pertanian;

Submit : 10-08-2020

Accept : 17-08-2020

Doi: <http://~>

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara agraris, olehnya itu sawah mempunyai peranan penting dalam menjaga ketahanan pangan dan sebagai penopang perekonomian maka dari itu perlu kiranya fungsi sawah untuk tidak beralih.¹ Negara Indonesia kehilangan julukannya sebagai negara agraris, karena pengalihan fungsi lahan pertanian (konversi) banyak dilakukan. Akibat dari konversi lahan pertanian ini, maka akan berdampak pada ketahanan pangan nasional. Dimana, negara Indonesia harus melakukan impor bahan pangan untuk tetap memenuhi kebutuhan masyarakat. Dan hal yang paling disesalkan adalah konversi pada lahan pertanian produktif menjadi lahan pemukiman akibat banyaknya permintaan kebutuhan akan tempat tinggal. “...Pertumbuhan dan penambahan penduduk akan mendorong pertumbuhan akan kebutuhannya, kebutuhan tersebut antara lain kebutuhan perumahan dan tempat kegiatan ekonomi seperti pabrik, pertokoan, pasar dan lain-lain dengan cara menggeser lahan pertanian, terutama dari lahan pertanian ke non pertanian.”²

Alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan/pemanfaatan non pertanian seperti pembangunan sektor perumahan, industri, jasa, infrastruktur dan kegiatan ekonomi lainnya telah memicu terjadinya alih fungsi lahan pertanian secara besar-besaran dan tidak terkendali.³ Pengendalian konversi lahan pertanian melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, diharapkan dapat mendorong ketersediaan lahan pertanian untuk menjaga kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan.

Adapun surah dalam Al-qur’an yang menjelaskan tentang menjaga kelestarian lahan pertanian yaitu, Surah Al-Baqarah ayat 205 yang terjemahannya:

¹ Lan, T. J., & Manan, M. A. (Eds.). (2011). *Nasionalisme dan Ketahanan Budaya di Indonesia: Sebuah Tantangan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia. Hlm, 6

² Sumaatmadja, N. (1988). *Studi geografi: suatu pendekatan dan analisa keruangan*. Alumni. Hlm, 87

³ Nurlinda, I. Penataan Ruang yang mendukung Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian. *Disampaikan pada Simposium Nasional Pertanahan Di Indonesia Pada Abad, 21*. Hal, 1

“Dan apabila ia berpaling (dari kamu), ia berjalan di bumi untuk mengadakan kerusakan padanya, dan merusak tanam-tanaman dan binatang ternak, dan Allah tidak menyukai kebinasaan.”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa sesungguhnya manusia perlu menjaga pemberian anugerah dari Allah swt. Manusia tidak boleh sewenang-wenang dalam bertindak yang menimbulkan kerusakan tanpa memikirkan kehidupan orang lain di muka bumi. Apabila manusia melakukan perbuatan buruk atau berbuat kerusakan di bumi, melainkan tanaman, hewan-hewan, bahkan semua makhluk di muka bumi akan merasakan dampaknya. Oleh karena itulah, Allah swt. tidak menyukai tindakan tersebut. Salah satu contoh alih fungsi lahan yang terjadi dapat dilihat di Kabupaten Bantaeng sebagaimana lokasi dalam artikel penelitian ini. Sebagian masyarakatnya telah membangun tempat tinggal di lahan persawahan yang beririgasi teknis, dan keadaan ini tentunya menjadi contoh masyarakat lainnya untuk juga membangun rumah di lahan sawah yang berada di sekitar rumah yang telah dibangun sebelumnya.

Membangun rumah atau perumahan di atas lahan sawah perlu adanya izin perubahan penggunaan tanah dari pemerintah dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴ Sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penertiban Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pasal 1 ayat (3) yaitu pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan perubahan penggunaan tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya.

Tentunya sangat beralasan maka peran Pemerintah sangatlah diperlukan untuk menghambat adanya pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi permukiman. Oleh sebab itu, untuk melindungi keberadaan lahan pertanian produktif yang beralih fungsi menjadi kawasan permukiman yang tujuannya adalah untuk memberikan

⁴ Gatra, D., Pasamai, S., Kadir, H., Buana, A. P., & Aswari, A. (2018). Stagnancy of Land Use Arrangement Former Cultivation Rights. *Substantive Justice International Journal of Law*, 1(1), 1-8. Hlm, 2

perlindungan terhadap ketahanan dan kemandirian pangan, maka pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantaeng dituangkan dalam Peraturan daerah (Perda) No. 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantaeng Tahun 2012-2032. Pada Pasal 36 Perda tersebut diatur peruntukan tanah untuk pertanian yaitu: (a) Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan; (b) Kawasan diperuntukan pertanian hortikultura; (c) Kawasan peruntukan perkebunan; dan (d) Kawasan peruntukan peternakan. Merujuk pada Pasal 36 ayat (2) diatur bahwa salah satu kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada Ayat(1) huruf a, ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Bissappu, sebagian wilayah Kecamatan Bantaeng, sebagian wilayah Kecamatan Eremerasa, dan sebagian wilayah Kecamatan Pa'jukukang, sebagian wilayah Gantarangkeke untuk peruntukan pertanian lahan basah dan pertanian lahan kering. Sebagian wilayah yang dimaksud tersebut saat ini telah dibangun kawasan perumahan, dan sebagian masyarakat yang telah membangun rumah di atas lahan sawah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 dalam melakukan izin perubahan penggunaan tanah.

