

**ALIH FUNGSI LAHAN SAWAH MENJADI PERUMAHAN
DI KABUPATEN PESAWARAN**

SKRIPSI

Oleh:

Aisya Dyas Septania

NPM 2012011083



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

ABSTRAK

ALIH FUNGSI LAHAN SAWAH MENJADI PERUMAHAN DI KABUPATEN PESAWARAN

**Oleh
AISYA DYAS SEPTANIA**

Alih fungsi lahan merupakan perubahan penggunaan atau pemanfaatan sebagian atau seluruh kawasan lahan. Bertambahnya angka pertumbuhan penduduk menjadikan bertambahnya kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan (rumah). Maka dari itu pemerintah mulai membolehkan adanya alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan ataupun rumah. Sebelum melakukan alih fungsi lahan haruslah mengecek status lahan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran. Terjadinya alih fungsi lahan di Desa Mada Jaya Kecamatan Way Khilau Kabupaten Pesawaran yaitu dari lahan sawah menjadi perumahan, kegiatan tersebut ditolak oleh masyarakat. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu pertama, Bagaimanakah proses alih fungsi lahan sawah pesawaran menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran? Kedua, Apakah faktor penghambat alih fungsi lahan dan pembangunan perumahan di Kabupaten Pesawaran?

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif empiris yaitu pendekatan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, dan sumber lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti serta wawancara langsung dengan informan melalui studi lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan proses alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Desa Mada Jaya Kecamatan Way Khilau Kabupaten Pesawaran yaitu, lahan yang akan dialih fungsikan tidak dapat diproses untuk dikeluarkannya izin alih fungsi dengan alasan lahan tersebut merupakan lahan sawah produktif. Faktor penghambat alih fungsi lahan pembangunan perumahan di Desa Mada Jaya yaitu lahan yang akan dijadikan perumahan merupakan lahan sawah produktif, izin alih fungsi lahan yang tidak dapat dikeluarkan, serta adanya ketidaksetujuan masyarakat sekitar.

Kata Kunci : Alih Fungsi Lahan, Sawah, Perumahan

ABSTRACT**CONVERSION OF PADDY FIELDS INTO HOUSING
IN PESAWARAN DISTRICT**

By
AISYA DYAS SEPTANIA

Land conversion is a change in the use or utilization of part or all of the land area. The increasing population growth rate has increased the need for food, clothing and shelter (houses). Therefore, the government began to allow land conversion for housing or house construction. Before changing the function of land, you must check the status of the land in the Pesawaran Regency Regional Regulation Number 6 of 2019 concerning the Regional Spatial Plan of Pesawaran Regency. The occurrence of land conversion in Mada Jaya Village, Way Khilau District, Pesawaran Regency, namely from rice fields to housing, these activities were rejected by the community. The formulation of the problem in this research is first, How is the process of changing the function of paddy fields into housing in Pesawaran Regency? Second, What are the inhibiting factors of land conversion and housing development in Pesawaran Regency?

Translated with DeepL.com (free version) This research uses an empirical normative approach, namely an approach by analyzing laws and regulations, documents, and other sources that are closely related to the problems studied and direct interviews with informants through field studies.

The results showed that the process of changing the function of paddy fields into housing in Pesawaran Regency, namely, registering a land function change permit at the One Stop Investment and Integrated Service Office based on recommendations, land surveys, checking the Land Use Plan (Tata Rua).

Keywords : Land Use Change, Rice Fields, Housing

**ALIH FUNGSI LAHAN SAWAH MENJADI PERUMAHAN
DI KABUPATEN PESAWARAN**

Oleh:

Aisya Dyas Septania

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

Judul : ALIH FUNGSI LAHAN SAWAH
MENJADI PERUMAHAN DI
KABUPATEN PESAWARAN

Nama Mahasiswa : Aisya Dyas Septania

Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011083

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP19650622199003001

Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP 197806292005012001

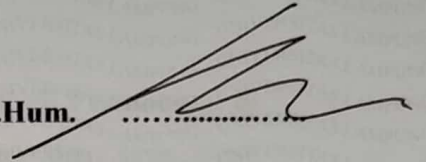
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 19731020200501200

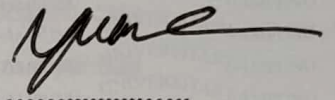
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

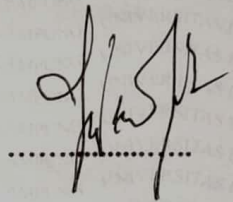
Ketua : **Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.**



Sekretaris/ Anggota : **Ati Yuniati, S.H., M.H.**



Penguji
Bukan Pembimbing : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **03 April 2024**

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini Penulis menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi dengan judul “**Alih Fungsi Lahan Sawah Menjadi Perumahan di Kabupaten Pesawaran**” adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme;
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari adanya ketidakbenaran, Peneliti bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada Peneliti, serta bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 03 April 2024



Aisya Dyas Septania
NPM 2012011083

RIWAYAT HIDUP



Aisya Dyas Septania merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Misdiyanto dan Ibu Imas Khayatunnufus, dilahirkan di Tanjung Karang, 14 September 2002. Penulis memulai pendidikan mulai dari Taman Kanak-kanak Tunas Bangsa pada tahun 2007, lalu melanjutkan pendidikan ke Sekolah Dasar Negeri 2 Tamansari pada tahun 2008 sampai tahun 2013, kemudian melanjutkan ke jenjang berikutnya yaitu Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Gadingrejo pada tahun 2017 sampai tahun 2020 selanjutnya melanjutkan ke jenjang lebih tinggi yaitu Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Gadingrejo pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2020, yang selanjutnya meneruskan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2020 dan diterima melalui jalur SNMPTN.

Penulis merupakan mahasiswa bagian Hukum Administrasi Negara, selama perkuliahan penulis mengikuti Unit Kegiatan Mahasiswa Pusat Bantuan Hukum (PSBH) dan menjadi anggota tetap 2021-2022, kemudian penulis merupakan anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) sebagai Staff Devisi Ekonomi Kreatif dari tahun 2023 sampai dengan sekarang.

Selain itu penulis pernah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kabupaten Tanggamus Kecamatan Kota Agung Timur Desa Tanjung Anom pada bulan Januari-Februari 2023. Penulis juga pernah mengikuti lomba NMCC PSBH.

MOTTO

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupan. Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan mendapat (siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya.”

(QS. Al-Baqarah : 256)

“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi, gelombang-gelombang itu yang bisa kau ceriakan.”

(Boy Candra)

“Gunakan senyummu untuk merubah dunia, jangan biarkan dunia yang merubah senyummu”

(Kim Taehyung)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, atas Rahmat dan hidayahnya, maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang ada, saya persembahkan sebuah karya ini kepada :

Kedua Orang Tercinta,

Ayah Misdiyanto dan Bunda Imas Khayatunnufus

Terimakasih sudah menjadi tempat pulang yang aman dan selalu nyaman bagi penulis. Terimakasih sudah selalu memberikan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini

Adikku Tersayang: Marsha Dyas Wulandari

Terimakasih sudah menyediakan ruang dan waktu untuk menjadi tempat penulis bercerita. Terimakasih sudah ada di dunia ini.

Terima kasih kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu, mengajarkan hal yang baru serta memberikan dorongan dalam proses pengerjaan skripsi ini.

Almamater Tercinta Universitas Lampung

SANWACANA

Bismillahirrahmanirrahim....

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT, atas segala limpajam rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul **“ALIH FUNGSI LAHAN SAWAH MENJADI PERUMAHAN DI KABUPATEN PESAWARAN”** dengan baik.

