

**ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI PERUMAHAN DI
KECAMATAN ARJASA, PAKUSARI, DAN PATRANG BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEMBER NOMOR 1 TAHUN 2015
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH**

Nikita Novia Nur Rohmah/1710111078

Dosen Pembimbing : Ahmad Suryono S.H.,M.H

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Jember

Email : nktnovia@gmail.com

Abstrak

Problematika pertanahan terus muncul dalam dinamika kehidupan bangsa Indonesia. Berbagai daerah tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda. Bertambahnya kebutuhan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non-pertanian akibat pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan. Perkembangan penduduk Kabupaten Jember mempengaruhi perubahan di berbagai bidang terutama di sektor pertanian dimana banyak pembangunan yang dilakukan pemerintah, badan hukum, ataupun perseorangan yang mengakibatkan penyusutan bidang tanah di sektor pertanian. Terutama di Kecamatan Patrang, Kecamatan Pakusari dan Kecamatan Arjasa, di ketiga kecamatan tersebut sudah mulai banyak pembangunan pada sektor perumahan. Padahal di daerah ini masih banyak lahan pertanian yang masih produktif. Seiring berjalannya waktu pembangunan di sektor perumahan terus berkembang pesat. Maka hal itu akan mengorbankan lahan pertanian.

Kata Kunci : Tanah, Tanah Pertanian, Pembangunan Perumahan

Abstract

Problems continue to appear in the dynamics of the life of the Indonesian people. Various regions in the archipelago certainly have different characteristics of land problems from one region to another, this situation is becoming more evident as a consequence of the basic understanding and views of Indonesians on land. Population development in Jember Regency affects changes in various fields, especially in the agricultural sector where many developments are carried out by the government, legal entities, or individuals which result in the shrinkage of land parcels in the agricultural sector. Especially in Patrang, Pakusari and Arjasa sub-districts, in these three sub-districts a lot of development has started in the housing sector. Even though in this area there is still a lot of productive agricultural land. However, over time development in the housing sector continues to grow rapidly. Then it will sacrifice agricultural land in the area.

I. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah salah satu negara di dunia yang dianugerahkan daya tarik di bidang sumber daya alam yang sangat luar biasa, karena apapun bisa didapatkan di Indonesia. Indonesia juga mempunyai keanekaragaman hayati yang tinggi tergolong di dalamnya tidak hanya komponen biotik, seperti hewan, tumbuhan, dan mikro organisme, tetapi juga komponen abiotik, seperti minyak bumi, gas alam, berbagai jenis logam, air, dan tanah. Sumber daya alam di Indonesia yang paling menonjol ialah di bidang pertanian. Maka dari itu Indonesia dikenal sebagai negara agraris yang artinya negara yang salah satu penunjang perekonomiannya adalah sektor pertanian. Indonesia merupakan negara agraris dengan lahan yang sangat luas dan keanekaragaman hayati yang sangat beragam. Hal ini akan memungkinkan Indonesia sebagai negara agraris terbesar di dunia.

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Terkait dengan pelaksanaan pembangunan nasional, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke 4 yaitu “Hak penguasaan kepada negara atas seluruh sumber daya alam Indonesia, dan memberikan kewajiban kepada negara untuk menggunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Makna yang terkandung dalam kalimat tersebut adalah negara mempunyai kewenangan

untuk melakukan pengelolaan, mengambil dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang dikehendaki.

Peran pertanian di Indonesia ditinjau dari aspek pertanahan dan sektor pertanian memerlukan perhatian khusus karena di Indonesia sendiri memiliki sumber daya alam yang melimpah salah satunya adalah tanah. Tanah merupakan permukaan bumi yang di dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi¹.

Problematika pertanahan terus muncul dalam dinamika kehidupan bangsa Indonesia. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya, keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Bertambahnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor

¹ Kustiawan, 1997, *Definisi Perubahan Lahan (Konversi Lahan)*, Penerbit Yudistira, Jakarta, hlm.12

pertanian maupun dari sektor non-pertanian akibat penambahan penduduk dan kegiatan pembangunan².

