



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN DI LAHAN PERTANIAN

Muchammad Azzam Ramadhani¹, Istijab², Humiati³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Merdeka Pasuruan, Indonesia

E-mail: azzam4536@gmail.com¹, istijabistijab64@gmail.com², humiatiariyono@gmail.com³

Received 25-04-2025 | Revised form 28-05-2025 | Accepted 07-07-2025

Abstract

Land conversion is an activity to change the original function of land to the other function, either temporarily or permanently in order to fulfill human needs. Increasing population growth is in line with the high demand for land in terms of fulfilling human needs, one of which is for the construction of buildings. This study aims to make the public aware of the urgency of regulating the construction of buildings on agricultural land, as well as how to regulate and impose sanctions on building owners who violate applicable provisions. This study uses qualitative analysis techniques with deductive conclusions, and uses a statute approach. The urgency of regulating the construction of buildings on agricultural land is influenced by several reasons, including so that the activity of converting agricultural land to non-agricultural land can be controlled so that national food security can be achieved, orderly building construction can be achieved and legal certainty can be realized. In the case of violations committed by building owners built on agricultural land, either by individuals or legal entities, sanctions will be imposed as stated in the relevant laws and regulations, one of which can be in the form of administrative sanctions in the form of suspension to revocation of building permits and up to orders to demolish buildings and criminal sanctions.

Keywords : Conversion, land, agricultural, building

Abstrak

Alih fungsi lahan merupakan suatu kegiatan untuk mengubah fungsi asli lahan ke fungsi lainnya baik secara sementara maupun secara permanen dalam rangka pemenuhan kebutuhan manusia. peningkatan pertumbuhan penduduk sejalan dengan tingginya permintaan lahan dalam hal pemenuhan kebutuhan manusia yang salah satunya untuk pendirian bangunan gedung. Penelitian ini bertujuan agar masyarakat mengetahui apa yang menjadi urgensi pengaturan pendirian bangunan di lahan pertanian, serta bagaimana pengaturan dan penjatuhan sanksi bagi pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara deduktif, serta menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Urgensi pengaturan pendirian bangunan di lahan pertanian dipengaruhi oleh beberapa sebab yang diantaranya agar dapat terkendalinya aktivitas alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian sehingga dapat tercapainya ketahanan pangan nasional, tercapainya penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib serta terwujudnya kepastian hukum. Dalam hal pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung yang didirikan di lahan pertanian baik oleh perorangan maupun badan hukum, akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan terkait yang salah satunya dapat berupa sanksi administratif berupa penagguhan sampai pencabutan izin penyelenggaraan bangunan serta sampai pada perintah pembongkaran bangunan serta adanya sanksi pidana.

Kata kunci : Alih fungsi, lahan, pertanian, bangunan gedung

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



PENDAHULUAN

Agraria dalam arti luas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, dapat meliputi air, bumi, ruang angkasa beserta kekayaan yang terkandung didalamnya.¹ Sedangkan agraria dalam arti sempit dapat diartikan sebagai tanah. Tanah merupakan unsur utama dari lingkungan yang utuh sebagai habitat dari flora dan fauna yang ada didalamnya. Lingkungan merupakan elemen yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Lingkungan hidup merupakan kesatuan ruang benda, daya, keadaan serta makhluk hidup, termasuk manusia beserta perilakunya yang berpengaruh terhadap keberlangsungan kehidupan serta kesejahteraan baik terhadap manusia yang lain maupun makhluk hidup yang lain. Sedangkan lingkungan hidup Indonesia memiliki ruang lingkup yang mencakup ruang, tempat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berbatasan Nusanantara dalam melaksanakan kedaulatan, hak berdaulat serta yuridikasinya.²

Seiring berjalannya waktu, populasi manusia juga kian meningkat. Seperti yang diketahui bahwa laju pertumbuhan penduduknya mencapai angka diatas 1% setiap tahunnya.³ Dikutip dari laman web Badan Pusat Statistik (BPS), terjadi peningkatan jumlah penduduk di Indonesia dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Pada tahun 2020 jumlah penduduk di Indonesia mencapai angka 270.203.900 jiwa, di tahun 2021 mencapai angka 272.682.500 jiwa, dan di tahun 2022 mencapai angka 275.773.800 jiwa.⁴

Meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk pendirian bangunan gedung menyebabkan meningkatnya kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian baik untuk keperluan hunian, keperluan industri, maupun keperluan yang lain. Berkurangnya lahan pertanian berpengaruh pada produksi pangan, sehingga terjadi perubahan fungsi atas lahan pertanian sehingga tidak sesuai dengan fungsi semula. Tentu perubahan fungsi lahan pertanian tersebut berdampak buruk terhadap lingkungan serta potensi yang ada pada lahan pertanian.

