

JURNAL

**PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON
PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERDASARKAN
RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KABUPATEN BANTUL**



**Diajukan Oleh :
DWI HERIANTO AGUNG MARAYA**

**NPM : 12 05 10962
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL**

**PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON
PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERDASARKAN
RENCANA TATA RUANG WILAYAH
KABUPATEN BANTUL**



**Diajukan Oleh :
DWI HERIANTO AGUNG MARAYA**

NPM : 12 05 10962
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah Disetujui,
Pada tanggal, Juni 2016
Dosen Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Endah Cahyowati".

S.W. Endah Cahyowati, SH., M.S.

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



Endro Susilo, S.H, LL.M.

PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH NON PERTANIAN UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN BANTUL

Dwi Herianto Agung Maraya

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email : agungmarcel23@gmail.com

ABSTRACT

This Legal Writing/Skripsi titled "CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND INTO NON-AGRICULTURAL LAND FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT BASED ON SPATIAL PLAN DISTRICT BANTUL". Written by formulation of the problem of which how the conversion of agricultural land into non-agricultural land for residential development in Kabupaten Bantul and whether the conversion of agricultural land into non-agricultural land is in conformity with the Spatial Plan of Kabupaten Bantul. This research uses a type of empirical research. The results can be concluded that the conversion of agricultural land into non-agricultural land for residential development in 2013 to 2015 in Kabupaten Bantul, especially in Kecamatan Banguntapan, Sewon, and Kasihan conducted on a land area of 67.690 m² has obtained Klarifikasi license or Lokasi license. By obtaining the License of Clarification or License of location, it can be said that the conversion of agricultural land into non-agricultural land for residential development in Kabupaten Bantul are in accordance with the plan to the Spatial Plan of Kabupaten Bantul.

Keywords: Land use, agricultural land, non-agricultural land residential, spatial plan.

1. PENDAHULUAN

a. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan anugerah yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia untuk dijadikan tempat tinggal dan sebagai tempat untuk melakukan aktivitas kehidupannya. Kehidupan manusia hampir semuanya dilakukan di atas daratan atau di atas permukaan tanah. Semua orang memerlukan tanah karena tanah menjadi tempat semua orang melakukan aktivitasnya. Tanah memberikan banyak manfaat bagi kehidupan manusia baik yang bernilai ekonomis maupun non ekonomis. Tanah juga merupakan modal dasar dalam mewujudkan pembangunan demi kepentingan umum.

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Prinsip ini sudah terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan "Bumi, air, ruang angkasa dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Untuk mencapai apa yang dicita-cita negara, maka perlu adanya suatu rencana. Persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya perlu diatur, oleh karena itu dalam Pasal 14 ayat(1) UUPA menentukan bahwa:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan(3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. Untuk kepentingan Negara;
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, social,

- kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan;
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. Untuk memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Pada tahun 1992 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Tujuan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menentukan bahwa “Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negative terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Peraturan pelaksana yang lain dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2008 menentukan bahwa “RTRWN menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusun rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- b. Penyusun rencana pembangunan jangka menengah nasional;

- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
- d. Perwujudan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi, serta keserasian antarsektor;
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
- f. Penataan ruang kawasan strategis; dan
- g. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota

Dari ketentuan di atas diketahui bahwa RTRWN menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota. Selain Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008. Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang lain yaitu Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam Pasal 18 Peraturan pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 menentukan bahwa:

Pelaksanaan perencanaan tata ruang diselenggarakan untuk:

- a. Menyusun rencana tata ruang sesuai prosedur;
- b. Menentukan rencana struktur ruang dan pola ruang yang berkualitas; dan
- c. Menyediakan landasan spasial bagi pelaksanaan pembangunan sektoral dan kewilayahan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Perencanaan tata ruang di Kabupaten Bantul diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul 2010-2030. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota menjadi pedoman bagi Pemerintah Daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam pemanfaatan ruang serta menyusun program pembangunan daerah tersebut sehingga Rencana Tata Ruang Wilayah dapat terpenuhi.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu daerah di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Tentu hal ini dibarengi dengan pertumbuhan jumlah pemukiman penduduk terutama perumahan. Berdasarkan data dari Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bantul, lahan hijau di Bantul menyusut sekitar 40 hektar per tahun. Alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian tersebut sebagian besar digunakan sebagai lahan untuk membangun perumahan.¹