Dalam proses penulisan skripsi ini terjadi banyak hambatan baik yang datang dari luar maupun dalam diri penulis. Dalam penulisan skripsi ini, penulis tentunya mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan saran serta kritik dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak arahan kepada penulis dalam proses pembelajaran akademik di Fakultas Hukum Universitas Lampung serta senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak arahan, bimbingan, nasihat yang sangat bera selama mengerjakan karya ini hingga penulis dapat menyelesaikannya skripsi ini sampai akhir;
3. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan waktu, kritikan, koreksi dan masukan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Agung Budi Prastyo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan waktu, kritikan, koreksi dan masukan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini;

5. Bapak Prof. Dr. I Gede A B Wiranata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) penulis yang telah memberikan arahan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Ibu Marlia Eka Putri, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membantu dalam proses akademis dan kemahasiswaan selama penulis menyelesaikan studi;
11. Kepada pihak-pihak informan Bapak Danang selaku staff Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran, Bapak Syahrul selaku staff Kantor DPMPTSP Kabupaten Pesawaran, Bapak Gunawan selaku Sekretaris Bidang Tata Ruang di Kantor PUPR Kabupaten Pesawaran, Bapak Slamet selaku Ketua Bidang Tata Ruang Kabupaten Pesawaran, Bapak Joshua Tambunan selaku staff di Kantor Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura Kabupaten Pesawaran, Bapak Kepala Desa Mada Jaya Kecamatan Way Khilau Kabupaten Pesawaran. Terimakasih sudag bersedia meluangkan waktunya dan memberikan data kepada penulis dan seluruh pihak informan yang telah memberikan izin penelitian serta memberikan informasi, masukan, dan kerjasama sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
12. Terimakasih kepada Cinta dan garda terdepanku, Ayahanda Misdiyanto. Beliau bukan orang hebat tetapi selalu mengajarkan penulis untuk menjadi hebat. Beliau hanyalah orang biasa, namun selalu mengajarkan penulis agar kelak menjadi orang yang luar biasa;

13. Surgaku, Ibunda Imas Khayatunnufus. Terimakasih sudah selalu menjadi telinga yang siap untuk mendengarkan keluh kesah penulis dalam proses penulisan skripsi ini. Terimakasih sudah memberikan ruang yang nyaman untuk bertukar pikiran dalam segala proses serta hambatan yang ada. Terimakasih sudah selalu memberikan semangat dan doa yang tak pernah putus;
14. Nenekku, Tabita Riana E. Sahertian. Terimakasih sudah memberikan semangat serta motivasi kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini, walaupun di beberapa waktu perbedaan pendapat sering kali tak bisa dihindari. Terimakasih atas segala kasih dan sayang yang Mamah berikan;
15. Kepada Marsha Dyas Wulandari, terimakasih sudah selalu menjadi Adik yang baik dalam memberikan semangat, motivasi, serta kritik dalam proses penulisan skripsi ini. Terimakasih sudah selalu menemani penulis dalam masa-masa sulit saat penulisan skripsi ini;
16. Terimakasih kepada sahabat-sahabatku, Adhina Elda Irsulin, Zahra Syifa Naila, Yudhistira Pandawa, Aditya Yudha Batara, yang selalu siap mendengarkan keluh kesah penulis dalam proses penulisan skripsi ini;
17. Terimakasih kepada teman-temanku, Selvi Agrita Dewi, Fadli Ilham Nudin, Ilham Cahyadi, Serta Agung Kurniawan yang selalu memberikan semangat serta dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini.
18. Rumah keduku, Dita Putri Permata Sari, Daudea Kirana Sari, Shinta Lestari yang selalu ada dan menjadi tempat untuk pulang, terimakasih. Terimakasih selalu memberikan support penuh kepada penulis;
19. Terimakasih kepada Akis dan Ardi yang sudah membantu penulis dalam proses pengambilan data.
20. Terimakasih kepada teman seperjuangan FH'20 yang namanya tidak mungkin saya sebutkan satu persatu, terimakasih sudah saling memberikan semangat serta masukan-masukkan dalam proses penulisan ini;
21. Terimakasih kepada Yuwanda Adi Prastya yang menemani penulis dalam proses penulisan skripsi ini. Terimakasih sudah mau membantu penulis dalam menulis skripsi ini. Terimakasih sudah memberikan dukungan baik

moril maupun materi dan tidak pergi ketika penulis berada dalam masa sulit saat penulisan skripsi ini;

22. Teruntuk diriku, Aisyah Dyas Septania, terimakasih karena sudah berjuang dan bertahan sampai akhir penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 03 April 2024
Penulis

Aisyah Dyas Septania

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
HALAMAN JUDUL	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Alih Fungsi Lahan	11
2.1.1. Pengertian Alih Fungsi Lahan	11
2.1.2. Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan	12
2.1.3. Definisi Dan Dasar Hukum Lahan Sawah	15
2.1.4. Kepemilikan Lahan	16
2.2. Pengertian Rumah dan Perumahan	18
2.3.1. Rumah	18
2.3.2. Perumahan	19
2.3.3. Penyelenggaraan Perumahan	21
2.3.4. Asas, Ruang Lingkup dan Tujuan Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dan Perumahan	21
2.3. Prosedur dan Kebijakan Alih Fungsi Lahan Pesawahan Menjadi Perumahan	28

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah.....	31
3.2. Sumber Data.....	31
3.2.1 Data Primer	31
3.2.2 Data Sekunder.....	32
3.3. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	33
3.3.1 Metode Pengumpulan Data.....	33
3.3.2 Metode Pengolahan Data	33
3.4. Teknik Analisis Data.....	34

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Proses Alih Fungsi Lahan Sawah Menjadi Perumahan di Desa Madajaya Kabupaten Pesawaran	35
4.2 Faktor Pemhambat Alih Fungsi Lahan Dan Pembangunan Perumahan Di Desa Mada Jaya Kabupaten Pesawaran.....	51

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	58
5.2 Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris dengan mata pencarian penduduk yang mayoritasnya merupakan petani. Berbagai produk pertanian menjadi primadona sebagai pendongkrak terjadinya perekonomian Indonesia dan potensi sumber daya alam (SDA) di Indonesia yang sangat melimpah. Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat (3) bahwa menekankan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Hal inilah yang membuat masyarakat berusaha mengolah tanah dengan melakukan kegiatan pertanian.¹ Salah satu lahan pertanian yang banyak menjadi sumber mata pencaharian masyarakat Indonesia yaitu sawah.

Perkembangan yang terjadi tidak lepas dari masalah pertanahan. Ini merupakan faktor penting karena masyarakat sangat bergantung pada lahan untuk aktivitas dan kehidupan sehari-hari. Dengan kata lain, tanah selalu dibutuhkan setiap kali pembangunan berlangsung. Pembangunan dapat bersifat pemerintah atau non pemerintah dalam arti dapat dilakukan oleh pihak swasta (perorangan). Dalam hal ini, semua pemilik hak atas tanah bebas menggunakan haknya atas tanah, tetapi kebebasan ini juga ada batasannya. Batasan ini tentunya sudah lebih dulu diatur dalam UUD 1945 dalam Pasal 28 J yang membahas tentang hak asasi manusia. Pasal 28 J ayat 1 mencantumkan bahwa setiap orang wajib menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan

¹ Ismi Andari, Agus Suriadi, and R Hamdani Harahap, “Analisis Perubahan Orientasi Mata Pencaharian Dan Nilai Sosial Masyarakat Pasca Alih Fungsi Lahan Persawahan Menjadi Lahan Industri”, *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial Dan Budaya (Journal of Social and Cultural Anthropology)*, Vol. 4, No. 1, (2018), h. 1–8.

bernegara. Kemudian pada pasal 28 J ayat 2 dicantumkan, dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keagamaan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis.²

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak lepas dari ketersediaan lahan sebagai ruang pelaksanaannya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan secara langsung dengan pemilik tanah melalui jual beli, barter, atau cara lain yang disepakati bersama.³

Kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah yang tidak seimbang ini akan terus berlanjut dan akan menimbulkan masalah-masalah baru dalam penggunaan tanah, salah satunya yaitu seperti berkurangnya tanah pertanian subur menjadi tanah pemukiman, industri, dan keperluan non pertanian lainnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau (yang selanjutnya disebut UUPA), sejatinya menjadi pijakan bagi pemangku kepentingan mengingat sampai saat ini masih tetap digunakan.⁴

Berkurangnya tanah pertanian subur menjadi permukiman ini disebabkan oleh perkembangan dan pertumbuhan masyarakat yang semakin pesat dan menjadikan berbagai kebutuhanpun semakin meningkat. Tak hanya kebutuhan pangan dan sandang tetapi juga kebutuhan papan. Hal ini tentunya memicu adanya program-program masyarakat untuk terus meningkatkan angka pembangunan perumahan. Salah satu caranya yaitu menggunakan lahan yang masih belum digunakan atau kosong, contoh lahan yang dapat digunakan yaitu berupa lahan sawah. Jika lahan sawah digunakan sebagai perumahan maka yang terjadi ialah alih fungsi lahan.

²Trisna Wulandari. "Makna Pasal 28 Dalam UUD 1945 Untuk Hak Asasi Manusia:", <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5721614/makna-pasal-28-dalam-uud-1945-untuk-hak-asasi-manusia>, diakses 08 Juni 2023

³M. Hosen, Permono dan Rosmidah, Asas-Asas Hukum Perjanjian Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Hukum*, Universitas Jambi Vol. XIII, No.2 Desember 2019, hal. 1

⁴Fauziyah, S.H.,M.H. dan Muh Imam, S.H., M.H. Perubahan Alih Fungsi Lahan. Ed. 1 . Sleman, 2020.

Alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga terjadi karena semakin tingginya kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan dalam memenuhi kebutuhan pembangunan. Penggunaan lahan yang semakin meningkat untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan tempat tinggal, tempat usaha, pemenuhan akses umum dan fasilitas lain akan mengakibatkan lahan yang tersedia semakin menyempit.

Pemerintah terus berupaya memenuhi dan menjaga ketersediaan lahan sawah untuk mendukung kebutuhan pangan nasional lewat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pangan Pertanian Berkelanjutan (yang selanjutnya disebut UU PLP2B). Dalam Pasal 1 angka (5) UU PLP2B dikatakan bahwa perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan sebuah sistem dan proses dalam merencanakan, menetapkan, mengembangkan, memanfaatkan, membina, mengendalikan, mengawasi lahan pertanian pangan dan kawasannya secara berkelanjutan. Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah sistem dan proses dalam merencanakan dan menetapkan, mengembangkan, memanfaatkan dan membina, mengendalikan dan mengawasi lahan pertanian pangan dan kawasannya secara berkelanjutan. UU PLP2B merupakan salah satu kebijakan pemerintah dalam mengendalikan laju alih fungsi lahan pertanian di Indonesia. Pasal 3 UU PLP2B mempunyai tujuan untuk (1) melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, (2) menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, (3) mewujudkan kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan, (4) melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik petani, (5) meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat, (6) meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani, (7) meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak, (8) mempertahankan keseimbangan ekologis dan (9) mewujudkan revitalisasi pertanian.⁵

⁵Abdilah, (2021), UU cipta Kerja Tetap Lindungi Petani Dan Lahan Pertanian. <https://mediaindonesia.com/ekonomi/356974/uu-cipta-kerja-tetap-lindungi-petani-dan-lahanpertanian>.

Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana diatur dalam UU PLP2B, merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) Pasal 20, Pasal 21, Pasal 27 ayat (2), Pasal 28A, Pasal 28C, dan Pasal 33. Kemudian diimplementasi lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Mengingat masalah alih fungsi lahan pertanian pangan, terutama lahan pertanian (sawah) ke lahan non pertanian sawah dimana setiap tahun terjadi konversi lahan. Sejalan dengan itu, upaya membangun ketahanan dan kedaulatan pangan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adalah hal yang sangat penting untuk direalisasikan. Dalam rangka mewujudkan ketahanan dan kedaulatan pangan perlu diselenggarakan pembangunan pertanian berkelanjutan, yang sebagian besar bidang usahanya masih bergantung pada pola pertanian berbasis lahan.⁶

Perlindungan hukum terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana diatur dalam UU PLP2B pada dasarnya belum cukup untuk mengakomodir permasalahan terjadinya alih fungsi lahan. Walaupun sudah ditetapkan regulasinya, namun tidak ada dampak yang terlihat secara signifikan. Alih fungsi lahan yang belum berhenti tersebut menjadi problematika tersendiri, ketika regulasi mengenai PLP2B diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja).⁷ Dalam Pasal 44 ayat (1) UU Cipta Kerja dijelaskan bahwa lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan.

Tak hanya itu saja, sekarang ini lahan pertanian khususnya sawah sudah mendapatkan berbagai perlindungan, mulai dari peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, sampai pada peraturan presiden. Pada Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 17 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian

⁶Sumarja, Eddy Rifa'i, Tisnanta, Rodi Agung Saputra. (2021). *Jurnalsasi*. Volume 27 Nomor 4. *Problematika Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja*

⁷Andiyani, M. A. (2021). *Ancaman Destruktif Penerapan UU Cipta Kerja Terhadap Pengelolaan Lahan Di Indonesia*, <https://www.pasundanekspres.co/opini/ancaman-destruktif-penerapan-uu-omnibus-lawcipta-kerja-terhadap-pengelolaan-lahan-di-indonesia>.

Berkelanjutan dijelaskan bahwa perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah sistem dan proses dalam merencanakan dan menetapkan, mengembangkan, memanfaatkan dan membina, mengendalikan, dan mengawasi lahan pertanian pangan dan kawasannya secara berkelanjutan. Sedangkan pemerintah pusat, khususnya presiden sendiri telah mengeluarkan Perpres yang mengatur tentang Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Lahan Sawah Dilindungi (LSD) merupakan upaya yang diatur dalam bentuk Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 59 Tahun 2019. Perpres tersebut mengamanatkan pembentukan Tim Terpadu yang memiliki tugas sinkronisasi hasil verifikasi dan mengusulkan LSD dengan bantuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang turut bergabung di dalamnya.

Pada praktiknya LSD tak menjadi penghambat dalam perkembangan di sektor lain seperti industri dan perumahan. Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang (Dirjen PPTR) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Budi Situmorang menyampaikan, LSD masih sangat terbuka dengan berbagai kemungkinan termasuk diantaranya alih fungsi lahan asalkan tepat guna, mengingat alih fungsi lahan tersebut tidak memiliki dampak buruk bagi lingkungan dan yang paling penting memberikan nilai tambah untuk masyarakat.⁸

Kabupaten Pesawaran merupakan kabupaten baru hasil pemekaran wilayah dari Kabupaten Lampung Selatan. Meskipun tergolong kabupaten baru, kondisi tanaman padi di Kabupaten Pesawaran termasuk ke dalam jumlah yang banyak, bahkan membudidayakan padi menjadi salah satu sumber mata pencaharian bagi masyarakat di Kabupaten Pesawaran. Potensi tanaman padi di Kabupaten Pesawaran yang melimpah tersebut menjadi salah satu hal yang harus diperhatikan, mengingat tanaman padi merupakan salah satu komoditi pangan utama di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut, diperlukannya upaya sebagai

⁸Nanggar. "Dirjen PPTR: LSD Tak Menjadi Penghambat dalam Perkembangan Industri dan Perumahan". https://www.sinarpagibaru.id/berita/detail/Dirjen_PPTR_LSD_Tak_Menjadi_Penghambat_dalam_Perkembangan_Industri_dan_Perumahan_, diakses 8 Juni 2023

langkah sebuah untuk dapat mengetahui potensi dari tanaman padi dan tindakan yang harus dilakukan agar tingkat produksi padi di Kabupaten Pesawaran tidak mengalami penurunan.⁹

Akan tetapi sarana dan prasarana pendukung terutama irigasi relatif kurang baik dan produktivitas lahan yang dicapai masih tergolong rendah. Pemanfaatan komoditi padi di Kabupaten Pesawaran menitikberatkan pada penggunaan lahan sawah dengan irigasi teknis, setengah teknis, sederhana, tadah hujan, dan pasang surut.

Sejalan dengan pemekaran wilayah tersebut menjadi kabupaten baru dengan tujuan untuk meningkatkan percepatan pembangunan melalui efisiensi dan efektifitas dalam rentang kendali sudah pasti akan mendorong semakin pesatnya pembangunan di wilayah ini. Peningkatan pembangunan di Kabupaten Pesawaran yang berjalan secara bersamaan dan terus menerus akan sangat berhubungan dengan kualitas pemanfaatan lahan untuk kegiatan pembangunan. Oleh karena itu, penggunaan lahan dari berbagai jenis kegiatan terkait dengan alih fungsi lahan untuk penggunaan sejenis maupun tidak sejenis sangat relevan untuk dilaksanakan sedini mungkin.

Fakta yang terjadi saat ini lahan pertanian yang paling rentan terhadap konversi merupakan lahan sawah. Salah satu wilayah di Provinsi Lampung yang menjadi sektor pertanian yaitu Kabupaten Pesawaran. Pertanian di Kabupaten Pesawaran merupakan tulang punggung bagi masyarakat di daerahnya dengan komoditi padi yang tersebar di 9 (sembilan) kecamatan, namun saat ini terjadi alih fungsi lahan menjadi perumahan di beberapa desa yang terjadi di Kabupaten Pesawaran.