Pertambahan populasi manusia juga berpengaruh terhadap peningkatan pendirian bangunan baik sebagai hunian maupun fungsi lainnya yang dapat menunjang kebutuhan manusia. Pertambahan populasi manusia juga berpengaruh terhadap perkembangan perekonomian. Laju pertumbuhan ekonomi masyarakat dewasa ini setara dengan pertumbuhan pendirian properti. Indeks keberhasilan dalam perekonomian dapat dilihat

¹ Hartana, I G A. A Mas Candraswati, *Hukum Tanah Sebagai Bagian Dari Hukum Agraria Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia*, 2019, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, hlm 115

² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Negara RI No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

³ <https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html> diakses pada 17 Oktober 2023

⁴ <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html> diakses pada 14 Maret 2023

dari berkembangnya masyarakat pada kelas ekonomi menengah keatas. Masyarakat berlomba-lomba beinvestasi dalam banyak cara, yang salah satunya di bidang properti karena menjanjikan. Tingginya tingkat pendirian bangunan disebabkan tingginya tingkat populasi yang ada, sehinggahal tersebut berdampak pada berkurangnya lahan karena meningkatnya alih fungsi lahan pertanian ke nonpertanian. Berdasarkan data yang dihimpun dari laman web Badan Pusat Statistik (BPS) terkait luas lahan sawah dari tahun 2013 sampai 2015 mengalami penurunan. Luas lahan sawah pada tahun 2013 mencapai angka 8.128.499 hektar, pada tahun 2014 turun menjadi 8.111.593 hektar dan pada tahun 2015 juga mengalami penurunan di angka 8.087.393 hektar.⁵

Upaya pemerintah dalam mengendalikan alih fungsi lahan pertanian ke lahan non pertanian telah diatur sebagaimana dalam Pasal 17 Ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang pada pokoknya menjelaskan bahwa alih fungsi lahan pertanian dapat dilakukan jika lahan tersebut belum terdaftar sebagai lahan pertanian yang dilindungi selama mendapat surat rekomendasi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria pertanahan dan tata ruang.

Sedangkan Pendirian bangunan gedungtentu memiliki beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yang mana telah diatur dalam peraturan seperti dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.Dalam pendirian bangunan seperti kriteria bangunan, persyaratan pendirian bangunan, pengaturan sanksi dan segala hal yang berkaitan mengenai bangunan telah diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa urgensi pengaturan pendirian bangunan di lahan pertanian?
2. Bagaimana pengaturan pendirian bangunan gedung dan penjatuhan sanksi terhadap pemilik bangunan gedung jika persyaratan pendirian bangunan gedung di lahan pertanian tidak terpenuhi ?

METODE

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang dilakukan dengan menelaah perundang-undangan serta buku atau literatur-literatur tentang pendirian bangunan gedung di lahan pertanian. Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif menggunakan penarikan kesimpulan deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Urgensi Pengaturan Pendirian Bangunan Di Lahan Pertanian

⁵<https://www.bps.go.id/indicator/53/179/1/luas-lahan-sawah.html> diakses pada 14 Maret 2023

Alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian menjadi problematika yang serius bagi negara. Hal ini berkaitan dengan peningkatan jumlah penduduk yang sejalan dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan baik untuk hunian maupun untuk keperluan lain. Dengan demikian masalah ini mengakibatkan berkuangnya lahan pertanian setiap tahunnya, serta dapat mengancam ketahanan pangan nasional. Untuk mengantisipasi maraknya kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, maka diatur pengendalian alih fungsi lahan pertanian melalui Pasal 17 Ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang pada pokoknya menjelaskan bahwa lahan sawah yang belum ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang tidak dapat dialihfungsikan sebelum mendapatkan rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari menteri bidang agraria pertanahan dan tata ruang.