Kehidupan manusia yang semakin maju dan berkembang menuntut akan banyak hal sebagai suatu perubahan dari segi pembangunan. Hal tersebut sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti pertumbuhan penduduk yang terus menerus meningkat mengharuskan pembangunan perumahan dan penggunaan untuk tempat tinggal semakin dibutuhkan. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan struktur perekonomian kebutuhan tanah untuk kegiatan pertanian cenderung semakin meningkat. Kecenderungan tersebut menyebabkan Alih fungsi lahan pertanian sulit dihindari. Penyempitan lahan pertanian tersebut dikarenakan adanya pembangunan perumahan yang semakin bertambah tiap tahunnya. Yang membuat tanah persawahan di alih fungsikan sebagai perumahan. Bisa dilihat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Paragraf 3 Kawasan Peruntukan Pertanian Pasal 43 ayat 7 huruf (a) yang menjelaskan bahwa “Area lahan sawah beririgasi dan lahan kering yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan harus dipertahankan agar tidak berubah fungsi menjadi peruntukkan yang lain”.

Untuk mengalihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi perumahan tidak semudah membalikkan telapak tangan, ada beberapa persyaratan-persyaratan ketat yang harus dilakukan oleh orang

² Bintarto, 1984, *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*, Penerbit Yudistira, Jakarta, hlm.23.

yang akan membangun perumahan tersebut. Perumahan sendiri merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan³.

Kabupaten Jember merupakan salah satu kabupaten di wilayah administratif provinsi Jawa Timur. Keberadaan Kabupaten Jember secara geografis memiliki posisi yang sangat strategis dengan berbagai potensi sumber daya alam yang potensial, sehingga banyak menyimpan peristiwa-peristiwa sejarah yang menarik untuk digali dan dikaji⁴. Kabupaten Jember memiliki lahan yang cukup luas dan masih berbentuk sawah, kebun, alas liar dan lahan kosong yang terbengkalai. Kabupaten Jember merupakan kabupaten yang masyarakatnya hidup di daerah-daerah terpencil dan kebanyakan berprofesi sebagai buruh dan tani. Namun lahan pertanian di Kabupaten Jember telah mengalami banyak perubahan yang ditandai dengan semakin menyempitnya lahan pertanian. Penyempitan lahan

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Penerbit Kencana, Jakarta, hlm 3

⁴ <https://www.jemberkab.go.id/selayang-pandang/>, di akses pada tanggal 18 Maret 2021

pertanian di Kabupaten Jember dikarenakan adanya pembangunan perumahan yang semakin bertambah tiap tahunnya. Sehingga bisa dikatakan, setiap tahun lahan pertanian akan terus mengalami penyempitan. Alih fungsi lahan di area pertanian tidak hanya mengakibatkan pada hasil padi saja, namun banyak produksi lain yang harus dikorbankan.

Perkembangan penduduk di Kabupaten Jember mempengaruhi perubahan di berbagai bidang terutama di sektor pertanian dimana banyak pembangunan yang dilakukan pemerintah, badan hukum, ataupun perseorangan yang mengakibatkan penyusutan bidang tanah di sektor pertanian. Terutama di Kecamatan Patrang, Kecamatan Pakusari dan Kecamatan Arjasa, di ketiga kecamatan tersebut sudah mulai banyak pembangunan pada sektor perumahan. Padahal di daerah ini masih banyak lahan pertanian yang masih produktif. Akan tetapi seiring berjalannya waktu pembangunan di sektor perumahan terus berkembang pesat. Maka hal itu akan mengorbankan lahan pertanian yang ada di daerah tersebut. Disatu sisi, yang menjadi permasalahan lahan yang digunakan untuk pembangunan di sektor perumahan merupakan lahan produktif atau sudah tidak produktif lagi.

Secara khusus Kabupaten Jember menyatakan mengenai alih fungsi lahan pertanian melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pasal 77 nomor 5 point (g) dan (h) menjelaskan bahwa “ (g) dilarang mengalih fungsikan lahan pertanian pangan

berkelanjutan selain untuk kegiatan pertanian, dan (h) dilarang mendirikan bangunan pada kawasan pertanian lahan basah yang terkena jaringan irigasi.

Namun pada saat ini Kabupaten Jember belum mempunyai Peraturan Daerah yang membahas tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Padahal dengan perkembangan penciptaan RDTR di suatu daerah yang memiliki kualitas baik akan menciptakan kota atau kabupaten yang ramah bagi penduduknya. Dengan perkembangan dinamika waktu, alih fungsi lahan ini dapat menjadi masalah yang kompleks di kemudian hari jika tidak diantisipasi dari sekarang dan disesuaikan dengan undang-undang. Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas maka penulis dalam penelitian ini mengambil judul “Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah”.