Dengan demikian, pemerintah Kabupaten Pesawaran mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 10 Tahun 2021 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bertujuan untuk melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan, meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani, serta melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik

⁹Sudarma, Widjaya. (2017). Jurnal Akulturasi. Vol 5 No 10 Oktober 2017. *Alih Fungsi Lahan Pangan Di Kabupaten Pesawaran Provinsi Lampung*.

petani. Hal ini tentu saja merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah pesawaran untuk meminimalisir adanya kegiatan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian yang seiring berjalannya waktu semakin meningkat. Dibalik itu semua, pemerintah pesawaran juga membuat sebuah peraturan daerah yaitu Perda Kabupaten Pesawaran Nomor 14 Tahun 2011 tentang Irigasi yang memuat tujuan yaitu untuk mendukung produktivitas usaha tani guna meningkatkan produksi pertanian dalam rangka ketahanan pangan nasional dan kesejahteraan masyarakat, khususnya petani, yang diwujudkan melalui keberlanjutan sistem irigasi.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran, pembagian wilayah di Kabupaten Pesawaran terbagi menjadi 11 wilayah dengan masing-masing fungsi pusat kotanya, seperti :

- a. Perkotaan Gedung Tataan di Kecamatan Gedung Tataan yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan kabupaten, pusat pelayanan kesehatan, perdagangan dan jasa.
- b. Perkotaan Tegineneng di Kecamatan Tegineneng yang berfungsi sebagai sentra pertanian, industri serta simpul transportasi.
- c. Perkotaan Padang Cermin di Kecamatan Padang Cermin yang berfungsi sebagai sentra perikanan, perkebunan dan pusat pertanian dan keamanan.
- d. Perkotaan Negeri Katon di Kecamatan Negeri Katon yang berfungsi sebagai sentra pertanian, cagar budaya dan industri kecil dan menengah.
- f. Perkotaan Teluk Pandan di Kecamatan Teluk Pandan yang berfungsi sebagai sentra perikanan, pelayanan pendidikan dan pariwisata.
- g. Perdesaan Kedondong di Kecamatan Kedondong yang berfungsi sebagai sentra pertanian.
- h. Perdesaan Way Lima di Kecamatan Way Lima yang berfungsi sebagai sentra pertanian dan cagar budaya.
- i. Perdesaan Way Khilau di Kecamatan Way Khilau yang berfungsi sebagai sentra pertanian.
- j. Perdesaan Marga Punduh di Kecamatan Marga Punduh yang berfungsi sebagai sentra perikanan, pariwisata dan cagar budaya, serta

k. Perdesaan Way Ratai di Kecamatan Way Ratai yang berfungsi sebagai sentra pertanian, perkebunan, dan pariwisata.

Apabila dikaji lebih lanjut, Kabupaten Pesawaran banyak ditemukan beberapa kasus alih fungsi lahan yang tidak hanya akan dijadikan perumahan maupun kavlingan tetapi juga akan dijadikan ruko-ruko. Desa Mada Jaya merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Way Hilau, Kabupaten Pesawaran yang terdapat salah satu lahan persawahan yang dialih fungsikan sebagai kavlingan yang nantinya akan dibuat sebagai perumahan oleh pembelinya.

Seiring berjalannya proses pembuatan perumahan di Desa Mada Jaya Kabupaten Pesawaran ini ternyata terjadi permasalahan yang muncul dari pihak masyarakat. Hal ini menjadikan pembangunan dan proses pembuatan izin perumahan di desa tersebut menjadi terhambat. Tak hanya itu saja, dari pihak masyarakat tidak menyetujui adanya pembangunan perumahan di lingkungan sekitar mereka sehingga menimbulkan beberapa aksi unjuk rasa dari sebagian masyarakat disana. Tentunya ini menjadi penghambat pembangunan perumahan di area lahan sawah yang sudah dialih fungsikan tersebut.

Tak henti sampai situ saja, dengan adanya unjuk rasa dari beberapa masyarakat sekitar tentunya menjadi suatu masalah yang berkaitan dengan izin. Izin inilah yang nantinya akan menentukan keberlanjutan pembangunan perumahan di Desa Mada Jaya Kabupaten Pesawaran namun ternyata izin ini tidak dapat dikeluarkan.

Mengacu pada kondisi yang demikian, laju alih fungsi lahan terutama lahan pertanian pangan menjadi lahan non-pertanian di Kabupaten Pesawaran perlu diantisipasi sedini mungkin mengingat hal tersebut terjadi dengan tidak terkendali maka berdampak pada ketahanan pangan, lebih jauh lagi mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul Alih Fungsi Lahan Pesawaran Menjadi Perumahan di Kabupaten Pesawaran.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, pada penelitian ini terdapat dua rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimanakah proses alih fungsi lahan pesawahan menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran?
2. Apakah faktor penghambat alih fungsi lahan dan pembangunan perumahan di Kabupaten Pesawaran?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, pada penelitian ini terdapat dua tujuan utama yang diharapkan, yaitu:

1. Untuk mengetahui proses alih fungsi lahan pesawahan menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran.
2. Untuk mengetahui mengenai faktor penghambat yang terjadi pada saat proses alih fungsi lahan dan pembangunan perumahan di Kabupaten Pesawaran.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti untuk menjelaskan proses dan penyelesaian kasus alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran.
2. Bagi pihak lain
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pembaca untuk menambah pengetahuan tentang proses serta penyelesaian kasus alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu acuan dalam memperbanyak referensi mengenai alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dalam melakukan penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Alih Fungsi Lahan

2.1.1 Pengertian Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik¹⁰.

Dilihat dari sifatnya, alih fungsi lahan dapat bersifat sementara dan bersifat permanen. Jika lahan sawah berubah menjadi perkebunan maka alih fungsi lahan tersebut bersifat sementara, karena pada tahun-tahun berikutnya dapat dijadikan sawah kembali. Sedangkan jika lahan sawah berubah menjadi pemukiman atau industri maka alih fungsi lahan tersebut bersifat permanen. Alih fungsi lahan yang bersifat permanen memiliki dampak yang lebih besar dibandingkan alih fungsi lahan yang bersifat sementara.¹¹

Kegiatan alih fungsi lahan atau konversi lahan yang terjadi di Indonesia bukan hanya karena peraturan perundang-undangan yang tidak efektif, baik itu dari segi substansi ketentuannya yang tidak jelas dan tegas, maupun penegakannya yang tidak didukung oleh pemerintah sebagai pejabat yang berwenang memberikan izin pemfungsian suatu lahan. Tetapi juga tidak didukung oleh “tidak menarik”nya sektor pertanian tersebut. Langka dan mahalnya pupuk, alat-alat produksi lainnya,

¹⁰ T. Lestari. 2009. Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani. Skripsi. Bogor. Institut Pertanian Bogor

¹¹ Utomo, M., Eddy Rifai dan Abdulmutalib Thahir. 1992. Pembangunan dan Alih Fungsi Lahan. Lampung: Universitas Lampung.

tenaga kerja pertanian yang semakin sedikit, serta diperkuat dengan harga hasil pertanian yang fluktuatif, bahkan cenderung terus menurun drastis mengakibatkan minat penduduk (atau pun sekedar mempertahankan fungsinya) terhadap sektor pertanian pun menurun.¹²

Terobosan kebijakan pemerintah pusat untuk menanggulangi tingginya alih fungsi lahan sawah yaitu dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah serta Penetapan Lahan Sawah yang Dilindungi. Tujuan dari Peraturan Presiden ini yaitu (a) mempercepat penetapan peta lahan sawah yang dilindungi dalam rangka memenuhi dan menjaga ketersediaan lahan sawah untuk mendukung kebutuhan pangan nasional; (b) mengendalikan alih fungsi lahan sawah yang semakin pesat; (c) memberdayakan petani agar tidak mengalihfungsikan lahan sawah; (d) menyediakan data dan informasi lahan sawah untuk bahan penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

2.1.2 Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan

Kebijakan alih fungsi lahan pertanian yang dibuat suatu Negara, termasuk Indonesia, bertujuan untuk mengatur ketersediaan lahan pertanian agar tetap stabil dan tidak menyempit, tidak mudah/cepat rusak (tetap berfungsi baik) akibat ulah/pemanfaatan para penghuninya, karena pada dasarnya peralihan lahan terjadi pada saat jaman dahulu yang bertujuan untuk mempertahankan hidup manusia. Jadi alih fungsi lahan pertanian di sini dapat menyangkut suatu tindakan untuk meningkatkan fungsi dan mengaktifkan lahan pertanian menjadi lahan sejenis dan atau merubah/mengganti fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan.¹³

Konversi lahan pertanian dapat dilakukan secara langsung oleh petani pemilik lahan atau secara tidak langsung oleh pihak lain yang sebelumnya telah melakukan penjualan lahan pertanian tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilik dari tanah, mengubah negara atau menjual tanah pertanian adalah: harga

¹²Lilis Nur Fauziah. 2005. „Ahli Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian(Studi Komparatif Indonesia dan Amerika”. Yogyakarta: FH UGM.