Jumlah penduduk yang semakin bertambah, berdasarkan Badan Statistik Kabupaten Bantaeng pada tahun 2016-2017 yang tentunya seiring dengan bertambahnya jumlah permukiman yang menyebabkan banyaknya lahan sawah yang beralih fungsi di Kabupaten Bantaeng. Mengacu pada luas lahan sawah yang ada di Kabupaten Bantaeng pada tahun 2015 terus mengalami penurunan secara signifikan dengan jumlah produksi 79.149 ton. Pada permasalahan ini sebabnya karena kawasan perumahan tersebut tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantaeng, 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. Olehnya, menjadi rumusan masalah dalam artikel ini mempersoalkan

seperti apa pelaksanaan perubahan izin terhadap alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan terhadap tanah redistribusi.

METODE

Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum secara empiris, dengan melihat kenyataan-kenyataan hukum yang berlaku ditengah masyarakat Kabupaten Bantaeng. Data-data yang diperoleh dan diolah dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Dinas Tata Ruang, Kantor Pelayanan Terpadu dan Kantor Pertanian yang semuanya berada dalam wilayah Kabupaten Bantaeng. Teknik observasi dan wawancara terhadap responden berasal dari kalangan masyarakat sejumlah 20 orang diterapkan agar dapat memperoleh sebuah realitas hukum dalam kenyataan, dimana masyarakat yang menjadi responden tersebut telah melakukan alih fungsi lahan.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perubahan Izin Terhadap Alih Lahan Sawah Menjadi Perumahan Terhadap Tanah Redistribusi

Proses peralihan lahan pertanian menjadi lahan perumahan disebut dengan alih fungsi lahan pertanian. Pada dasarnya alih fungsi lahan pertanian ini dilarang berdasarkan UU No. 41 Tahun 2009 kecuali untuk kepentingan umum.⁵ Terjadinya alih fungsi lahan pertanian harus memenuhi syarat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada Pasal 44 Ayat (3) UU Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan mengatur bahwa pengalihfungsian lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan dengan syarat :

- a. Dilakukan kajian kelayakan strategis;
- b. Disusun rencana alih fungsi lahan;
- c. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan

⁵ Ikhwanto, A. (2019). Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Lahan Non Pertanian. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 3(1), 60-73. Hal, 66

- d. Disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan.

Kajian kelayakan strategis sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas berdasarkan Pasal 40 PP No. 1 Tahun 2011 paling sedikit mencakup:

- a. luas dan lokasi yang akan dialihfungsikan;
- b. potensi kehilangan hasil;
- c. resiko kerugian investasi; dan
- d. dampak ekonomi, lingkungan, sosial, dan budaya.

Rencana alih fungsi lahan sebagaimana dimaksud dalam huruf b berdasarkan Pasal 41 PP No. 1 Tahun 2011 paling sedikit mencakup :

- 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.

Pembebasan tanah dalam huruf c, diatur mekanismenya dalam Pasal 42 PP No. 1 Tahun 2011, sebagai berikut :

- 1) Pembebasan kepemilikan hak atas tanah pada lahan dilakukan dengan memberikan ganti rugi oleh pihak yang melakukan alih fungsi.
- 2) Besaran ganti rugi dilakukan oleh Penilai yang ditetapkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Pelaksanaan pembebasan kepemilikan hak atas tanah pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lahan pertanian yang ditetapkan dialihfungsikan, wajib disediakan lahan pengganti. Berdasarkan ketentuan umum PP No. 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan, yang dimaksud dengan Lahan Pengganti adalah lahan yang berasal dari Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan, tanah telantar, tanah bekas kawasan hutan, dan/atau lahan pertanian yang disediakan untuk mengganti Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan. Pengertian lahan cadangan

Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam ketentuan umum PP No. 1 Tahun 2011 adalah lahan potensial yang dilindungi pemanfaatannya agar kesesuaian dan ketersediaannya tetap terkendali untuk dimanfaatkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada masa yang akan datang.

Lahan pengganti ini harus ditetapkan pemerintah bahkan sebelum lahan pertanian pangan berkelanjutan ditetapkan dialihfungsikan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 Ayat (2) UU No. 41 Tahun 2009 yang mengatur bahwa Penyediaan lahan pertanian pangan sebagai pengganti Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sudah harus dimasukkan dalam penyusunan Rencana Program Tahunan, Rencana Program Jangka Menengah (RPJM) maupun Rencana Program Jangka Panjang (RPJP) instansi terkait pada saat alih fungsi direncanakan.