II. Rumusan Masalah

Bagaimana alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah?

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kecamatan Arjasa, Pakusari dan Patrang

Kabupaten Jember merupakan salah satu kabupaten di wilayah administratif provinsi Jawa Timur. Keberadaan Kabupaten Jember secara geografis memiliki posisi yang sangat strategis dengan berbagai potensi sumber daya alam yang potensial, sehingga banyak menyimpan peristiwa-peristiwa sejarah yang menarik untuk digali dan dikaji.

Berada diposisi ketinggian 83 meter dari permukaan air laut dengan lokasi koordinat 7°59'6" - 8°33'56" Lintang Selatan dan 6°27'9"-7°14'33" Bujur Timur. Secara umum wilayah Kabupaten Jember didominasi oleh daerah daratan. Sedangkan luas keseluruhan dari Kabupaten Jember adalah 9.907,755 Ha, yang terdiri dari 31 kecamatan dan 22 kelurahan⁵.

Sebagian besar wilayah Kabupaten Jember merupakan daerah yang cukup subur dan sangat cocok untuk pengembangan komoditi pertanian dan perkebunan, sehingga dikenal sebagai lumbung pangan dan penghasil devisa negara sektor perkebunan di Propinsi Jawa Timur. Dataran wilayah Kabupaten Jember banyak dibentuk oleh jenis tanah litosol dan regosol coklat kekuningan. Kondisi ini sangat menentukan tingkat kesuburan dan kedalaman efektif tanah, dimana tingkat kesuburan tersebut adalah berkisar di atas 90 cm. Kondisi hidrologi di Kabupaten Jember sangat dipengaruhi

⁵ <https://www.jemberkab.go.id/selayang-pandang/geografis-dan-topografi/>, diakses pada tanggal 28 April 2021

oleh air permukaan tanah dangkal, sumber-sumber mata air dan aliran-aliran sungai yang melintasinya.

Dominasi penggunaan lahan di wilayah Kota Jember adalah kegiatan pertanian yakni seluas 5.099,283 Ha atau 51,47% dari total luas wilayah kota. Kemudian berturut turut adalah tanah tegalan seluas 1.477,9 Ha atau 14,92%, perumahan seluas 2.679,655 Ha atau 27,05%, kolam ikan seluas 1,0 Ha atau 0,01 % dan penggunaan tanah lain-lainnya seluas 416,415 Ha atau 4,2%⁶.

Kabupaten Jember memiliki lahan yang cukup luas dan masih berbentuk sawah, kebun, alas liar dan lahan kosong yang terbengkalai. Kabupaten Jember merupakan kabupaten yang masyarakatnya hidup di daerah-daerah terpencil dan kebanyakan berprofesi sebagai buruh dan tani. Namun lahan pertanian di Kabupaten Jember telah mengalami banyak perubahan yang ditandai dengan semakin menyempitnya lahan pertanian. Penyempitan lahan pertanian di Kabupaten Jember dikarenakan adanya pembangunan perumahan yang semakin bertambah tiap tahunnya. Alih fungsi lahan di area pertanian tidak hanya mengakibatkan pada hasil padi saja, namun banyak produksi lain yang harus dikorbankan.

Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang adalah kecamatan yang terdapat di Kabupaten Jember. Di kecamatan tersebut dahulu merupakan penyumbang hasil panen padi yang cukup besar di Kabupaten Jember. Namun semakin bertambahnya penduduk di daerah tersebut kebutuhan akan

⁶ <http://pertanian.jatimprov.go.id/kab-jember/>, diakses pada tanggal 28 April 2021

sektor tempat tinggal semakin meningkat dan berakibat pada berkurangnya hasil panen padi tiap tahunnya.

Tabel 1. Perkembangan produktifitas padi di Kecamatan Patrang, Pakusari, dan Arjasa

DAERAH (KECAMATAN)	HASIL PANEN PADI (TON)		
	20 18	20 19	20 20
Arjasa	19.186	17.714	16.609
Pakusari	21.909	20.010	19.066
Patrang	22.760	21.287	19.023

Sumber : Dinas Tanaman Pangan Holtikultura dan Perkebunan, 2021

Berdasarkan Tabel 1, pada data perkembangan produksi padi di Kecamatan Patrang, Pakusari dan Arjasa dapat diketahui bahwa pada 3 tahun terakhir, perkembangan produksi padi mengalami penurunan.