Selain itu, ada beberapa ketentuan dalam alih fungsi lahan pertanian seperti yang tercantum dalam Pasal 124 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Perubahan Atas Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang pada pokoknya menjelaskan jika lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak dapat dialihfungsikan kecuali memenuhi beberapa kriteria seperti untuk kepentingan umum, proyek strategis nasional serta untuk infrastruktur dalam hal terjadi bencana yang bersifat tidak dapat ditunda.

Dari apa yang telah dijelaskan dalam pasal di atas, alih fungsi lahan sawah yang telah ditentukan sebagai lahan pertanian berkelanjutan tidak dapat dilakukan. Namun jika belum ditentukan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan, maka dapat dialihfungsikan setelah diperolehnya rekomendasi perubahan lahan pertanian oleh lembaga yang berwenang, serta memenuhi kriteria sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan suatu strategi oleh pemerintah dalam melindungi lahan pertanian agar terciptanya ketahanan pangan nasional. Lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan penetapan lahan pertanian dalam rangka untuk melindungi serta mengembangkan secara konsisten untuk menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan serta kedaulatan pangan nasional.⁶

Berkurangnya lahan pertanian juga berdampak pada ketahanan pangan nasional. Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Ketahanan Pangan Dan Gizi yang pada pokoknya menjelsakan bahwa ketahanan pangan merupakan suatu kondisi tercukupinya pangan suatu Negara sampai pada perorangan yang dapat direfleksikan dari tersedianya pangan yang cukup baik dalam jumlah, mutu serta terjangkau yang tidak bertentangan dengan agama dan budaya dalam masyarakat.

Berdasarkan penjelasan mengenai ketahanan pangan di atas, dapat disimpulkan bahwa terpenuhinya pangan merupakan hak bagi suatu negara maupun sampai pada

⁶Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

perorangan/ masyarakat. Kebutuhan dalam hal ketersediaan pangan masing-masing daerah beragam bergantung pada jumlah penduduk yang ada pada masing-masing daerah. Maka dari itu perlu diaturnya hal yang berkaitan dengan alih fungsi lahan pertanian agar dapat melindungi lahan pertanian sehingga dapat terjaminnya pemenuhan pangan bagi seluruh masyarakat.

Pengaturan alih fungsi lahan pertanian juga dapat mempertahankan kesejahteraan penduduk yang menggantungkan kehidupannya terhadap lahan pertanian. Selain itu, hal ini juga dapat menjamin terjaganya ekosistem baik untuk lingkungan serta masyarakat yang ada di sekitar lahan pertanian. tingginya kegiatan alih fungsi lahan sawah dapat dipengaruhi beberapa faktor. Menilik pada jurnal yang berjudul “Analisis Konversi Lahan Sawah di Provinsi Jawa Timur” oleh Syarif Imam Hidayat pada umumnya dikarenakan kurang fleksibelnya permintaan komoditas sektor pertanian terhadap pendapatan jika dibandingkan dengan sektor lain nonpertanian. hal ini mendorong meningkatnya permintaan lahan untuk kegiatan nonpertanian dibandingkan untuk kegiatan pertanian. Sehingga dapat dikatakan bahwa selama pembangunan masih berjalan, maka konversi lahan pertanian merupakan suatu fenomena pembangunan yang pasti terjadi selama pembangunan masih berlangsung. Bertambahnya jumlah penduduk serta desakan terhadap lahan bertambah sehingga konversi lahan pertanian sukar untuk dielakkan.

Selain diaturnya pengendalian alih fungsi lahan, perlu juga diaturnya segala hal yang berkaitan dengan pendirian bangunan gedung. Adapun pengaturan ini diharapkan agar terciptanya ketertiban, kenyamanan serta terwujudnya kepastian hukum dalam pendirian bangunan gedung yang sesuai dengan regulasi yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Bangunan gedung merupakan suatu tempat bagi manusia dalam melakukan kegiatan. Perlunya pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung demi keberlangsungan serta peningkatan kehidupan masyarakat dan terwujudnya bangunan gedung yang andal serta selaras dengan lingkungan di sekitarnya. Namun, pada kenyataannya masih banyak bangunan gedung yang didirikan tidak selaras dengan ketentuan yang ada. Hal ini dapat menimbulkan beberapa problematika di kemudian hari seperti maraknya persoalan tentang penggusuran sampai pada pembongkaran pada bangunan gedung. Hal ini bisa terjadi karena adanya ketidaksesuaian antara lokasi bangunan gedung didirikan dengan rencana tata ruang yang telah ditentukan. Selain itu, keandalan bangunan gedung juga perlu diatur dengan tujuan agar terjamin keselamatan dan keamanan baik bagi penghuni bangunan gedung, individu yang ada disekitar bangunan gedung serta untuk lingkungan disekitar bangunan gedung tersebut.