Salah satu upaya pengendalian yang telah ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten Bantul untuk mengendalikan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian yaitu dengan melakukan moratorium penerbitan izin pembangunan perumahan. Kebijakan ini berlaku mulai Mei 2015 sampai 31 Desember 2016 yang dikhususkan untuk lima kecamatan, yaitu Kecamatan Sewon, Banguntapan, Kasihan, Pleret, dan Bantul. Moratorium di lima kecamatan itu dilakukan karena menjadi sasaran pengembang untuk dibangun perumahan. Hal tersebut diharapkan dapat mendukung program ketahanan pangan nasional yang di Bantul menargetkan dapat mempertahankan lahan pertanian berkelanjutan seluas 13.000 hektare.²

b. Rumusan Masalah:

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikemukakan yaitu:

- 1) Bagaimana perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul?
- 2) Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan sudah

sesuai dengan Rancangan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul?

2. METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial.³ Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utama yang didukung dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami atau merangkai atau mengkaji data yang dikumpulkan secara sistematis. Dalam analisis ini digunakan metode berpikir induktif, yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus (sebagai pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Tinjauan tentang Penataan Ruang

1) Pengertian Penataan Ruang

Pengertian penataan ruang ditentukan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menentukan:

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2) Asas-asas Penataan Ruang

Asas penataan ruang secara tegas diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menentukan:

Dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

a. Keterpaduan;

¹ <http://www.antaraneews.com/berita/485063/dpr-minta-pemkap-bantul-tekan-alih-fungsi-lahan>, diakses 28 September 2015

² <http://www.antarayogya.com/berita/333855/bantul-kendalikan-alih-fungsi-lahan-pertanian>, diakses 28 September 2015

³ Fakultas Hukum UAJY, 2015, *Pedoman Penulisan Hukum/Skripsi*, Penerbit UAJY, Yogyakarta, hlm. 15.

⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 10

- b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. Keberlanjutan;
- d. Keberdayagunaan dan keberhasilan;
- e. Keterbukaan;
- f. Kebersamaan dan kemitraan;
- g. Perlindungan kepentingan umum;
- h. Kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. Akuntabilitas

3) Tujuan Penataan Ruang

Tujuan penataan ruang ditegaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menentukan:

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

4) Penyelenggaraan Penataan Ruang

Berkaitan dengan penyelenggaraan penataan ruang ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 bahwa:

- (1) Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:
 - a. Kondisi fisik 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 pengetahuan dan teknologi sebagai suatu kesatuan; dan

- c. Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

(2) Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.

(3) Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yuridiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.

(4) Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ruang laut dan udara pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

5) Hak dan Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang

Hak masyarakat dalam penataan ruang terdapat dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang menentukan, bahwa:

Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. mengetahui rencana tata ruang;
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang; dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Kewajiban masyarakat dapat kita lihat dalam Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang menentukan bahwa:

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

b. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah

1) Pengertian Tanah dan Penatagunaan Tanah

Dalam hukum agraria Indonesia, “tanah” dipakai dalam arti yuridis, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan: Bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang dapat dihaki oleh seseorang. Tanah ini hanya berdimensi panjang dan lebar saja.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, yaitu: “Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.”

2) Asas Penatagunaan Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 menentukan asas penatagunaan tanah meliputi:

Penatagunaan tanah berasaskan keterpaduan, berdayaguna, dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

3) Tujuan Penatagunaan Tanah

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 menetapkan bahwa ;

Penatagunaan tanah bertujuan untuk:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

4) Kebijakan Penatagunaan Tanah

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 menentukan bahwa:

Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap:

- a) Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar;
- b) Tanah negara;
- c) Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5) Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah

Dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 menentukan bahwa:

Penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan terhadap tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

6) Kegiatan Penatagunaan Tanah

Kegiatan penyelenggaraan penatagunaan tanah diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, yang menentukan bahwa:

(1) Dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dilaksanakan kegiatan meliputi:

- a. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan;
- c. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