Berdasarkan Pasal 46 Ayat (3) UU No. 41 Tahun 2009 Penyediaan lahan pertanian pangan sebagai lahan pengganti dapat dilakukan dengan:

- a. Pembukaan lahan baru pada Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- b. Pengalihfungsian lahan dari nonpertanian ke pertanian sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, terutama dari tanah telantar dan tanah bekas kawasan hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Ayat (2); atau penetapan lahan pertanian sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Adapun tata cara penetapan lahan pengganti ini diatur dalam Pasal 49 UU No. 41 Tahun 2009 bahwa Lahan pengganti Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan 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.

Lahan pertanian pangan berkelanjutan seluas 6.585 (enam ribu lima ratus delapan puluh lima) hektar di atas saat ini terus tereduksi jumlahnya akibat kegiatan alih

fungsi lahan untuk perumahan. Bisnis perumahan di Kabupaten Bantaeng 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 19 perumahan saat ini yang telah terbangun di atas alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dengan total lahan seluas 118.061 m². Berikut persebaran perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian di dua Kecamatan.

Tabel 1. Perumahan yang Dibangun diatas Lahan Pertanian pada Kecamatan Bantaeng

No	Pemilik Lahan	Perumahan	Lokasi	Luas (m ²)
1.	Hanuddin SE	-	Kel. Lembang	169
2.	H. Dg Rajja	-	Kel. Karatuang	124
3.	Lambaso	BTN Puri Taman Lembang	Kel. Lembang	12.600
4.	Hj. Hasrah	Ruko	Kel. Lembang	150
Total				12.919

Sumber Data: Data Primer diolah Tahun 2020

Tabel 2. Perumahan yang dibangun diatas Lahan Pertanian Pada Kecamatan Bissapu

No	Pemilik Lahan	Perumahan	Lokasi	Luas (m ²)
1.	An Husaen Suwedi	-	Kel. Bonto Atu	180
2.	I Nayan Yahya	-	Kel. Bonto Atu	6.433
3.	Ahmad Alfath	-	Kel. Bonto Lebang	3.544
4.	Muh. Siring	-	Kel. Bonto Lebang	4.730
5.	PT Sulawesi Persada	Sulawesi Golden Hill	Kel. Bonto Sunggu	50.000
6.	Aldi Mulyadi	-	Kel. Bonto Sungguh	6.602
7.	Muh. Rusli	-	Kel. Bonto Rita	2.900
8.	Gidion Jimmy Borang, SE	Grand Valley	Kel. Bonto Sunggu	15.892
9.	Mirawati S.Pd (PT Cahaya Lino Barokah)	Green Lino Residance II	Kel. Bonto Atu	3.947
10.	Muh. Syahrone (PT Obara Ciptagraha Mulya)	-	Kel. Bonto Rita	5.196
11.	Hj. Farida	-	Kel. Bonto Rita	149
12.	Hj. Farida	-	Kel. Bonto Rita	294
13.	H.M. Tahir Sila	-	Kel. Bonto Sunggu	261

14.	Ir. Muh. Sabri Tahir Sila	Btn Griyah Panaikang	Kel. Bonto Manai	142
15.	M. Amhi	Residen Town House	Kel. Bonto Atu	4.738
16.	Nur Salim	-	Kel. Bonto Rita	134
Total				105.142

Sumber Data: Data primer diolah Tahun 2020

Sebagai prosedur alih fungsi lahan diantaranya adalah kegiatan sosialisasi kemasyarakatan yang dirangkum oleh responden sebagai berikut:

Grafik 1. Perubahan Alih Fungsi Lahan yang Disosialisasikan ke Masyarakat berdasarkan sampel.



Sumber Data: Data Sekunder diolah Tahun 2020

Jumlah responden penelitian ini adalah sebanyak 20 orang. Menurut responden perubahan alih fungsi lahan telah disosialisasikan ke masyarakat sekitar. Hal tersebut tampak pada jawaban *ya* sebanyak 9 orang (45%) dan yang menjawab tidak sebanyak 11 orang (55%). Akan tetapi dapat disimpulkan pula bahwa sosialisasi perubahan alih fungsi lahan tidak optimal karena hanya sebagian warga yang mengetahui hal tersebut.

Masyarakat belum memahami dengan prosedur tata cara beralih fungsinya lahan pertanian diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian No.81/Permentan/OT.140/8/2013 Tentang Pedoman Teknis Tata Cara Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, Izin pengalihfungsian

lahan pertanian menjadi lahan perumahan di Kabupaten Bantaeng terdapat dua jenis mekanisme yaitu:⁶

1. Izin Perubahan Penggunaan Tanah; dan
2. Izin Lokasi.

Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Sejak tahun 2016, izin perubahan penggunaan tanah diterbitkan oleh Kantor Dinas Pelayanan Terpadu yang sebelumnya diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional 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 Bantaeng;
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.
5. Kantor Pelayanan Terpadu menerbitkan izin perubahan penggunaan tanah.