¹³B. Burdatun (2016). Penegakan hukum terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian di kota mataram. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.

tanah, distribusi pendapatan, luas tanah, produktivitas tanah, kondisi tanah, dan kebijakan pemerintah.¹⁴

Konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian umumnya didorong oleh dua faktor yaitu ekstrinsik dan intrinsik. Faktor eksternal diduga sebagai pergeseran penggunaan lahan dari fungsi pertanian ke non pertanian sebagai akibat dari meningkatnya permintaan pajak tanah dan tanah non pertanian (PBB) akibat pembangunan ekonomi dan pertumbuhan penduduk. lebih menguntungkan. Faktor internal adalah kemiskinan¹⁵

Proses alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian yang terjadi dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Ada tiga faktor penting yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan sawah yaitu:

1. Faktor Eksternal. Merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi.
2. Faktor Internal. Faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan.
3. Faktor Kebijakan. Yaitu aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan hukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi.

Tak hanya itu saja, faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan ini yaitu semakin pesatnya pertumbuhan penduduk dan industri menyebabkan para petani menjual lahan sawahnya dengan harga yang tinggi bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup ataupun membeli lahan yang lebih luas. Lalu terjadinya kelangkaan sumber daya air untuk mengairi sawah dikarenakan semakin pesatnya grafik perumahan di sekitarnya. Selanjutnya area

¹⁴Fajar Januar Tri Hendrawan dan Retno Mustika Dewi. 2016 Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan Terhadap Pendapatan Petani Dusun Puncel Desa Deket Wetan Lamongan, *Jurnal Ekonomi*, Universitas Negeri Surabaya Vol.)1 Nomor 01, hal. 1

¹⁵Muhammad Hamzah Takim, 2018. Perlindungan Hukum Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (PLP2B) Di Kabupaten Gresik Terhadap Izin Usaha dan Industri, *Jurnal Pembangunan, Airlangga, Sains Hukum dan Pembangunan Sekolah Pascasarjana UNAIR* Vol 2, No. 2, Surabaya, hal. 65

lahan sawah yang strategis dengan mobilitas yang mudah menjadikan alasan utama terjadinya alih fungsi lahan.

Maka daripada itu, melalui Undang-Undang RI Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, diharapkan dapat mendorong ketersediaan lahan pertanian untuk menjaga kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan.

2.1.3 Definisi Dan Dasar Hukum Lahan Sawah

Pada dasarnya tanah adalah milik rakyat Indonesia. Negara sebagai penjelmaan dari rakyat hanya mempunyai hak mengatur penggunaannya agar dapat mengejar kemakmuran bersama.¹⁶ Tanah atau lahan merupakan sumber daya utama yang sangat penting dalam kehidupan manusia sehari-hari. Tanah merupakan (sekumpulan tubuh alamiah, mempunyai kedalaman lebar yang ciri-cirinya mungkin secara langsung berkaitan dengan vegetasi dan pertanian sekarang) ditambah ciri-ciri fisik lain seperti penyediaan air dan tumbuhan penutup yang dijumpai.¹⁷ Tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.¹⁸

Lahan pertanian merupakan lahan yang digunakan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk memproduksi tanaman pertanian maupun hewan ternak. Lahan pertanian merupakan salah satu sumber daya utama pada usaha pertanian.¹⁹

Menurut Bintarto berpendapat bahwa : “Lahan dapat diartikan sebagai *land settlemen* yaitu tempat atau daerah dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya”²⁰ Dalam Pasal 1 ayat (1) Perpres No. 59 Tahun 2019 mengatakan lahan sawah adalah areal tanah pertanian basah dan/atau kering yang digenangi air secara periodik dan/atau terus menerus ditanami

¹⁶ FX. Sumarja, dan Pradipta Wijonugroho, *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung, Pusaka Media, 2022.

¹⁷ R. Akbar, 2008. Proses Pembebasan Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Kawasan Perumahan. Fakultas Pertanian. Institut Pertanian Bogor.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah..., Op. Cit.*, hlm. 6.

¹⁹ Disketapang Prov. Banten, “Lahan Pertanian Provinsi Banten Semakin Menipis” <https://disketapang.bantenprov.go.id/Berita/topic/163>, diakses 18 Mei 2023

²⁰ Bintarto. 1997. Pengertian Lahan Pertanian. Bandung; Angkasa

Padi dan/atau diselingi dengan tanaman semusim lainnya.

Pertanian dapat dikatakan sebagai sektor yang sangat strategis bagi negara Indonesia, karena sektor ini menjadi penghasil pangan dan bahan baku industri yang menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat Indonesia.²¹ Di Indonesia, lahan sawah merupakan lahan pertanian yang umum dijumpai di daerah dataran dengan topografi landai. Lahan sawah sendiri adalah lahan pertanian yang berpetak-petak dan dibatasi oleh pematang (galengan), saluran untuk menahan/menyalurkan air, yang biasanya ditanami padi. Biasanya lahan pertanian yang berupa hamparan sawah yang luas ditemukan di daerah pedesaan yang diselingi perkampungan para petani. Bagi masyarakat pedesaan, lahan sawah telah menjadi sumber pendapatan utama dan pemenuhan kebutuhan pangan sehingga banyak masyarakat yang membuka lahan untuk pertanian lahan sawah, baik secara berpindah maupun menetap. Pada masa lalu, lahan sawah di beberapa pedesaan di Indonesia masih cukup luas dengan sistem pertanian.

Menurut Undang–Undang Nomor 41 Tahun 2009 Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang penetapan dan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan maka kriteria lahan yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah sebagai berikut :

- a. Berada pada kesatuan hamparan lahan yang mendukung produktivitas dan efisiensi produksi;
- b. Memiliki potensi sesuai, sangat sesuai atau agak sesuai untuk peruntukan pangan;
- c. Didukung infrastruktur dasar;
- d. Telah dimanfaatkan sebagai lahan pertanian pangan.

²¹Bustanul Arifin, *Pembangunan Pertanian Paradigma Kebijakan dan Strategi Revitalisasi* (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005) hlm. 22

Pada praktiknya ternyata sudah banyak lahan sawah yang dijadikan pemukiman atau pun perumahan dengan latar belakang semakin bertambahnya jumlah penduduk. Pemerintah terus melakukan upaya agar lahan sawah tidak habis dijadikan perumahan dengan cara mengeluarkan kebijakan bahwa lahan sawah ini tidak dapat dijadikan perumahan jika sudah terdaftar di dalam lahan baku sawah atau lahan sawah dilindungi. Lahan Sawah yang Dilindungi (yang selanjutnya disingkat LSD) merupakan lahan baku sawah yang ditetapkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang melalui sinkronisasi Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah. Lahan sawah dilindungi (selanjutnya disebut LSD) diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 yang mengatakan bahwa adanya Perpres ini bertujuan untuk meningkatkan kapasitas Produksi padi dalam negeri, mengendalikan alih fungsi lahan sawah yang pesat, memberdayakan petani agar tidak mengalihfungsikan lahan sawah, serta menyediakan data dan informasi lahan sawah untuk bahan penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya alih fungsi lahan pangan khususnya sawah menjadi non sawah yang mengakibatkan terancamnya ketahanan pangan nasional.

2.1.4 Kepemilikan Lahan

Secara kodrati disadari bahwa tanah berada dalam jumlah yang terbatas, sehingga ada kalanya jumlah manusia melebihi batas. Tidak lagi setiap orang memiliki hubungan langsung atau hubungan sepenuhnya dengan tanah, dengan menyisihkan orang lain, tetapi hanya sekedar pemakaian tanah milik pihak lain. Pihak lain disini bisa orang perorangan atau negara. kalau hubungannya dengan orang perorangan, berarti pemakaian tanah tersebut atas dasar perjanjian dengan pemiliknya, tetapi pihak lain itu adalah negara/penguasa, berarti hal ini terkait dengan persoalan pengaturan tanah oleh penguasa. Penguasa bertugas memelihara, menjaga dan mengontrol tanah yang ada di wilayah kekuasaannya.²²

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya

²² Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria, ...*, Op. Cit, hlm. 27.

untuk tujuan pribadi. Kepemilikan lahan yaitu penguasaan lahan sawah oleh petani yang digunakan untuk kegiatan ataupun kepentingan pribadinya. Kepemilikan lahan ini memiliki beberapa jenis, seperti kepemilikan lahan milik sendiri dan mempunyai sertipikat sendiri, kepemilikan lahan hasil sewa dengan petani atau orang lain, serta kepemilikan atas dasar bagi hasil. Lahan milik sendiri merupakan lahan sawah di miliki dan di garap oleh petani itu sendiri tanpa melibatkan orang lain, sedangkan lahan hasil sewa merupakan lahan sawah hasil menyewa dari petani atau pemilik lahan lain. Lahan hasil sakah atau menyakah merupakan lahan yang di garap oleh petani dan pemilik lahan dengan sistem penghasilan bagi hasil.