(2) Kegiatan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam peta dengan skala lebih besar dari pada skala peta Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

c. Tinjauan tentang Perumahan

1) Pengertian Perumahan

Landasan hukum dari pembangunan Perumahan di Indonesia adalah dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri cuaca serta gangguan lain.⁵

Pengertian Perumahan ditentukan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, bahwa:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

2) Asas Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Asas perumahan dan kawasan permukiman terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu:

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;
- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

3) Tujuan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Tujuan dari Perumahan dan Kawasan Permukiman ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, bahwa:

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proposional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

⁵ Muliawan J.W., 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm.1

- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

4) Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang menentukan bahwa:

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

5) Hak dan Kewajiban Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 diatur mengenai hak dan kewajiban setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada

individu dalam melaksanakannya.⁶ Menurut Saut P. Panjaitan, yang dimaksud dengan kewajiban ialah peran yang harus dilaksanakan (bersifat imperatif).⁷ Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menentukan bahwa:

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 130 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menentukan bahwa:

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

- a. Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 42

⁷ Saut P. Panjaitan, 1998, *Dasar-dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematis)*, Univeritas Sriwijaya, Palembang, hlm. 81.

- c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

d. Hasil Penelitian

1. Monografi Kabupaten Bantul

Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten dari lima kabupaten/kota yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Letak astronomis wilayah Kabupaten Bantul terletak antara 110° 12'34" sampai 110°31' 08" Bujur Timur dan antara 7° 44'04" sampai 8° 00' 27" Lintang Selatan. Sebagian besar wilayah Kabupaten Bantul berada pada ketinggian 25-100 meter di atas permukaan laut (mdpl) yaitu seluas 27.709 Ha atau sekitar 54,67% dari luas seluruh wilayah Kabupaten Bantul. Sebagian berada pada ketinggian 0-24 mdpl seluas 12.176 Ha atau 24,02% dari luas seluruh wilayah Kabupaten Bantul dan sebagian lagi pada ketinggian di atas 100-499 mdpl seluas 10.800 Ha atau 21,30% dari luas seluruh wilayah Kabupaten Bantul.

Wilayah Kabupaten Bantul memiliki luas 50.685 Km² Atau 1/6 dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan. Dari 17 Kecamatan tersebut terdapat 75 Desa dan 933 Kelurahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul, tercatat jumlah penduduk Kabupaten Bantul sebanyak 968.632 jiwa, dari 482.805 Laki-laki dan 485.827 perempuan,

dengan kepadatan penduduk rata-rata 1.911 jiwa per Km².

2. Identitas responden

Responden pada penelitian ini adalah para pengembang *property* (*developer*) yang melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul. Responden yang menjalankan kegiatan pembangunan di Kabupaten Bantul merupakan pengembang *property* yang khusus membidangi pembangunan perumahan dan rumah toko (*ruko*). Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini, yaitu:

- PT. Utama Jaya Mekar
- PT. Jayaland Sejahtera
- PT. Dwi Mitra Intitama
- PT. Sumber Baru Residence

3. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul

1). Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan.

Dalam prosedur memperoleh izin untuk melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dibedakan menjadi 3 izin, tergantung dari luas tanah yang dimohonkan dan rencana penggunaan tanah. Ketiga izin tersebut yaitu sebagai berikut:

- 1) Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)
- 2) Izin Klarifikasi

3) Izin lokasi

Dari ketiga izin di atas, yang digunakan untuk melakukan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan, izin diperlukan oleh pengembang *property* untuk membangun perumahan yaitu Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi tergantung luas tanah yang akan digunakan. Setelah melakukan penelitian, keempat perusahaan yang mejadi responden diketahui telah memperoleh Izin berupa Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi.

Perubahan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian tentu terjadi karena adanya penyesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah dan atau arah dari kebijakan pembangunan serta perkembangan mekanisme pasar yang ada. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul 2010-2030, Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan diarahkan untuk menjadi kawasan perkotaan.

Dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bantul No. 4 Tahun 2011 menentukan bahwa: “Rencana kawasan permukiman perkotaan di wilayah Kabupten Bantul direncanakan seluas kurang lebih 5.434 (lima ribu empat ratus tigapuluh empat) Hektar atau 10,72% (sepuluh koma tujuh puluh dua persen) dari luas wilayah Kabupaten Bantul penyebarannya difokuskan di wilayah

Kecamatan Sewon, Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan, Kecamatan Pajangan, Kecamatan Bantul, Kecamatan Pleret, dan Kecamatan Piyungan.”