Pemberian izin ini dalam diktum keputusannya disertai persyaratan dan ketentuan lain, misalnya Keputusan Kepala Kantor Dinas Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantaeng Nomor: 503/08/IPPT/DPMPTSP/XI/2018 Tentang Izin Perubahan Fungsi Lahan Sawah Menjadi Perumahan seluas 142 M² terletak di Parasulan Kelurahan Bonto Manai Kecamatan Bissappu Kepada Muh. Sabri Tahir Sila (sebagai Pemilik Lahan) dalam izin tersebut terdapat 14 syarat dan ketentuan yaitu:

1. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah tidak boleh mengorbankan kepentingan umum tidak boleh saling mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitarnya, harus memenuhi azas keberlanjutan, memperhatikan azas keadilan, memenuhi ketentuan peraturan perundangan;

⁶ Ahmad Mursid, 19 Maret 2020, Hasil wawancara Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng

2. Dilarang merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bertentangan dengan RTRW yang berlaku sehingga mengganggu fungsi Kawasan sesuai dengan permohonan;
3. Apabila merubah penggunaan dan pemanfaatan agar mengajukan izin terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng;
4. Membuat saluran pembuangan air limbah dengan memperhatikan kondisi lingkungan dan dilarang menutup saluran drainase yang sudah ada serta membuat sumur resapan/ biofori dan menyediakan ruang terbuka hijau sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menjaga dan memelihara kebersihan lingkungan dengan cara menyediakan tempat sampah;
6. Sebelum melaksanakan pembangunan wajib mengajukan perizinan-perizinan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
7. Dilarang menutup aksesibilitas masyarakat di sekitar lokasi yang dimohon;
8. Wajib memasang dan memelihara tanda batas dengan standar teknis yang berlaku;
9. Bahwa luas dan batas tanah tercantum dalam peta dan Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan ini bukan merupakan luas dan batas yang pasti, luas dan batas yang sebenarnya setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berdasarkan peraturan yang berlaku;
10. Menaati ketentuan Garis Sempadan Sungai (GSS), Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Jalanan (GSJ), dan Garis Lainnya berdasarkan peraturan yang berlaku;
11. Pelaksanaan Perubahan Penggunaan Tanah tidak melebihi batas luas dan tidak merubah bentuk bidang tanah yang telah ditentukan sebagaimana tercantum dalam peta pada lampiran Risalah ini;
12. Apabila tanah tersebut dipecahkan menjadi beberapa bidang/kapling, maka perlu dilampirkan Persetujuan prinsip dan site plan yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang diproses dengan mengajukan permohonan sendiri kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng untuk setiap bidang atau secara kolektif;

13. Tidak melantarkan tanah yang telah diperoleh dikuasai, serta menjaga kesuburan dan mencegah kerusakan tanah;
14. Apabila pemohon tidak melaksanakan persyaratan tersebut, maka surat keputusan ini batal dengan sendirinya.

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 2018 terdapat dua izin perubahan fungsi lahan yang dimohonkan dan diterbitkan oleh Kantor Dinas Pelayanan Terpadu Bantaeng untuk kedua pemilik lahan perumahan yang membangun di atas lahan pertanian. Kedua pemilik lahan tersebut adalah :

Tabel 3. Perumahan yang memperoleh izin perubahan fungsi lahan dari Kantor Dinas Pelayanan Terpadu berdasarkan arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

No	Pemohon	Perumahan	No Surat
1.	Ir. Muh. Sabri Tahir Sila	Btn Griyah Panaikang	503/08/IPPT/DPMPTSP /XI/2018
2.	M. Amhi	Residen Town House	503/02/IPPT/DPMPTSP /VIII/2018

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Tahun 2020.

Perumahan BTN Griya Panaikang, berdasarkan rekomendasi Bupati Bantaeng (terlampir), menambahkan luas perumahan pada tahun 2018 sebagaimana pemberian izin yang dikeluarkan dari Kantor Pelayanan Terpadu.

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 RT/RW 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 Bantaeng, izin lokasi perumahan diterbitkan oleh Bupati untuk lahan dengan luas 1 hektar atau lebih. Izin lokasi ini diterbitkan pada Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantaeng yang merupakan bagian dari SKPD di bawah jajaran Pemerintah Kabupaten Bantaeng. Sejak kewenangan menerbitkan izin lokasi dilimpahkan kepada Kantor Pelayanan Terpadu berdasarkan Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 22 Tahun 2016 Tentang Pendelegasian Wewenangan Penyelenggaraan Perizinan dan non Perizinan Kepada Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bantaeng, hingga saat penulis melakukan penelitian ini terdapat dua izin lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Terpadu. Sebelumnya, izin lokasi diterbitkan di Kantor Bupati Bantaeng.

Prosedur penerbitan izin lokasi ini berdasarkan informasi dari Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Bantaeng sebagai berikut.

- a. Pemohon mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Kantor Pelayanan Terpadu;
- b. Pemohon melengkapi berkas sebagai berikut:
 - 1) formulir permohonan;
 - 2) fotokopi KTP pemilik/penanggungjawab perusahaan;
 - 3) surat pernyataan kesanggupan di atas materai untuk membayar ganti rugi dan akan menyediakan tempat penampungan bagi yang berhak atas tanah;
 - 4) Fotokopi bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh dan atau yang akan dipergunakan;
 - 5) Fotokopi NPWP perusahaan;
 - 6) izin prinsip bagi PMDN atau PMA;
 - 7) Fotokopi izin lingkungan bagi yang memerlukan;
 - 8) risalah dari kantor pertanahan nasional; dan
 - 9) akta pendirian perusahaan.