Sedangkan untuk proyeksi perkembangan luas area budidaya padi (Ha) di Kabupaten Jember Tahun 2018-2020 dapat dilihat pada Tabel 2. Pada Tabel 2 menunjukkan bahwa pada 3 tahun terakhir tidak adanya perubahan luas area lahan pertanian di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang. Namun apabila melihat dari perkembangan dan meningkatnya sektor perumahan di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang sudah seharusnya lahan pertanian yang tersedia di daerah tersebut menurun. Tetapi data yang dimiliki Dinas Tanaman Holtikultura dan Perkebunan tidak mengalami perubahan luas area dalam 3 tahun terakhir, jadi bisa disimpulkan bahwa tidak adanya pembaruan data dari dinas terkait.

Tabel 2. Perkembangan Luas Area Pertanian di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang

DAERAH (KECAMATAN)	LUAS AREA PERTANIAN (HA)		
	2018	2019	2020
Arjasa	1584	1584	1584
Pakusari	1733	1733	1733
Patrang	1553	1553	1553

Sumber : Dinas Tanaman Pangan Holtikultura dan Perkebunan, 2021

Terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kecamatan Patrang, Pakusari dan Arjasa tentunya akan membawa dampak terhadap ketersediaan padi yang dihasilkan dari wilayah Kecamatan Patrang, Pakusari dan Arjasa. Berdasarkan Tabel 1 ditunjukkan bahwa produksi padi di Kecamatan Patrang, Pakusari dan Arjasa mengakibatkan terjadinya penurunan produksi,

Sebagai konsekuensi logis dari penambahan penduduk dan pembangunan ekonomi, maka terjadi perubahan alokasi sumberdaya, khususnya sumberdaya lahan sulit dihindari. Akibat tidak diperhatikannya skala prioritas alokasi penggunaan sumberdaya lahan, maka terjadi pula konflik alokasi sumberdaya lahan untuk penyediaan sumber pangan dan pembangunan sarana dan prasarana pemukiman.

Sumaryanto menyatakan bahwa terjadinya alih fungsi lahan sawah sangat dipengaruhi oleh permintaan terhadap lahan menurut sektor perekonomian, yaitu penggunaan untuk non pertanian dan pertanian⁷. Alih fungsi lahan sawah ke penggunaan non pertanian menunjukkan jumlah yang lebih besar dibanding ke penggunaan pertanian lainnya, seperti untuk

⁷ Sumaryanto, 2007, *Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat*, Graha Ilmu, Bogor, hlm. 32.

pemukiman/ perumahan, zona industri, sarana dan prasarana serta penggunaan lainnya. Sementara penggunaan untuk pertanian masih terbatas untuk penggunaan sektor peternakan, perkebunan, tanaman pangan dan perikanan.

Dampak alih fungsi tanah pertanian bersifat temporer dan permanen terhadap produktivitas tanaman padi. Beberapa faktor dapat memicu hilangnya peluang produksi, baik akibat penurunan luas panen atau akibat penurunan produktivitas usaha tani seperti serangan hama, penurunan harga pangan, kekeringan atau banjir dan alih fungsi tanah pertanian. Pada serangan hama, penurunan harga pangan, kekeringan atau banjir, masalah pangan yang ditimbulkan dapat dikatakan bersifat temporer, artinya masalah pangan tersebut muncul manakala peristiwa tersebut terjadi, tetapi pada kasus alih fungsi tanah pertanian, masalah pangan yang ditimbulkan bersifat permanen, yaitu masalah pangan tersebut tetap akan terasa dalam jangka panjang meskipun alih fungsi lahan sudah tidak terjadi lagi.

Menurut Irawan mengatakan bahwa terdapat empat faktor penyebab dampak alih fungsi lahan sawah terhadap produktivitas pangan (tanaman padi) tidak dapat segera dipulihkan yaitu :