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan perencanaanya ditujukan sebagai kawasan permukiman perkotaan Kabupaten Bantul. Dari 5.434 Hektar luas pemukiman perkotaan yang direncanakan sampai tahun 2015 hanya 2.368,05146 Hektar yang digunakan sebagai kawasan permukiman. Adapun rinciannya yaitu Kecamatan Sewon seluas 495.50131 Hektar, Kecamatan Banguntapan seluas 433.47554 Hektar, Kecamatan Kasihanseluas 559.07868 Hektar, Kecamatan Pajangan seluas 115.73325 Hektar, Kecamatan Bantuseluas 182.95793 Hektar, Kecamatan Pleret seluas 237.36262 Hektar, dan Kecamatan Piyungan seluas 343.94213 Hektar. Dengan demikian diketahui bahwa masih dimungkinkan dilakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon, Kecamatan Kasihan, dan Kecamatan lainnya yang masuk dalam Kawasan permukiman Perkotaan.

Dengan demikian perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan di Kecamatan

Banguntapan, Kecamatan Sewon, dan Kecamatan Kasihan sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030.

- 2) Prosedur Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan.

Para pengembang *property* yang telah memperoleh Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi, dapat dikatakan bahwa perumahan yang akan dibangun sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul, namun untuk dapat melaksanakan pembangunan, pengembang *property* terlebih dahulu harus memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 menentukan bahwa:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi syarat:

- b. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- c. Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- d. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Setelah syarat yang ada dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) barulah pengembang dapat melakukan pembangunan seperti dalam ketentuan Pasal 26 ayat (6)

Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013. Isi ketentuan tersebut menentukan bahwa:

Konstruksi bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.

Dalam Pasal 25 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan menentukan Prosedur Pembangunan Perumahan. Isi ketentuan tersebut menyatakan bahwa:

Pengembang yang akan membangun perumahan harus memiliki:

- a. Persetujuan prinsip;
- b. Kesesuaian aspek tata ruang;
- c. Izin klarifikasi atau izin lokasi;
- d. Pengesahan *site plan*;
- e. Dokumen pengelolaan lingkungan hidup; dan
- f. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Setelah memiliki IMB pengembang *property* dapat melaksanakan pembangunan perumahan yang dikehendaki. IMB sendiri merupakan output akhir agar suatu perumahan dapat dikatakan legal sepenuhnya. Hal tersebut disadari betul oleh para pengembang dalam pembangunan perumahannya. Apabila pengembang tidak memiliki IMB untuk perumahannya, perumahan yang dibangun dapat di berhentikan bahkan dilakukan pembongkaran paksa oleh

Pememerintah melalui Satuan Polisi Pramong Praja. Dengan adanya IMB juga akan mempermudah dalam melakukan penjualan perumahan kepada konsumen karena telah memberikan kepastian legalitas atas rumah yang akan dibeli.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan pada tahun 2013 sampai tahun 2015 di Kabupaten Bantul khususnya di Kecamatan Banguntapan, Sewon, dan Kasih yang dilakukan terhadap tanah seluas 67.690 m² telah memperoleh Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi dengan memenuhi syarat dan prosedur yang ada.
2. Dengan diperolehnya Izin Klarifikasi atau Izin Lokasi dalam rangka perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian untuk pembangunan perumahan, dengan demikian perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah non pertanian telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul.

5. REFERENSI

Buku:

- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Fakultas Hukum UAJY, 2015, *Pedoman Penulisan Hukum/Skripsi*, Penerbit UAJY, Yogyakarta
- Muliawan J.W., 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta
- Saut P. Panjaitan, 1998, *Dasar-dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematis)*, Universitas Sriwijaya, Palembang

Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi
- Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030
- Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan.

Website:

- <http://www.antaranews.com/berita/485063/dpr-minta-pemkap-bantul-tekan-alih-fungsi-lahan>, diakses 28 September 2015
- <http://www.antarayogya.com/berita/333855/bantul-kendalikan-alih-fungsi-lahan-pertanian>, diakses 28 September 2015