

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agraria dalam arti luas menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, dapat meliputi air, bumi, ruang angkasa beserta kekayaan yang terkandung didalamnya.¹ Sedangkan agraria dalam arti sempit dapat diartikan sebagai tanah. Tanah merupakan unsur utama dari lingkungan yang utuh sebagai habitat dari flora dan fauna yang ada didalamnya.

Lingkungan merupakan elemen yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Lingkungan hidup merupakan kesatuan ruang benda, daya, keadaan serta makhluk hidup, termasuk manusia beserta perilakunya yang berpengaruh terhadap keberlangsungan kehidupan serta kesejahteraan baik terhadap manusia yang lain maupun makhluk hidup yang lain. Sedangkan lingkungan hidup Indonesia memiliki ruang lingkup yang mencakup ruang, tempat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berbatasan Nusantara dalam melaksanakan kedaulatan, hak berdaulat serta yuridiksinya.²

Seiring berjalannya waktu, populasi manusia juga kian meningkat. Seperti yang diketahui bahwa laju pertumbuhan penduduknya mencapai

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

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

angka diatas 1% setiap tahunnya.³ Dikutip dari laman web Badan Pusat Statistik (BPS), terjadi peningkatan jumlah penduduk di Indonesia dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Pada tahun 2020 jumlah penduduk di Indonesia mencapai angka 270.203.900 jiwa, di tahun 2021 mencapai angka 272.682.500 jiwa, dan di tahun 2022 mencapai angka 275.773.800 jiwa.⁴

Peningkatan populasi manusia secara tidak langsung juga berdampak terhadap lingkungan yang ada disekitarnya, karena dalam kehidupannya manusia tidak dapat dipisahkan dengan lingkungan. Selain itu, peningkatan populasi manusia juga berdampak pada peningkatan jumlah kebutuhan oleh manusia sendiri yang mana pemenuhan kebutuhan tersebut berasal dari sumber daya lingkungan sekitar manusia.

Pertambahan populasi manusia juga berpengaruh terhadap peningkatan pendirian bangunan baik sebagai hunian maupun fungsi lainnya yang dapat menunjang kebutuhan manusia. Pertambahan populasi manusia juga berpengaruh terhadap perkembangan perekonomian. Perkembangan ekonomi masyarakat belakangan ini sebanding dengan peningkatan pembangunan properti. Tumbuhnya masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah keatas merupakan suatu bentuk keberhasilan dalam perekonomian. Masyarakat berlomba-lomba melakukan investasi dalam banyak cara. Salah satu bentuk investasi yang cukup menjanjikan adalah investasi dalam bidang properti.

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

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

Tingginya tingkat pendirian bangunan disebabkan tingginya tingkat populasi yang ada, sehinggahal tersebut berdampak pada berkurangnya lahan karena meningkatnya alih fungsi lahan pertanian ke nonpertanian. Berdasarkan data yang dihimpun dari laman web Badan Pusat Statistik (BPS) terkait luas lahan sawah dari tahun 2013 sampai 2015 mengalami penurunan. Luas lahan sawah pada tahun 2013 mencapai angka 8.128.499 hektar, pada tahun 2014 turun menjadi 8.111.593 hektar dan pada tahun 2015 juga mengalami penurunan di angka 8.087.393 hektar.⁵

Meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk pendirian bangunan gedung menyebabkan meningkatnya kegiatan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian baik untuk keperluan hunian, keperluan industri, maupun keperluan yang lain. Berkurangnya lahan pertanian berpengaruh pada produksi pangan, sehingga terjadi perubahan fungsi atas lahan pertanian sehingga tidak sesuai dengan fungsi semula. Tentu perubahan fungsi lahan pertanian tersebut berdampak buruk terhadap lingkungan serta potensi yang ada pada lahan pertanian. Pendirian bangunan di lahan pertanian sama halnya dengan perubahan penggunaan lahan dari fungsi semula untuk fungsi penggunaan yang lain yang didasari oleh beberapa faktor seperti dalam rangka pemenuhan kebutuhan penduduk seiring meningkatnya jumlah penduduk.