Sebelum menerbitkan surat izin lokasi, terlebih dahulu Kantor Pelayanan Terpadu berkoordinasi dengan Dinas Tata Ruang untuk penyesuaian pemanfaatan ruang/wilayah dan Dinas Pertanian untuk menilai kelayakan lahan untuk dialihfungsikan. Bentuk koordinasinya melalui rekomendasi kelayakan lahan dari kedua instansi tersebut.

Berdasarkan penelitian pada pemilik lahan perumahan, penulis memperoleh data izin lokasi bagi perumahan yang berada di Kecamatan Bantaeng dan Kecamatan Bissappu seperti yang tergambar pada tabel berikut.

Tabel 4. Perumahan yang memperoleh izin lokasi di Kecamatan Bantaeng dan Kecamatan Bissappu dari Kantor Pelayanan Terpadu

No.	Pemilik Lahan	Perumahan	Lokasi	No. Surat
1.	Lambaso	BTN Puri Taman Lembang	Kec. Bantaeng	Arsip dirahasiakan
2.	Gidion Jimmy Borang, SE	Grand Valley	Kec. Bissappu	503/04/IPPT /DPMPTSP /IX/2018
3.	PT Sulawesi Persada	Sulawesi Golden Hill	Kec. Bissappu	Arsip Dirahasiakan

Sumber Data: Data Primer diolah Tahun 2020

Pemilik lahan dalam membangun sebuah kawasan perumahan harus memenuhi beberapa syarat. Pasal 26 Ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 mengatur bahwa hasil perencanaan dan perancangan perumahan harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Berdasarkan wawancara dengan dua pemilik lahan, persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik lahan untuk membangun sebuah perumahan di Kabupaten Bantaeng adalah sebagai berikut.

1. Berbentuk Badan Usaha atau PT;
2. Surat Izin Usaha Perdagangan;
3. Surat Izin Tempat Usaha;
4. Surat Izin Gangguan;
5. Ketersediaan lahan yang:
 - a. Telah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional dengan hak tertentu;
 - b. Tidak sedang dalam sengketa dengan pihak tertentu berdasarkan keterangan dari lurah dan camat;

6. Izin Prinsip dari Bupati;
7. Izin Lokasi dari Bupati untuk luas lahan lebih dari satu hektar, atau izin perubahan fungsi tanah untuk luas lahan kurang dari satu hektar. Apabila pemanfaatan lahan sebelumnya adalah lahan pertanian;
8. Izin Pendahuluan Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Ruang Kabupaten Bantaeng;
9. Rekomendasi kelayakan lahan dari Dinas Pertanian;
10. Rekomendasi suplai listrik PLN, dan suplai air PDAM;
11. Izin Mendirikan Bangunan
12. Risalah pertimbangan Teknis dari kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

Perizinan Pengalihfungsian Lahan Pertanian menjadi Lahan Perumahan

Perizinan pengalihfungsian lahan pertanian menjadi perumahan 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 atas 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 Bantaeng perizinan pengalihfungsian lahan tidak melibatkan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA).

Alih fungsi lahan pertanian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Pasal 44 ayat (3) UU No. 41 Tahun 2009 dan PP No. 1 Tahun 2011.

Menurut analisis penulis, perizinan pengalihfungsian lahan pertanian di Kabupaten Bantaeng tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal di atas. Syarat pertama mengenai kajian kelayakan strategis, yang dimaksud dengan kajian kelayakan strategis diatur lebih lanjut pada Pasal 40 PP No. 1 Tahun 2011. Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Areal dan Irigasi Kantor Dinas Pertanian Kabupaten Bantaeng, untuk kajian luas lahan yang akan dialihfungsikan, Dinas Pertanian dalam memberikan rekomendasi kelayakan lahan tidak menentukan luas maksimum lahan yang dapat dialihfungsikan, karena belum adanya Peraturan Kabupaten mengenai ketentuan luas lokasi yang dapat dialihfungsikan.⁷

Peneliti mengambil salah satu sampel terkait dengan perizinan alih fungsi lahan lahan pertanian untuk perumahan Grand Valley (terlampir), untuk kajian luas lokasi lahan yang akan dialihfungsikan, Dinas Pertanian memberikan kelayakan lahan (arsip dirahasiakan). Namun, dalam menentukan luas maksimum lahan yang dapat dialihfungsikan tidak ditentukan. Sesuai dengan risalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng, bahwa lokasi tersebut adalah daerah resapan air, dan dalam hal ini berdasarkan Perda No. 2 Tahun 2012 dan lokasi perumahan tersebut yang berlokasi di Kelurahan Bonto Sunggu merupakan wilayah lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dilindungi.

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;

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Budi Ahmad Mubarak Mubarak, 23 Maret 2020.

- d. Jadwal penyediaan lahan pengganti; dan
- e. Pemanfaatan lahan pengganti.