Kepemilikan hak atas tanah sebagai bagian dari sumber daya agrarian yang semula hanya sekedar sebagai wadah kegiatan kehidupan makhluk hidup, lambat laun fungsinya mulai bergeser menjadi benda yang mempunyai nilai ekonomis atau harga yang tinggi. Berkenaan dengan nilai tanah sebagai salah satu sumber daya agrarian yang mempunyai nilai, baik secara sosial maupun ekonomi. Mochtar Kusumaatmadja menyebutkan, bahwa: makin lama makin terasa bahwa alam, tanah, udara, dan air, berubah dari suatu benda yang bebas menjadi benda ekonomis yang sangat berharga. Kenyataan ini tampak tidak dapat terbantahkan.

Dengan berjalannya kebijakan-kebijakan pemerintah sekarang ini, kepemilikan lahan sudah dibatasi untuk kepemilikan lahan pertanian perorangan maksimal 20 hektare (ha) untuk wilayah yang tidak padat, 12 ha di wilayah yang kurang padat, seluas 9 ha di wilayah cukup padat, serta maksimal 6 ha di wilayah padat.²³

Batasan wilayah ini hampir sama dengan aturan sebelumnya, yakni Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Lahan Pertanian. Dalam Perppu tersebut, batas maksimal tanah pertanian, yakni sawah dan tanah kering yang dikuasai, seluruhnya tak boleh lebih dari 20 ha.

²³Muhamaad Yazid, “Aturan Kepemilikan Lahan Pertanian”, <https://nasional.kontan.co.id/news/aturan-pemilikan-lahan-pertanian-diperketat>, diakses 28 Mei 2023

Perbedaannya, di dalam Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2016 diatur tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian kepemilikan lahan yang lebih ketat. Yakni, pengalihan tanah pertanian hanya bisa dilakukan kepada pihak lain yang berdomisili dalam satu kecamatan dengan letak tanah. Selain itu, tanah tersebut harus tetap digunakan sebagai lahan pertanian. Hal ini dilakukan dengan tujuan guna memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan serta mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA). Kewajiban ini tentunya dilakukan oleh semua pihak yang menggunakan tanah baik Pemerintah, masyarakat, maupun perseorangan. Berhubung dengan fungsi sosial semua hak atas tanah (Pasal 6 UUPA), maka suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu. Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.²⁴

2.2 Pengertian Rumah Dan Perumahan

2.2.1 Rumah

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. Rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghuniannya yaitu sebagai berikut (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman):

- a. Rumah komersial adalah rumah dibangun untuk mendapatkan keuntungansesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah umum adalah rumah dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- c. Rumah swadaya diorganisir atas inisiatif dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.

²⁴ FX. Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Bandar Lampung, Unila, 2008, Hlm 2-4

- d. Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus, disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- e. Rumah negara disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Selanjutnya berkenaan dengan persepsi akan arti pentingnya rumah menjelaskan ada 2, yaitu:

1. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, setelah sandang dan pangan disamping pendidikan dan kesehatan, yang berfungsi sebagai tempat pelindung dan pengamanan manusia dari pengaruh dan gangguan alam/cuaca maupun makhluk lain.
2. Rumah beserta lingkungannya (permukiman) merupakan pusat kegiatan keluarga, pendidikan, pembentukan kepribadian dan nilai budaya suatu komunitas serta sebagai tempat persemaian generasi yang akan datang yang dapat melambangkan peradaban manusia serta dapat menjadi cermin jati diri dan taraf hidup penghuninya sebagai gambaran peri kehidupan dan penghidupan yang menyeluruh.²⁵

2.2.2 Perumahan

Perumahan yaitu sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi di berbagai negara. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tunggal dengan hanya beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya

²⁵PindoTutoko, "Permukiman" https://www.researchgate.net/publication/275647751_PERMUKIMAN, diakses 28 Mei 2023

tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.²⁶

Perumahan dan kawasan pemukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas dan pemukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh siapa pun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, serta kerugian.²⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut: Pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/huniandan sarana pembinaan keluarga, Yang dimaksud dengan perumahan yaitu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman yaitu bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung (kota dan desa) yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Peraturan perumahan lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan pemukiman adalah

²⁶D. Sandag. 2015. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *Lex et Societatis*

²⁷ Santoso. Urip, Hukum Perumahan, Kencana, Jakarta, Indonesia, 2014, hal 3.

bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu tauan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

2.2.3 Penyelenggaraan Perumahan

Perumahan tidak hanya sebuah bangunan fisik yang memberikan naungan atau tempat berteduh, beristirahat, maupun bertempat tinggal, tetapi juga sebagai alat yang digunakan untuk melayani kebutuhan di dalam maupun diluar lingkungannya. Menciptakan suatu lingkungan perumahan yang sehat dan layak dapat mengakomodasi berbagai kegiatan adalah hal yang penting. Hal ini berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 19 ayat (1) tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang mengatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.²⁸ Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dapat dikatakan sebagai kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan perumahan ini juga tentunya tetap memperhatikan kelestarian dari fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.

2.2.4 Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Asas hukum bukanlah merupakan peraturan hukum konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan

²⁸ A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan – I), 1997, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 30 ,

mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret tersebut putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret tersebut.²⁹

Peraturan perundang-undangan termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 memuat norma hukum, kaidah hukum, atau aturan-aturan hukum. Dalam norma hukum, kaidah hukum, atau aturan-aturan hukum terkandung asas hukum yang menjadi nilai-nilai terbentuknya norma hukum, kaidah hukum, atau aturan-aturan hukum. Dengan demikian, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 terkandung asas hukum.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

a. Kesejahteraan.

Memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat dapat mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

b. Keadilan dan pemerataan.

Memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. Kenasionalan.

Memberikan landasan agar kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

d. Keefesienan dan kemanfaatan.

Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 34

- e. Keterjangkauan dan kemudahan.
Memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- f. Kemandirian dan kebersamaan.
Memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerjasama antar-pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- g. Kemitraan.
Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Keserasian dan keseimbangan.
Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- i. Keterpaduan.
Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antar-instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang dan saling mengisi.

j. Kesehatan

Memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup.

k. Kelestarian dan keberlanjutan.

Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan serta infrastruktur, keselamatan, dan keamanan lingkungan, dan berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, keterlibatan administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Yang dimaksud dengan kepastian hukum ialah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertemoat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan kepastian hukum meliputi kesesuaian peruntukkan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan

kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penataan dan pengembangan wilayah yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara daerah pusat dan daerah, antarsektor, dan antar-pemangku kepentingan sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah.

- 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 pedesaan.

Daya guna dan hasil guna sumber daya alam ialah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan.

- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yaitu upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain yaitu masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah.

- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Rumah layak huni merupakan rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan pembangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Sedangkan lingkungan sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan yaitu, lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana dan sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Ruang lingkup perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu meliputi:

a. Pembinaan

Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh:

- a) Menteri pada tingkat nasional.
- b) Gubernur pada tingkat provinsi.
- c) Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a) Perencanaan, merupakan suatu kesatuan yang utuh dari pembangunannasional dan rencana pembangunan daerah.
- b) Pengaturan
- c) Pengendalian
- d) pengawasan

b. Tugas dan wewenang

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas dan wewenang. Tugas dan wewenang dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangan masing-masing.

c. Penyelenggaraan perumahan

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kabutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

d. Penyelenggaraan kawasan permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang

mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, dan terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan perdesaan.

e. Pemeliharaan dan perbaikan

Pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang per orang.