- a. Tanah sawah yang sudah dialih fungsikan ke penggunaan non pertanian bersifat permanen atau tidak pernah berubah kembali menjadi tanah sawah.
- b. Upaya pencetakan sawah baru dalam rangka pemulihan produksi pangan pada kondisi semula membutuhkan waktu cukup panjang, dalam hal ini diperlukan waktu sekitar 10 tahun agar lahan sawah yang baru dibangun dapat berproduksi secara optimal.
- c. Sumberdaya tanah yang dapat dijadikan sawah semakin terbatas terutama di daerah Pulau Jawa. Di samping itu anggaran pemerintah juga semakin sulit, padahal sebagian besar kegiatan pencetakan sawah didukung

dengan dana pemerintah. Keterbatasan sumberdaya tanah dan anggaran pemerintah, menyebabkan upaya pencetakan sawah dan rehabilitasi jaringan irigasi untuk menetralsir peluang produksi padi yang hilang akibat alih fungsi tanah pertanian tidak mudah diwujudkan.

d. Untuk dapat mengantisipasi peluang produksi yang hilang akibat alih fungsi tanah pertanian, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan meningkatkan produktivitas usaha tani padi sawah.⁸

Lebih lanjut dinyatakan bahwa aspek ketahanan pangan yang terakhir yaitu aspek aksesibilitas pangan, dalam hal ini aksesibilitas rumah tangga terhadap bahan pangan dapat dibedakan atas aksesibilitas fisik dan aksesibilitas ekonomi. Aksesibilitas fisik sangat dipengaruhi oleh sistem distribusi pangan, sedangkan aksesibilitas ekonomi dipengaruhi oleh daya beli pangan setiap rumah tangga. Sementara daya beli pangan setiap rumah tangga sangat tergantung kepada harga pangan dan pendapatan rumah tangga yang bersangkutan.

Pada situasi saat ini di Kabupaten Jember, keadaan perkembangan penduduk tentunya berakibat terhadap realisasi pemenuhan kebutuhan lahan untuk pemenuhan kebutuhan penduduk. Dari sisi untuk kebutuhan pangan, Maltus menyimpulkan bahwa penambahan penduduk mengikuti deret ukur, sedangkan penambahan produksi pangan mengikuti deret hitung. Jadi semakin meningkat pertumbuhan penduduk, semakin tinggi pula kebutuhan pangan. Oleh karena itu berdasar pada teori Malthus maka produksi pangan harus melebihi dari pertumbuhan penduduk untuk menganggap bahwa sebuah wilayah akan aman dari krisis pangan.

⁸ Irawan, 2002, *Dampak Konversi Lahan Sawah Di Jawa Terhadap Produksi Beras Dan Kebijakan Pengendaliannya*. Fakultas Pertanian Universitas Udayana. Denpasar

Izin sebagai suatu ketetapan pada hakikatnya adalah tindakan hukum sepihak berdasarkan kewenangan publik yang memperbolehkan menurut hukum bagi seseorang/badan hukum untuk melakukan suatu kegiatan⁹. Izin sebagai norma penutup diharapkan mampu untuk mengendalikan setiap aktivitas manusia agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan tugas dan kewenangan pemerintah untuk menjaga ketertiban dan keamanan dimana merupakan tugas klasik yang sampai dengan saat ini masih tetap dipertahankan. Dari segi hukum lingkungan izin merupakan salah satu bentuk upaya pengelolaan dan perlindungan terhadap lingkungan hidup, dimana dalam pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dengan memperhatikan aspek-aspek hukum lingkungan diantaranya adalah aspek penataan ruang.

Berikut adalah persyaratan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Jember :