Perizinan yang menjadi objek penelitian penulis, terkait rencana alih fungsi lahan, luas dan lokasi lahan dan jadwal alih fungsi lahan 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. Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 mengamanatkan bahwa alih fungsi lahan pertanian wajib menyediakan lahan pengganti yang merupakan lahan cadangan pertanian tanaman pangan berkelanjutan.

Seyogyanya dibuat sebuah Peraturan Kabupaten tentang lahan pengganti ini, namun berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Seksi Areal dan Irigasi di Kantor Pertanian, sampai saat ini belum dibuat Peraturan kabupaten tentang lahan pengganti alih fungsi lahan pertanian tanaman pangan berkelanjutan. (Bapak Budi Ahmad Mubarak, 23 Maret 2020 di Kantor Pertanian Kabupaten Bantaeng). 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 :

1. Kepentingan untuk pembuatan jalan umum,
2. Waduk,
3. Bendungan,
4. Irigasi,
5. Saluran air minum atau air bersih,
6. Drainase dan sanitasi,
7. Bangunan pengairan,
8. Pelabuhan,
9. Bandar udara,
10. Stasiun dan jalan kereta api,
11. Terminal,
12. Fasilitas keselamatan umum,
13. Cagar alam,
14. Pembangkit dan jaringan listrik.

Kaidah tentang kepentingan umum di atas merupakan kaidah yang bersifat izin, pembolehan khusus untuk melakukan sesuatu yang secara umum dilarang (J.J. H. Bruggink, 2015:100),⁸ 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, merujuk pada larangan yang terdapat pada Pasal 50, 70 sampai 74 UU

⁸ Bruggink, J. J. (1996). Refleksi Ilmu Hukum, dialih bahasakan Arief Sidharta. *Citra Aditya Bakti, Bandung*. Hlm, 100

No 41 Tahun 2009 ini maka segala bentuk perizinan yang mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi batal demi hukum. Konsekuensi dari keadaan batal demi hukum adalah suatu perbuatan yang dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan penelitian penulis, dalam menerbitkan izin pengalihfungsian lahan di atas menunjukkan bahwa adanya kelalaian dari Pemerintah Daerah dalam pengendalian terhadap pembangunan perumahan dan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam hal ini menjadi kewajiban pemerintah untuk mengendalikan pembangunan perumahan mulai dari perencanaan pembangunan hingga pemanfaatan sesuai undang-undang yang berlaku.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 53 ayat (1) mengatur pengendalian perumahan dimulai dari tahap:

- a. Perencanaan;
- b. Pembangunan; dan
- c. Pemanfaatan.

Pasal 53 ayat (2) pengendalian perumahan sebagaimana diatur pada ayat (1) dilaksanakan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk:

- a. Perizinan;
- b. Penertiban; dan/atau
- c. Penataan.

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 pada praktiknya terjadi kekeliruan oleh Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan terhadap alih fungsi lahan. Pemerintah Daerah telah keliru dalam mengambil kebijakan proses pengendalian perizinan, izin yang dikeluarkan Pemerintah Daerah untuk alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan begitu mudah diperoleh pemilik lahan tanpa pertimbangan matang.

Pasal 44 ayat (2) UU No. 41 Tahun 2009 mengatur bahwa lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan kecuali kepentingan umum. Pemerintah Daerah telah keliru secara signifikan dalam menerbitkan izin lokasi, karena yang dimaksud dalam kepentingan umum bukan untuk perumahan. Pemerintah Daerah kurang melakukan penyuluhan terkait UU No. 41 Tahun 2009 di masyarakat.

Pemerintah Daerah telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan dan kehati-hatian,⁹ terlihat dari tindakan Pemerintah Daerah tidak cermat dan berhati-hati dalam mengeluarkan kebijakan pemberian izin pengalihfungsian lahan yang diterbitkan. Pemerintah daerah juga melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig overheids daad*), yaitu melanggar Undang-Undang, karena izin pengalihfungsian lahan pertanian pangan berkelanjutan dilarang UU No. 41 Tahun 2009 kecuali kepentingan umum yang disertai ancaman sanksi bagi pejabat yang mengeluarkan izin tersebut sebagaimana diatur 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 diatur 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 Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).¹⁰

Sisi aspek hukum perumahan Pemerintah Daerah telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 141 UU No. 1 Tahun 2011 bahwa Setiap Pejabat dilarang

⁹ Fahmal, A. M. (2006). *Peran asas-asas umum pemerintahan yang layak dalam mewujudkan pemerintahan yang bersih*. UII Press.

¹⁰ Hidayat, Wahyu. (2016). *Implikasi Hukum Perumahan Yang Dibangun Di atas Lahan Pertanian Akibat Alih Fungsi Lahan Di Kabupaten Jeneponto*. Skripsi. Universitas Hasanuddin. Makassar. Hlm, 106

mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang. Larangan ini disertai ancaman sanksi pidana sebagaimana diatur 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 diatur dalam Pasal 141, sehingga dalam hal ini pula Pemerintah Daerah lalai dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 1 Tahun 2011.