Meningkatnya luas lahan pertanian yang dialih fungsikan ke lahan non pertanian menjadi perhatian khusus bagi semua pihak salah satunya yaitu

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

pemerintah. Tak terkendalinya alih fungsi lahan pertanian mempengaruhi produksi padi nasional yang dapat berpotensi mengancam ketahanan pangan nasional. Upaya pemerintah dalam mengendalikan alih fungsi lahan pertanian ke lahan non pertanian telah diatur sebagaimana dalam Pasal 17 Ayat (1) Peraturan Presiden RI Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang menjelaskan :

“Terhadap Lahan Sawah yang masuk dalam peta Lahan Sawah yang dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) namun belum ditetapkan sebagai bagian dari penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, tidak dapat dialihfungsikan sebelum mendapat rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria pertanahan dan tata ruang.”

Maka dengan adanya aturan tersebut seyogyanya dapat mengendalikan tingginya kasus perubahan alih fungsi lahan pertanian ke lahan non pertanian sehingga dapat mencegah dampak buruk baik bagi potensi lahan itu sendiri, dampak pada lingkungan sekitar, kesejahteraan bagi masyarakat yang berprofesi di sektor agraria, untuk ketahanan pangan nasional serta dampak yang lainnya.

Ada beberapa ketentuan yang wajib dilaksanakan dalam pendirian bangunan gedung sebagaimana yang mana yang tercantum dalam peraturan seperti dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Dalam pendirian bangunan seperti kriteria bangunan, persyaratan pendirian bangunan, pengaturan sanksi dan segala hal yang berkaitan mengenai bangunan telah diatur dalam Undang-Undang

Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Salah satu diantara persyaratan pendirian bangunan gedung ialah persetujuan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat PBG. Tujuan dari PBG tersebut tak lain agar terjamin serta terciptanya kepastian dan ketertiban hukum di dalam penyelenggaraan bangunan dan gedung.

Selain itu, hal ini diharapkan agar tercipta keselarasan pembangunan dalam wilayah kota maupun kabupaten, terlaksananya keharmonisan dalam pembangunan wilayah kabupaten maupun kota dengan wilayah sekitarnya serta menjamin dalam tercapai berkulitasnya tata ruang wilayah kabupaten atau kota.

Peranan aktif masyarakat juga dituntut dalam hal pendirian serta pemanfaatan bangunan gedung dalam hal pemenuhan keperluan pribadi, melainkan juga dalam upaya pemenuhan syarat dalam ketentuan bangunan gedung serta tertib penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana yang termaktub dalam aturan yang ada, sehingga bagi pemilik bangunan gedung dapat terwujud kepastian serta perlindungan hukum. Disamping itu, dengan terkontrolnya pendirian bangunan sesuai ketentuan yang berlaku berdampak juga terhadap terkontrolnya alih fungsi lahan pertanian, sehingga dapat menekan dan mengendalikan maraknya kasus alih fungsi lahan pertanian sehingga dapat mempertahankan ketahanan pangan nasional.

Dari uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian secara mendalam yang hasilnya akan dituangkan pada penelitian ini dengan judul

Tinjauan Yuridis Terhadap Pendirian Bangunan Gedung di Atas Lahan Pertanian.

B. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Berlandaskan pada penjabaran latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

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

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai ialah :

1. Untuk mengetahui urgensi pengaturan pendirian bangunan di lahan pertanian.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan pendirian bangunan gedung dan penjatuhan sanksi terhadap pemilik bangunan gedung jika persyaratan pendirian bangunan gedung di lahan pertanian tidak terpenuhi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dari pokok permasalahan dan tujuan yang telah diuraikan di atas, dapat dilihat dari 3 aspek :

1. Segi Akademis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah pengetahuan terkait permasalahan pendirian bangunan di lahan pertanian serta dapat digunakan

sebagai bahan bacaan dan bahan untuk menelaah masalah tentang pendirian bangunan di lahan pertanian. Penulis berharap dapat menambah bahan kepastakaan serta memberi kontribusi ilmiah dan teoritis terhadap pemahaman dan pemikiran serta pandangan baru guna menjadi bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan konsep ilmiah dalam proses belajar mengajar bagi semua akademisi, sarjana hukum, dan praktisi hukum.

2. Segi Kelembagaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai salah satu bahan kajian teoritis terutama bagi lembaga yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan dalam rangka untuk mengevaluasi dan mengembangkan pemahaman hukum yang ada pada saat ini, serta dapat menjadi solusi terhadap problematika terkait pendirian bangunan gedung di lahan pertanian.

3. Segi Sosial

Diharapkan penelitian ini dapat memberi wawasan kepada masyarakat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pendirian bangunan di lahan pertanian.