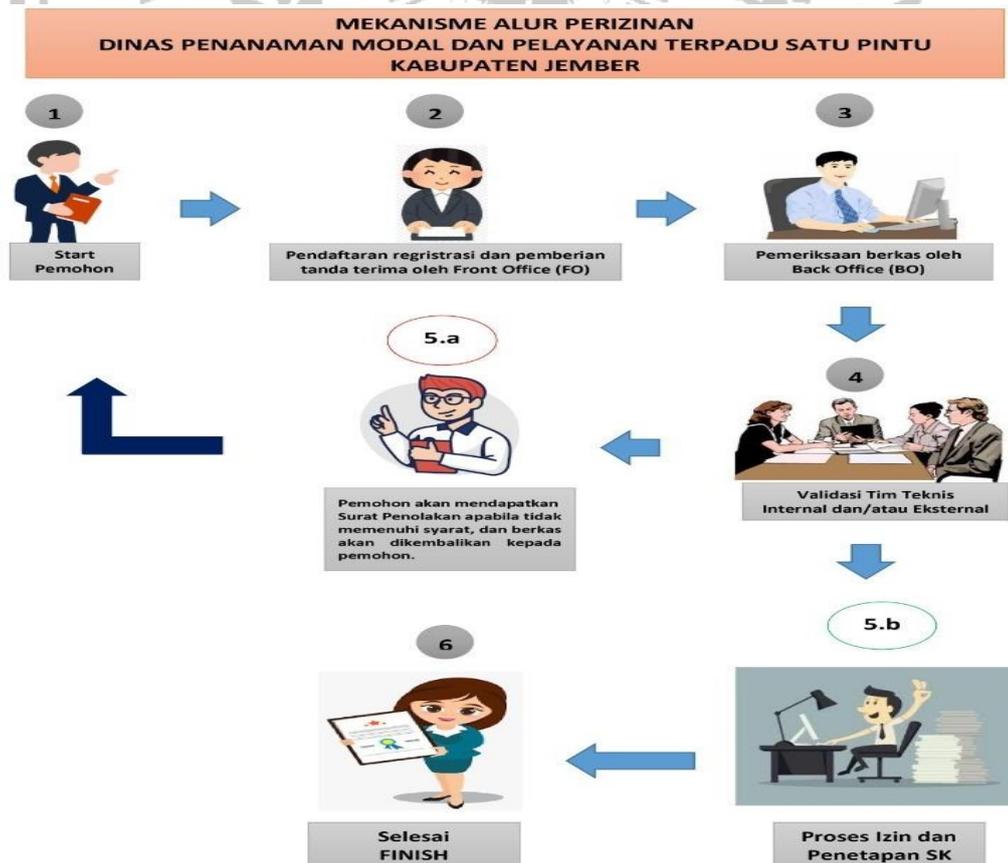
1. Mengisi formulir Permohonan IMB
2. Fotocopy surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah dan/atau bangunan yang sah secara hukum (dilegalisir)
3. Surat Keterangan tidak keberatan dari pemilik tanah (bermaterai) apabila tanah tersebut bukan milik sendiri diketahui lurah/ kepala desa dan camat.
4. Fotocopy SIPTT bagi tanah yang masih berupa lahan efektif
5. Fotocopy Surat bukti pelunasan PBB tahun terakhir
6. Fotocopy KTP / identitas pemohon
7. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa
8. Peta Situasi skala 1 : 1.000 atau 1 : 1.500
9. Gambar rencana/arsitektur bangunan dengan skala 1 : 100 atau 1 : 200, detail skala 1:20
10. Perhitungan konstruksi dan perhitungan instalasi bagi bangunan jumlah lantainya lebih dari 2 lantai.

⁹I Made Arya Utama, 2007, *Hukum Lingkungan, Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Bandung, hlm. 88

11. Rekaman informasi kesesuaian pemanfaatan ruang RT/RW Kabupaten Jember
12. Persetujuan Tetangga (Bagi Bangunan yang jumlah lantainya lebih dari 2 (Dua))
13. Persyaratan rangkap tiga

Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Jember ditolak oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Mekanisme Alur Perizinan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Jember



Adapun ketentuan pemberian izin alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Jember yaitu jika pengajuan permohonan alih fungsi lahan tersebut tidak memenuhi syarat, maka dinas terkait secara tegas menolak ijin perubahan penggunaan lahan pertanian yang dialihfungsikan menjadi perumahan. Total izin alih fungsi lahan pada tahun 2021 yaitu 750668 m². Jika dikaitkan dengan jumlah lahan pertanian dan jumlah produksi yang mengalami penurunan, dapat saja penurunan tersebut bukan dari alihfungsi melainkan dari gangguan pada proses pertanian itu sendiri yang seperti misalnya gagal panen atau terjadi bencana.

Kesesuaian Alih Fungsi Pertanian menjadi Perumahan di Kecamatan Arjasa, Pakusari, dan Patrang dengan RTRW Kabupaten Jember

Pemerintah Kabupaten Jember membuat Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Pasal 77 ayat 5 point (g) dan (h) yang menjelaskan bahwa dilarang mengalihfungsikan lahan pertanian berkelanjutan selain untuk kegiatan pertanian dan dilarang mendirikan bangunan pada kawasan pertanian lahan basah yang terkena jaringan irigasi.