Terjadinya alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, tidak terlepas dari faktor-faktor sosial yang mempengaruhinya. Menurut pemilik lahan yang memiliki sebidang lahan pertanian yang dialih fungsikan ke lahan perumahan BTN Griya Parasula mengatakan bahwa,¹¹ meskipun lahannya adalah lahan yang produktif, ia pun terpaksa melakukan alih fungsi lahan pertanian ke perumahan karena sejak dibangunnya kawasan perumahan di dekat lahannya, limbah perumahan tersebut telah mencemari lahannya sehingga tingkat kesuburan tanah lambat laun berkurang akibatnya produksi pun mengalami penurunan dan beragam dampak lainnya yang timbul. Luas lahan perumahan BTN Griya Parasula ditambah pada tahun 2016.

Menurut pemilik lahan perumahan Grand Valley mengatakan bahwa,¹² meskipun lahannya sudah ditetapkan Pemerintah Daerah sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan, namun ia lebih memilih memanfaatkan lahannya untuk investasi perumahan, karena lebih memberikan manfaat dari pada pertanian, sebab lahannya merupakan sawah tadah hujan sehingga produktifitasnya rendah dan tingginya minat masyarakat untuk memiliki perumahan.

Pengalihfungsian lahan pertanian juga merupakan kesalahan pemilik lahan yang melakukan alih fungsi lahan pertanian ke perumahan yang mengakibatkan terjadinya perbuatan melanggar hukum sebagaimana dijelaskan pada sub bab sebelumnya bahwa lahan pertanian pangan berkelanjutan dilarang dialihfungsikan

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Muh. Sabri Tahir Sila, 4 April 2020 di rumah narasumber Jl. Sungai Calendu, Kecamatan Bantaeng

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Gidion Jimmy Borang, 7 April 2020 di rumah narasumber Jl. Lingkar Sasayya, Kecamatan Bissappu

kecuali untuk kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum ditentukan dalam penjelasan Pasal 44 UU No. 41 Tahun 2009 dimana berdasarkan penjelasan Pasal tersebut pembangunan perumahan tidak termasuk dalam kategori kepentingan umum.

Dari aspek hukum perumahan, pemilik lahan juga telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan yaitu Pasal 38 Ayat (4) yang mengatur bahwa pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, juga Pasal 139 yang mengatur bahwa setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman diluar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi pembangunan perumahan dan permukiman dengan ancaman sanksi sebagaimana diatur pada Pasal 156 bahwa Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 139, dipidana dengan penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, sejak tahun 2010-2020 terdapat tanah redistribusi sebagai berikut.

Tabel 5. Tanah Redistribusi Kabupaten Bantaeng

No	Tahun	Lokasi	Banyaknya
1.	2010	Desa Bonto-Bontoa, Kecamatan Tompobulu	150 Bidang
2.	2014	Desa Bonto Kareang, Kecamatan Sinoa	400 Bidang
		Desa Bonto Mate'ne, Kecamatan Sinoa	200 Bidang
3.	2015	Desa Bonto Karaeng, Kecamatan Sinoa	100 Bidang
4.	2018	Kelurahan Karatuang, Kecamatan Bantaeng	150 Bidang
		Desa Bonto Karaeng, Kecamatan Sinoa	450 Bidang
5.	2019	Desa Ulugalung, Kecamatan Eremerasa	250 Bidang
		Desa Bonto Majannang, Kecamatan Sinoa	250 Bidang
6	2020	Desa Pa'bumbungang, Kecamatan Eremerasa	200 Bidang
		Desa Labbo, Kecamatan Tompobulu	300 Bidang
Total			2.450 Bidang

Sumber Data: Data Primer diolah Tahun 2020

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa, penulis memperoleh data tanah redistribusi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional mulai tahun 2010-2020 di Kabupaten Bantaeng. Tanah redistribusi yang diberikan kepada masyarakat hanya

beberapa kecamatan dengan luas yang berbeda-beda. Sejak tahun 2010--2020 tanah redistribusi yang diberikan kepada masyarakat Kabupaten Bantaeng belum ada yang dialih fungsikan ke perumahan. Berdasarkan penelitian ini pada umumnya masyarakat Kecamatan Bantaeng dan Kecamatan Bissappu. Deskripsi Tanah bekas persawahan yang telah beralih fungsi lahan, jauh dari rumah warga setempat menurut responden sebagai berikut.

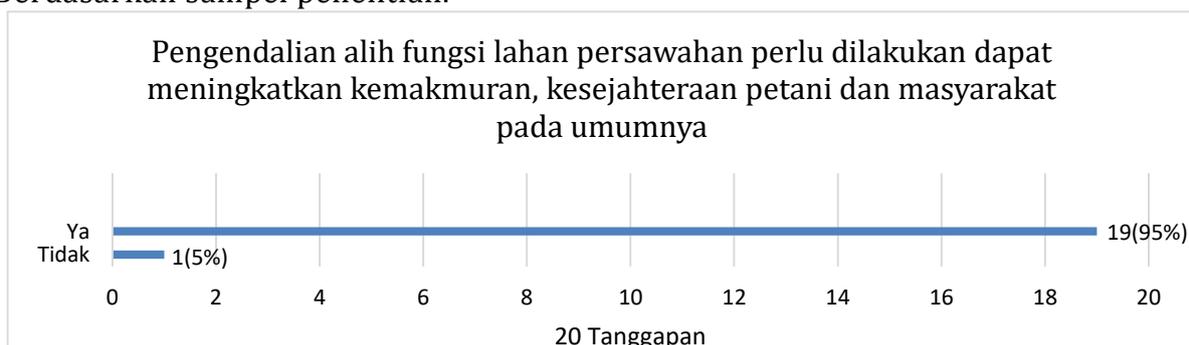
Grafik 2 Tanah Bekas Persawahan yang telah beralih fungsi lahan, jauh dari rumah warga setempat berdasarkan sampel penelitian.