Pemeliharaan dan perbaikan dilakukan pada rumah beserta prasarana, sarana, utilitas umum di perumahan dan permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman. Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/ atau setiap orang.

f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.

g. Penyediaan tanah

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasi oleh negara.
- b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah.
- c) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah.
- d) Pemanfaatan dan pemindahan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e) Pemberdayaan tanah negara bekas tanah terlantar.
- f) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

h. Pendanaan dan pembiayaan

Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah bagi jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan akan rumah, perumahan, permukiman serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Pemerintah dan Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan.

i. Hak dan kewajiban

j. Peran masyarakat³⁰

2.3 Prosedur dan Kebijakan Alih Fungsi Lahan Pesawahan Menjadi Perumahan

Pembangunan merupakan proses yang sudah direncanakan melalui berbagai tahapan serta kebijakan dengan tujuan untuk mensejahterahkan kehidupan masyarakat. Pembangunan perumahan merupakan bagian dasar dari pembangunan nasional yang sudah direncanakan dengan matang. Bentuk nyata pemerintah dalam mendorong rencana tumbuh kembangnya pembangunan ini yaitu dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam proses pembangunan perumahan ini tak jarang terjadinya kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Alih fungsi lahan terutama terjadi pada lahan sawah ini dikarenakan letak lahan sawah yang strategis. Padahal dalam kehidupan lahan sawah ini banyak sekali manfaatnya bagi masyarakat dalam penyediaan pangan, penyediaan kesempatan kerja, sumber pendapatan, serta wahana pelestarian lingkungan.

Walaupun sudah diterbitkannya undang-undang yang berkaitan dengan perlindungan lahan pertanian, namun perlu ditetapkannya suatu peraturan perundang-undang yang mengikat dan jelas tentang perlindungan lahan pertanian produktif yang harus dilindungi, yang menjadikan dasar penetapan zonasi lahan pertanian abadi. Kebijaksanaan pengendalian konversi lahan pertanian terutama sawah menjadi perumahan harus benar-benar tersusun dan sesuai dengan rencana pengembangan tata ruang wilayah. Rencana tata ruang wilayah merupakan langkah awal wujud struktur ruang dan pola yang disusun secara nasional,

³⁰ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Hukum Perumahan*, Kencana, 2014

regional, maupun lokal. Hal ini berguna untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan demi kepentingan generasi sekarang dan yang akan datang.

Selanjutnya dengan sudah adanya RTRW, sudah tercantum rencana pemanfaat ruang bagi kegiatan budidaya perlu adanya pembaharuan atau revisi karena justru banyak mengkonversi lahan sawah untuk kepentingan perumahan maupun industry. Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran yang menyatakan bahwa Kecamatan Way Khilau merupakan Sentara pertanian, namun pada faktanya sekarang ini lahan sawah di daerah tersebut sudah banyak yang dijadikan perumahan oleh para developer.

Hal ini dapat dilihat dari Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran, pembagian wilayah di Kabupaten Pesawaran terbagi menjadi 11 wilayah dengan masing-masing fungsi pusat kotanya, seperti :

- a. Perkotaan Gedung Tataan di Kecamatan Gedung Tataan yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan kabupaten, pusat pelayanan kesehatan, perdagangan dan jasa.
- b. Perkotaan Tegineneng di Kecamatan Tegineneng yang berfungsi sebagai sentra pertanian, industri serta simpul transportasi.
- c. Perkotaan Padang Cermin di Kecamatan Padang Cermin yang berfungsi sebagai sentra perikanan, perkebunan dan pusat pertanahan dan keamanan.
- d. Perkotaan Negeri Katon di Kecamatan Negeri Katon yang berfungsi sebagai sentra pertanian, cagar budaya dan industri kecil dan menengah.
- e. Perkotaan Teluk Pandan di Kecamatan Teluk Pandan yang berfungsi sebagai sentra perikanan, pelayanan pendidikan dan pariwisata.
- f. Perdesaan Kedondong di Kecamatan Kedondong yang berfungsi sebagai sentra pertanian.
- g. Perdesaan Way Lima di Kecamatan Way Lima yang berfungsi sebagai sentra pertanian dan cagar budaya.
- h. Perdesaan Way Khilau di Kecamatan Way Khilau yang berfungsi sebagai sentra pertanian.

- i. Perdesaan Marga Punduh di Kecamatan Marga Punduh yang berfungsi sebagai sentra perikanan, pariwisata dan cagar budaya, serta
- j. Perdesaan Way Ratai di Kecamatan Way Ratai yang berfungsi sebagai sentra pertanian, perkebunan, dan pariwisata.

Kebijakan dan strategi pembangunan Kabupaten Pesawaran khususnya di Kecamatan Way Khilau ini pun harusnya memperhatikan konsep penataan ruang daerah yang tercantum di dalam RTRW Kabupaten Pesawaran yang bertujuan untuk mewujudkan ruang Kabupaten yang sejahtera berbasis pariwisata, pertanian, industry yang berwawasan lingkungan secara berkelanjutan. Dalam RTRW ini memuat beberapa kebijakan, yaitu :

- a. pengembangan kawasan industri yang ramah lingkungan dan berkelanjutan.
- b. Peningkatan peran dan fungsi wilayah dalam mewujudkan kemandirian wilayah, kesejahteraan masyarakat dan keseimbangan pembangunan.
- c. Pengembangan ekonomi wilayah berbasis sektro pertanian, perikanan, dan pariwisata dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan.
- d. Peningkatan peran dan fungsi wilayah dalam mewujudkan kemandirian wilayah, kesejahteraan masyarakat dan keseimbangan pembangunan.
- e. Pemulihan dan peningkatan fungsi kawasan lindung, dan
- f. Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan Negara.

Ketentuan alih fungsi lahan pun diatur di dalam Peraturan Pengganti Undang-Undang (yang selanjutnya disebut Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2019 tentang Sistem Budi Daya Pertanian Berkelanjutan yang pada Pasal 31 dijelaskan bahwa ketentuan Pasal 19 diubah dengan menyatakan bahwa setiap orang dilarang mengalihfungsikan lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan budi daya pertanian. Akan tetapi jika dalam hal untuk kepentingan umum dan/atau proyek strategis nasional, pengalihfungsian lahan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan normatif empiris. Pendekatan normatif atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Pendekatan empiris yaitu pendekatan yang dilakukan untuk mempelajari hukum dan kenyataan yang ada di lapangan, berdasarkan fakta yang ada, dan atau melalui observasi langsung.

Penelitian hukum normatif empiris adalah penelitian hukum mengenai tentang pemberlakuan ketentuan hukum normatif. Penggunaan kedua macam pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang jelas dan benar terhadap permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian guna penulisan skripsi ini.

3.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer dan juga data sekunder.

3.2.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari penelitian. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari wawancara developer, salah satu staf Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pesawaran, salah satu staf Kantor

Dinas Pelayanan Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pesawaran, salah satu staf bagian tata ruang di Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pesawaran, salah satu staf Kantor Dinas Tanaman Pangan dan Holtikultura Kabupaten Pesawaran, dan warga sekitar yang berdampingan dengan lokasi alih fungsi lahan pesawahan.

3.2.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang-undangan, buku atau literatur, serta sumber lainnya yang sesuai dengan kajian penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan meliputi:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - b. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
 - c. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - d. Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
 - e. Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
 - f. Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 17 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 10 Tahun 2021 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
 - h. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran
 - i. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 14 Tahun 2011 tentang Irigasi
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, terdiri dari literature, buku, referensi, jurnal, dan

publikasi lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sumber dari internet yang berkaitan dengan masalah yang ada di dalam penelitian ini.

3.3 Metode Pengumpulan Dan Pengolahan Data

3.3.1 Metode Pengumpulan data

Prosedur Pengumpulan Data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang ada hubungannya dengan metode pengumpulan data dan masalah yang akan dipecahkan. Dalam penelitian ini digunakan prosedur pengumpulan data yang terdiri dari:

1. Studi Pustaka

Studi Pustaka (*Library research*) dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengutip dan menelaah literature-literatur yang menunjang, peraturan perundang-undangan serta bahan-bahan bacaan ilmiah lainnya yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

2. Studi Lapangan (*field research*)

Studi Lapangan (*field research*) dilakukan dengan cara melakukan wawancara langsung kepada salah satu staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesawaran, staff Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pesawaran, staff Dinas Tanaman dan Holtikultura Kabupaten Pesawaran, staff Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, dan warga sekitar yang berdampingan dengan lokasi alih fungsi lahan pesawahan.

3.3.2 Metode Pengolahan Data

Data dalam pengolahan ini diolah serta dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang disajikan bukan berupa bentuk angka melainkan data ini diwujudkan dalam bentuk kata-kata yang nantinya disusun secara sistematis. Untuk menunjang prosedur penelitian ini maka digunakannya sumber data secara langsung melalui wawancara dan dokumentasi dan diperlukannya sumber data secara sekunder

yaitu data yang secara tidak langsung dan penelitian diperoleh dari referensi buku, jurnal, artikel, serta sumber kepustakaan yang lainnya.