Seluruh pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasari dengan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.⁷

⁷Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Bangunan gedung memiliki peranan yang penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia baik terhadap individu maupun kolektif. Hal ini yang melandasi pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilandasi asas kemafaatan yang diharapkan dalam penyelenggaraannya mampu memberi manfaat bagi individu terkait dalam rangka memenuhi kebutuhannya.

Sebagian kegiatan manusia tidak dapat terlepas dari bangunan gedung. Bangunan gedung merupakan bentuk fisik dari konstruksi, sehingga adanya potensi bagi bangunan gedung tersebut mengalami kerusakan yang dapat membahayakan keselamatan bagi manusia itu sendiri. Maka dari itu, asas keselamatan menjadi landasan diperlukannya standar teknis dalam pendirian bangunan gedung sehingga tercapainya keandalan pada bangunan gedung dan terjaminnya keselamatan serta keamanan bagi manusia dan lingkungan yang ada disekitarnya.

Lingkungan menjadi hal yang tak dapat dipisahkan dengan manusia. Dalam hal pemenuhan kebutuhannya, manusia dapat berpotensi menimbulkan dampak bagi lingkungan sekitarnya, baik itu dampak positif maupun dampak negatif. Dalam hal ini, penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan terhadap dampak yang timbul bagi lingkungan maupun masyarakat sekitar. Maka dari itu, hal ini yang menjadi landasan asas keseimbangan serta keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung.

Dari pemaparan di atas, dapat disimpulkan beberapa hal yang melandasi perlunya pengaturan dalam hal pendirian bangunan di atas lahan pertanian, diantara lain :

1. Dapat terkendalinya alih fungsi lahan pertanian.
2. Terjadinya kesesuaian pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukannya, khususnya pada lahan pertanian.
3. Melindungi serta menjaga ketersediaan lahan pertanian dalam rangka terjaminnya hak ketahanan pangan nasional.
4. Menjaga serta meningkatkan kesejahteraan penduduk yang bermata pencaharian dalam bidang agraria dengan terjaganya dan tersedianya sumber daya alam yang mendukung.
5. Terciptanya ketertiban, keamanan dan kenyamanan baik bagi manusia maupun lingkungan sekitarnya dalam pendirian bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Tercapainya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Pengaturan Pendirian Bangunan Gedung Dan Penjatuhan Sanksi Terhadap Pemilik Bangunan Gedung Jika Persyaratan Pendirian Bangunan Gedung Di Lahan Pertanian Tidak Terpenuhi

Sebelum dilakukannya penyelenggaraan bangunan gedung di lahan pertanian, ada serangkaian tahapan yang harus dilalui, salah satunya perubahan fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Menilik ketentuan pada Pasal 17 Ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang pada

pokoknya menjelaskan bahwa lahan sawah yang belum ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang tidak dapat dialihfungsikan sebelum mendapatkan rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari menteri bidang agraria pertanahan dan tata ruang. Kemudian, dalam Pasal 124 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Perubahan Atas Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang pada intinya menjelaskan jika lahan yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak dapat diubah, kecuali sesuai dengan beberapa syarat dan ketentuan yang berlaku dalam peraturan yang ada. Perubahan lahan pertanian pangan berkelanjutan ke lahan non pertanian dapat terjadi jika peruntukannya untuk kepentingan umum dan/atau proyek strategis nasional dengan syarat yang meliputi : adanya kajian kelayakan strategis; disusunnya rencana alih fungsi lahan; pembebasan kepemilikannya dari hak milik; serta telah tersedianya lahan pengganti atas lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan.

Menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah Yang Dilindungi, Dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah Yang Dilindungi, lahan sawah yang telah ditetapkan sebagai lahan sawah dilindungi yang telah termuat dalam peta LSD serta belum ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan, tidak dapat dialihfungsikan sebelum ada rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari Menteri. Alih fungsi lahan sawah yang dilindungi dapat diajukan dengan melalui permohonan surat rekomendasi perubahan penggunaan tanah pada lahan sawah yang dilindungi, yang diajukan oleh pemohon yang ditembuskan ke instansi pemerintah terkait dengan keputusan menteri. Dengan mempertimbangkan beberapa aspek yang diantaranya : kepentingan umum; kebencanaan; program ketahanan pangan nasional; PSN; dan/ atau penanaman modal skala nasional.⁸

Surat rekomendasi perubahan penggunaan tanah dapat diajukan oleh individu, badan hukum serta lembaga pemerintahan. Beberapa dokumen yang diperlukan oleh pemohon individu/ badan hukum yang meliputi :⁹

- a. surat permohonan rekomendasi perubahan penggunaan tanah pada LSD;
- b. surat pernyataan komitmen pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun;
- c. peta atau sketsa lokasi yang dimohon;
- d. bukti pemilikan tanah dan/atau penguasaan tanah;

⁸Pasal 15 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah Yang Dilindungi, Dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah Yang Dilindungi

⁹Ibid, Pasal 13 ayat (3)

- e. keterangan rencana penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah;
- f. salinan identitas pemohon;
- g. salinan nomor pokok wajib pajak pemohon
- h. salinan akta pendirian dan pengesahan badan hukum, untuk pemohon badan hukum;
- i. bukti permohonan KKPR, apabila ada; dan
- j. KKPR/pernyataan mandiri pelaku usaha mikro dan kecil, apabila ada

Jika semua dokumen yang diajukan dinyatakan lengkap, maka dilakukan analisis oleh tim rekomendasi teknis yang paling sedikit meliputi kesesuaian dengan Peta LSD; kesesuaian dengan RTR; batas lokasi dan luas yang dimohon; status kepemilikan tanah atau penguasaan tanah; dan kondisi penggunaan tanah.¹⁰ Hasil inilah yang kemudian menjadi dasar rekomendasi bagi perubahan penggunaan tanah pada lahan sawah yang dilindungi. Hasil rekomendasi tersebut dapat berupa lahan sawah dilindungi dapat dialihfungsikan, dapat dialihfungsikan dengan syarat serta tidak dapat dialihfungsikan.

Alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian untuk pendirian bangunan gedung berkaitan dengan pemanfaatan ruang. PKKPR merupakan dokumen mengenai keselarasan antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang (RTR) selain RDTR.¹¹ PKKPR merupakan bentuk perizinan dasar yang dilaksanakan melalui sistem elektronik sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.¹²

Sebelum kegiatan pendirian bangunan dilaksanakan, penyelenggara hendaknya memenuhi segala persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung seperti dimilikinya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam hal untuk mendapatkan PBG, ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh penyelenggara bangunan gedung, yakni pemenuhan standar teknis.

Beberapa tahapan dalam hal proses untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung, meliputi tahapan konsultasi, perencanaan dan penerbitan.¹³ Dalam tahapan konsultasi. Sebelum memasuki tahap konsultasi, pemohon dapat mendaftarkan berkasnya melalui SIMBG yang mana dalam hal permohonan PBG nantinya akan diperiksa kelengkapan dokumennya oleh sekretariat yang ditugaskan oleh kepala dinas teknis. Dokumen yang dimaksud memuat keterangan yang berkaitan dengan pemilik/ pemohon, keterangan mengenai bangunan gedung serta berkas terkait rencana teknis. Setelah semua tahapan diatas selesai, maka PBG dapat diterbitkan. Penerbitan PBG meliputi :¹⁴

¹⁰Ibid, Pasal 15 Ayat (1)

¹¹Pasal 1 Angka 21 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang

¹²disnakerpmpptsp.malangkota.go.id/?P=11791

¹³Pasal 253 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁴Ibid, Pasal 261 Ayat (1) dan (5)

1. Penetapan nilai retribusi daerah;
2. Pembayaran retribusi daerah; dan
3. Penerbitan PBG

Lantas bagaimana jika dalam pendirian bangunan gedung diatas lahan pertanian terdapat persyaratan yang tidak terpenuhi? Dalam hal ini akan ada penjatuhan sanksi terhadap penyelenggara bangunan gedung sesuai yang telah diatur dalam aturan yang berlaku.