Sumber Data: Data Sekunder diolah Tahun 2020.

Jumlah responden penelitian ini adalah sebanyak 20 orang. Menurut responden berdasarkan gambar di atas bahwa tanah bekas persawahan yang telah beralih fungsi lahan, jauh dari rumah warga setempat yang menjawab ya sebanyak 7 orang (35%) dan yang menjawab tidak sebanyak 13 orang (65%), dapat disimpulkan bahwa tanah bekas persawahan yang telah beralih fungsi ada juga dekat rumah warga setempat. Pengendalian alih fungsi lahan persawahan perlu dilakukan dapat meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan petani dan masyarakat pada umumnya menurut responden sebagai berikut.

Grafik 3. Pengendalian alih fungsi lahan persawahan perlu dilakukan dapat meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan petani dan masyarakat pada umumnya Berdasarkan sampel penelitian.



Sumber Data: Data Sekunder diolah Tahun 2020

Jumlah responden penelitian ini adalah sebanyak 20 orang. Menurut responden yang menjawab ya sebanyak 19 orang (95%) dan menjawab tidak sebanyak 1 orang (5%), dapat disimpulkan bahwa pengendalian alih fungsi lahan persawahan perlu dilakukan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan petani dan masyarakat pada umumnya. Pengendalian alih fungsi lahan persawahan perlu dilakukan untuk melindungi lahan pertanian pangan. Jawaban responden sebagai berikut.

Grafik 4. Pengendalian Alih Fungsi Lahan Persawahan Perlu Dilakukan Untuk Melindungi Lahan Pertanian Pangan.



Sumber Data: Data Sekunder diolah Tahun 2020

Jumlah responden penelitian ini adalah sebanyak 20 orang. Menurut responden yang menjawab ya sebanyak 20 orang (100%) dan yang menjawab tidak (0%), dapat disimpulkan bahwa perlu adanya pengendalian alih fungsi lahan persawahan untuk melindungi lahan pertanian pangan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pelaksanaan perubahan izin terhadap alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan terhadap tanah redistribusi di Kabupaten Bantaeng adalah masyarakat sebagai pemohon maupun tidak bermohon dalam melakukan alih fungsi lahan sawah ke perumahan tidak taat pada aturan terkait pengalihfungsian lahan, demikian juga pemerintah yang tidak taat dalam pelaksanaan azas-azas pemerintahan yang baik

hingga pada aturan kongkritnya, maka dapat dinyatakan bahwa pelaksanaan perubahan izin terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan pemukiman atau perumahan terhadap tanah redistribusi adalah batal demi hukum, karena selain tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan juga tidak sesuai dengan definisi tindakan sebagaimana yang ditentukan oleh aturan-aturan yang berlaku. Diharapkan kepada Pemerintah Daerah agar melaksanakan atau tertib hukum dan administrasi itu harus diwujudkan, prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam mengeluarkan setiap kebijakan harus dipenuhi agar tidak terjadi lagi keputusan yang menyimpang dari hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada.

REFERENSI

- Bruggink, J. J. (1996). Refleksi Ilmu Hukum, dialih bahasakan Arief Sidharta. *Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- Fahmal, A. M. (2006). *Peran asas-asas umum pemerintahan yang layak dalam mewujudkan pemerintahan yang bersih*. UII Press.
- Gatra, D., Pasamai, S., Kadir, H., Buana, A. P., & Aswari, A. (2018). Stagnancy of Land Use Arrangement Former Cultivation Rights. *Substantive Justice International Journal of Law, 1*(1), 1-8.
- Hidayat, Wahyu. (2016). *Implikasi Hukum Perumahan Yang Dibangun Di atas Lahan Pertanian Akibat Alih Fungsi Lahan Di Kabupaten Jeneponto*. Skripsi. Universitas Hasanuddin. Makassar.
- Ikhwanto, A. (2019). Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Lahan Non Pertanian. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 3*(1), 60-73.
- Lan, T. J., & Manan, M. A. (Eds.). (2011). *Nasionalisme dan Ketahanan Budaya di Indonesia: Sebuah Tantangan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Nurlinda, I. Penataan Ruang yang mendukung Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian. *Disampaikan pada Simposium Nasional Pertanahan Di Indonesia Pada Abad, 21*.

Sumaatmadja, N. (1988). *Studi geografi: suatu pendekatan dan analisa keruangan*. Alumni.

Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012-2032