3.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, maksudnya teknik ini mengolah data yang terkumpul yang selanjutnya diklasifikasikan antara data yang satu dengan data yang lainnya sehingga menjadi rinci atas suatu objek dalam bentuk kalimat guna memberikan gambaran yang jelas pada masalah yang teliti. Setelah itu dilakukan interpretasi untuk memahami makna data dalam situasi sosial, dan dilakukan pula penafsiran dari perspektif peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data. Data dalam pengolahan ini pembangunan. diolah serta dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang disajikan bukan berupa bentuk angka melainkan data ini diwujudkan dalam bentuk kata-kata yang nantinya disusun secara sistematis.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka di dapatkan dua kesimpulan yaitu :

1. Proses alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran khususnya Desa Mada Jaya haruslah melalui prosedur yang ada. Mekanisme atau proses alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Desa Mada Jaya Kecamatan Way Khilau ini perlu dilaksanakan berdasarkan prosedur, mulai dari pendaftaran IPPT sampai dengan keluarnya surat izin alih fungsi lahan tersebut dan terbitnya sertipikat tanah. Namun fakta dilapangan berbeda, lahan sawah yang akan dialih fungsikan ternyata sudah ditimbun rata dengan tanah dan tidak dapat diproses untuk mengeluarkan izin dengan alasan lahan tersebut merupakan lahan sawah produktif. Maka daripada itu, lahan tersebut tidak dapat diproses meskipun lahan tersebut sudah ditimbun rata dengan tanah.
2. Faktor penghambat alih fungsi lahan dan pembangunan perumahan di Desa Mada Jaya Kabupaten Pesawaran, yaitu pertama, lahan sawah tersebut merupakan sawah produktif yang masuk ke dalam lahan sawah yang tidak dapat dialih fungsikan dikarenakan dalam data yang ada lokasi lahan sawah itu jelas masuk ke dalam Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (yang selanjutnya disebut PLP2B) dan ketidaksetujuan mereka dikarenakan mereka ingin mempertahankan lahan sawah yang ada guna untuk mengantisipasi adanya kekurangan bahan pangan pokok di kemudian hari. Kedua, tidak memiliki izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Ketiga, tidak setujunya masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan di daerah sekitar rumah mereka dikarenakan menyebabkan jalanan menjadi rusak dan licin.

5.2 Saran

Melihat dari hasil penelitian ini, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran yaitu lahan tersebut merupakan kawasan pertanian serta Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 10 Tahun 2021 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang menyebutkan bahwa lahan tersebut merupakan lahan sawah yang dilindungi dan tidak dapat diubah fungsinya, maka daripada itu pihak developer seharusnya mengembalikan lahan yang sudah ditimbun menjadi lahan seperti semula, yaitu lahan sawah

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fauziyah. dan Muh Imam. *Perubahan Alih Fungsi Lahan*. Ed.1. Cet 1. Sleman, 2020
- Bintarto. *Pengertian Lahan Pertanian*. Bandung; Angkasa. 2007.
- Harsono, Boedi, 1997. *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung; Angkasa.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1998.
- Parlindungan, A.P. (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan – I), *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005
- Santoso. Urip, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, Indonesia, 2014
- Arifin, Bustanul, *Pembangunan Pertanian Paradigma Kebijakan dan Strategi Revitalisasi* (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005)
- Sumarja, FX. dan Pradipta Wijonugroho, *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung, Pusaka Media, 2022.
- Sumarja, FX. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Bandar Lampung, Unila, 2008
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta; Bina Aksara, 1984

Jurnal

- Ismi Andari, Agus Suriadi, and R Hamdani Harahap, 2018, “Analisis Perubahan Orientasi Mata Pencaharian Dan Nilai Sosial Masyarakat Pasca Alih Fungsi Lahan Persawahan Menjadi Lahan Industri”, *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial Dan Budaya (Journal of Social and Cultural Anthropology)*, Vol. 4, No. 1.

- Sumarja, FX. Eddy Rifa'i, Tisnanta, Rodi Agung Saputra. 2021. *Jurnalsasi*. Volume 27 Nomor 4. *Problematika Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja*
- Sudarma, Widjaya. 2017. *Jurnal Akulturasi*. Vol 5 No 10 Oktober 2017. *Alih Fungsi Lahan Pangan Di Kabupaten Pesawaran Provinsi Lampung*.
- Lestari, T. 2009. *Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani*. Skripsi. Bogor. Institut Pertanian Bogor
- Lilis Nur Fauziah, 2005. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian Kabupaten demak*
- Muhammad Bahrul Hidayat, "Pengaruh Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Permukiman Terhadap Hasil Produksi padi Sawah Berbasis Sig"(Studi Kasus: Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor Tahun 2005-2015)"
- M. Hosen, Permono dan Rosmidah, *Asas-Asas Hukum Perjanjian Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Hukum*, Universitas Jambi Vol. XIII, No.2 Desember 2019, hal. 1
- Utomo, M., Eddy Rifai dan Abdulmutalib Thahir. 1992. *Pembangunan dan Alih Fungsi Lahan*. Lampung: Universitas Lampung.
- Fauziah, Lilis Nur. 2005. „Ahli Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Studi Komparatif Indonesia dan Amerika”. Yogyakarta: FH UGM.
- Akbar, R., 2008. *Proses Pembebasan Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Kawasan Perumahan*. Fakultas Pertanian. Institut Pertanian Bogor
- Burdatun, B. 2016. *Penegakan hukum terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian di kota mataram*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.
- Fajar Januar Tri Hendrawan dan Retno Mustika Dewi, *Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan Terhadap Pendapatan Petani Dusun Puncel Desa Deket Wetan Lamongan*, *Jurnal Ekonomi*, Universitas Negeri Surabaya Vol. 1 Nomor 01 Tahun 2016, hal. 1
- Muhammad Hamzah Taki. 2018. *Perlindungan Hukum Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (PLP2B) Di Kabupaten Gresik Terhadap Izin Usaha dan Industri*, *Jurnal Pembangunan, Airlangga, Sains Hukum dan Pembangunan Sekolah Pascasarjana UNAIR* Vol 2, No. 2, Surabaya, hal. 65
- Sandag, D. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*. *Lex et Societatis*

M. A. Andiyani, 2021. *Ancaman Destruktif Penerapan UU Cipta Kerja Terhadap Pengelolaan Lahan Di Indonesia*, <https://www.pasundanekspres.co/opini/ancaman-destruktif-penerapan-uu-omnibus-lawcipta-kerja-terhadap-pengelolaan-lahan-di-indonesia>.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang RI Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 Perlindungan Pangan Pertanian Berkelanjutan

Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

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

Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 Pasal (1), (2), dan (3) Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah

Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2016 diatur tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 18 Tahun 2020 tentang Tata Kerja Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah dan Tim Pelaksana Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 17 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 10 Tahun 2021 tentang
Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 14 Tahun 2011 tentang Irigasi

Website

Disketapang Prov. Banten, “Lahan Pertanian Provinsi Banten Semakin Menipis”
<https://disketapang.bantenprov.go.id/Berita/topic/163>, diakses 18 Mei 2023.

Yazid, Muhammad. “Aturan Kepemilikan Lahan Pertanian”,
<https://nasional.kontan.co.id/news/aturan-pemilikan-lahan-pertanian-diperketat>, diakses 28 Mei 2023

Tutuko, Pindo. “Permukiman”
https://www.researchgate.net/publication/275647751_PERMUKIMAN,
diakses 28 Mei 2023

Wulandari, Trisna. “Makna Pasal 28 Dalam UUD 1945 Untuk Hak Asasi Manusia”,
<https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5721614/makna-pasal-28-dalam-uud-1945-untuk-hak-asasi-manusia>, diakses 08 Juni 2023

Abdilah, (2021), “UU cipta Kerja Tetap Lindungi Petani Dan Lahan Pertanian”.
<https://mediaindonesia.com/ekonomi/356974/uu-cipta-kerja-tetap-lindungi-petani-dan-lahanpertanian>, diakses 8 Juni 2023

Admindesa. “Proses Membangun Masyarakat yang Adil Dan Setara dengan memastikan bahwa semua individu memiliki akses yang sama terhadap kesempatan, sumber daya, dan layanan yang tersedia”, <https://www.bhuanajaya.desa.id/inklusi-sosial-di-kampung-kb-mewujudkan-kesetaraan-dan-kesejahteraan-untuk-semua/>, diakses 08 November 2023