Sanksi merupakan penjatuhan hukuman terhadap seseorang maupun kelompok yang terbukti melakukan pelanggaran sesuai dengan aturan yang berlaku. Sanksi dapat dimaknai juga sebagai beban, tindakan, hukuman yang mengharuskansuatu individu untuk memenuhi perjanjian atau menaati ketentuan undang-undang.¹⁵

Dalam kaitannya terhadap pengalihan fungsi lahan pertanian ke lahan non pertanian untuk didirikan bangunan gedung, penjatuhan sanksi terhadap individu yang melanggar ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, dapat berupa pidana penjara maksimal 5 (lima) tahun serta denda maksimal satu miliar rupiah. Sedangkan dalam keadaan tidak terpenuhinya kewajiban memulihkan lahan pertanian pangan berkelanjutan, maka individu tersebut akan dikenakan pidana penjara maksimal 3 (tiga) tahun serta denda maksimal tiga miliar rupiah. yang telah diubah. Apabila pelanggaran dalam hal pengalihfungsihan lahan pertanian berkelanjutan ini dilaksanakan oleh aparat pemerintahan, maka dapat dikenakan pidana sebanyak 1/3 (satu pertiga) dari ketetapan pidana yang sebelumnya disebutkan.¹⁶

Sedangkan penjatuhan sanksi bagi pejabat penerbit persetujuan yang melanggar ketentuan terkait pengalihan fungsi lahan pertanian berkelanjutan dapat berupa pidana penjara minimal 1 (satu) tahun dan maksimal 5 (lima) tahun dan/ atau denda minimal satu miliar rupiah dan maksimal lima miliar rupiah.¹⁷

Kemudian, dalam hal penyelenggara bangunan gedung tidak dapat melaksanakan kewajiban terkait penunaian fungsi, persyaratan dan/ atau penyelenggaraan bangunan gedung dapat dikenakan sanksi administratif.¹⁸ Sanksi administratif yang dimaksud meliputi teguran tertulis, pembatasan aktivitas pembangunan, pemberhentian sementara atau tetap terhadap pekerjaan pelaksanaan pembangunan serta pemanfaatan bangunan gedung, pembekuan serta pencabutan terhadap PBG dan/ atau SLF, serta instruksi pembongkaran terhadap bangunan gedung tersebut.¹⁹

¹⁵ Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm.202

¹⁶ Pasal 72 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

¹⁷ Pasal 124 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 perubahan atas Pasal 73 Undang-Undang No 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

¹⁸ Pasal 24 angka 41 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 perubahan atas Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁹ Ibid, Pasal 24 angka 42

Dalam ketentuan yang lain, penjatuhan sanksi administratif kepada pemilik, pengguna, pengelola, penilik, penyedia jasa konstruksi, pengkaji teknis, profesi ahli, TPA dan/ atau TPT dapat dilakukan apabila melanggar ketentuan dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.²⁰ Bagi pemilik, pengguna serta pengelola bangunan gedung ketentuan yang dimaksud dapat meliputi terpenuhinya standar teknis, pengajuan PBG oleh pemilik sebelum dilakukannya pembangunan, adanya SLF sebelum penggunaan bangunan gedung, adanya perawatan bangunan gedung agar tetap laik fungsi, keselarasan antara penggunaan bangunan gedung dengan klasifikasi dan fungsinya, serta adanya surat persetujuan yang diajukan pemilik dalam hal pemilik akan melakukan pembongkaran. Sanksi administratif yang dimaksud meliputi teguran tertulis; pembatasan sampai penghentian baik secara permanen maupun sementara terhadap aktivitas pembangunan, pemanfaatan dan pembongkaran; serta pembekuan hingga pencabutan terhadap PBG, SLF dan persetujuan pembongkaran.²¹

Selain ditetapkan sanksi administratif, terdapat sanksi pidana yang dapat dijatuhkan bagipemilik dan/ atau pengguna bangunan gedung apabila ada ketetapan atas bangunan gedung tidak terpenuhi yang meliputi :²²

1. Jika timbul kerugian harta benda terhadap orang, maka dapat dijatuhi sanksi pidana penjara maksimal selama 3 (tiga) tahun atau denda maksimal 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan gedung.
2. Jika timbul kemalangan terhadap orang lain yang menyebabkan cacat seumur hidup, dapat dipidana penjara maksimal 4 (empat) tahun atau denda maksimal 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan gedung.
3. Jika menyebabkan orang lain meninggal dunia, dapat dipidana penjara maksimal 5 (lima) tahun atau denda maksimal 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung.

Dalam proses peradilan, pertimbangan dari Profesi Ahli akan dijadikan pertimbangan oleh hakim terhadap ketentuan penjatuhan sanksi pidana dan denda sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, yang mana ketentuan lebih terperinci tercantum dalam peraturan pemerintahan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagaimana berikut :

1. Berkaitan dengan urgensi pengaturan pendirian bangunan di lahan pertanian, perlunya pengawasan yang ketat serta pembentukan peraturan perundangan mengenai pengendalian alih fungsi lahan pertanian oleh instansi yang berwenang sebagai upaya mengendalikan dan menekan tingginya angka alih fungsi lahan pertanian ke non

²⁰Pasal 327 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

²¹Ibid, Pasal 327 ayat (2)

²²Pasal 24 angka 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Perubahan Atas Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

pertanian yang dapat mengancam ketahanan pangan nasional karena berkurangnya luas lahan pertanian seiring berjalannya waktu. Pengaturan pendirian bangunan gedung juga diperlukan dalam upaya terciptanya tertib dalam pendirian bangunan gedung sehingga dapat sejalan dengan dengan rencana tata ruang sebagaimana yang telah dirancang sesuai dengan kebijakan masing-masing daerah.

2. Kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian tidak dapat dilakukan serta merta tanpa adanya perizinan yang ketat terhadap instansi yang berwenang. Mengacu pada Peraturan Presiden RI Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah, diperlukannya permohonan terhadap lahan pertanian yang akan dialihfungsikan melalui surat rekomendasi yang diajukan kepada menteri bidang agraria dengan memperhatikan beberapa aspek pertimbangan sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi perorangan ataupun badan hukum yang terbukti melakukan kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dikenakan sanksi berupa sanksi pidana atau sanksi denda sebagaimana ketentuan yang berlaku. Sedangkan bagi penyelenggara bangunan gedung yang terbukti melanggar dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak sesuai sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang yang berlaku, akan dikenakan sanksi dari pencabutan izin bangunan gedung, penangguhan izin, serta sampai pada perintah pembongkaran terhadap bangunan gedung tersebut.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diberikan penulis sebagai berikut :

1. Perlunya pemahaman terhadap masyarakat awam mengenai perizinan atas alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian untuk pendirian bangunan gedung. Hal ini diharapkan agar masyarakat tidak serta merta melakukan alih fungsi lahan pertanian dan mendirikan bangunan gedung sehingga dapat terhindar dari sanksi dikemudian hari baik berupa pencabutan izin atas bangunan, denda ataupun sampai pada tahap pembongkaran atas bangunan gedung tersebut karena tidak adanya kesesuaian lokasi bangunan gedung dengan lokasi pemanfaatan lahan yang ada dalam rencana tata ruang.
2. Bagi lembaga/ instansi berwenang yang berkaitan dengan judul penelitian, penulis berharap agar melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap perizinan atas kegiatan alih fungsi lahan pertanian dan penyelenggaraan pendirian bangunan gedung di lahan pertanian. Selain itu, diharapkan untuk memberikan perhatian yang lebih terhadap masyarakat yang menggantungkan kehidupannya pada lahan pertanian/ yang bekerja di sektor agraria serta memperhatikan kesejahteraan dan apa yang menjadi kebutuhan bagi sektor agraria agar dapat meningkatkan nilai ekonomi sector agraria

sehingga dapat menekan angka alih fungsi lahan pertanian yang kian waktu semakin meningkat yang dikarenakan faktor ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

Mahrus Ali, 2015, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta

Hartana, I G A.A, Mas Candraswati, Hukum Tanah Sebagai Bagian Hukum Agraria Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia, 2019, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undhiska*, Vol. 7 No. 3

Imama Hidayat, Syarif, Analisis Konversi Lahan Sawah Di Propinsi Jawa Timur, 2008, *Jurnal: fakultas pertanian UPN "veteran" Jawa Timur*, Vol. 2 No. 3, November 2008

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah Yang Dilindungi, Dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah Yang Dilindungi

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang

Website

Badan Pusat Statistik, diakses dari <https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html>