Dalam data diatas tentunya membuat lahan pertanian di Kabupaten Jember semakin berkurang. Kurangnya kolaborasi antara Lembaga berwenang dalam menangani alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan membuat data yang dimiliki lembaga satu dengan lembaga yang lain berbeda. Hal ini akan berdampak buruk pada perkembangan perekonomian di Kabupaten Jember. Seperti misalnya data yang di miliki

oleh Dinas Tanaman Pangan Hortikultura dan Perkebunan Kabupaten Jember tidak adanya perubahan lahan 3 tahun terakhir, maka akan mengakibatkan asumsi bahwa lahan pertanian di Kabupaten Jember masih tergolong kategori aman karena tidak ada berkuangnya lahan pertanian, padahal yang terjadi sebenarnya di lapangan maraknya pembangunan lahan perumahan di atas lahan pertanian.

Alih fungsi lahan ini mengakibatkan beberapa permasalahan seperti berkurangnya lapangan pekerjaan yang bergantung pada sektor pertanian daerah setempat dan berkurangnya produksi tanaman pangan daerah setempat. Permasalahan alih fungsi lahan di Kabupaten Jember ini menunjukkan masih lemahnya peraturan perundang-undangan tentang alih fungsi yang dibuat oleh pemerintah.

Alih fungsi lahan pertanian merupakan ancaman yang serius terhadap ketahanan pangan karena dampaknya bersifat permanen lahan pertanian yang telah dialih fungsikan ke penggunaan lain di luar pertanian sangat kecil peluangnya untuk berubah kembali. Kebutuhan lahan untuk kegiatan non pertanian cenderung terus meningkat seiringnya dengan peningkatan jumlah penduduk dan perkembangann struktur perekonomian.

Terkait dengan lahan-lahan pertanian di Jember yang mayoritas pekerjaannya adalah petani menjadi sumber suatu mata pencaharian kemudian banyak pengembang- pengebang yang menginginkan suatu permukiman, memang populasi di Jember menaik dengan drastis akan tetapi bisa sewenang-wenang dari pengembang begitu mudah membeli lahan

kemudian dibuat untuk permukiman. Akan tetapi pemerintah Kabupaten Jember hanya menyetujui tidak melihat bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Jember ini membutuhkan lahan sebagai lumbung pangan di Kabupaten Jember. Karena faktor utama penyebab terjadinya perubahan sistem konversi lahan pertanian menjadi non pertanian dikarenakan penambahan penduduk, maka dari itu perlu untuk mengubah lahan pertanian menjadi perumahan.

IV. Penutup

Kesimpulan

Di Kecamatan Arjasa, Pakusari dan Patrang dalam beberapa tahun terakhir banyak terjadi lonjakan penduduk sehingga kebutuhan untuk tempat tinggal semakin meningkat, banyak terjadi pembangunan pada sektor perumahan di daerah tersebut. Namun data laju perkembangan lahan pertanian di Kecamatan Arjasa, Pakusari dan Patrang terbilang stagnan yaitu tidak adanya perubahan luas area pertanian dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini akan mengakibatkan asumsi bahwa lahan pertanian di kabupaten Jember masih tergolong aman karena tidak ada berkuangnya lahan pertanian, padahal yang terjadi sebenarnya di lapangan maraknya pembangunan lahan perumahan di atas lahan pertanian. Penerbitan izin di Kabupaten Jember masih tergolong mudah karena Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di Kabupaten Jember masih belum dimiliki. Sehingga di Kabupaten Jember tepatnya di Kecamatan Arjasa Pakusari dan Patrang banyak terjadi Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan. Namun

pembangunan lahan perumahan di Kabupaten Jember sudah sesuai dengan ketentuan, yakni tidak menggunakan lahan pertanian basah atau dibangun di saluran irigasi.

Saran

Kabupaten Jember perlu menerbitkan Peraturan Daerah yang membahas mengenai Rencana Detail Tata Ruang agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan perumahan di Kabupaten Jember. Perlu diadakan peninjauan kembali mengenai luas wilayah pertanian yang dialihfungsikan dan penetapan wilayah pertanian. Hendaknya pemerintah Kabupaten Jember mempunyai sistem kontrol terkait alih fungsi lahan dan pemerintah harus mempersiapkan lahan pengganti mengenai lahan yang sudah di alih fungsikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau membuat peraturan terlebih, jika memang belum ada aturan sebelumnya. Perlu adanya penambahan klausul izin pada Izin Lokasi dan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) yang membahas mengenai ketentuan pendirian bangunan atau perumahan yang menggunakan lahan pertanian harus pada lahan yang bukan atau tidak pada saluran irigasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- I Made Arya Utama, 2007, *Hukum Lingkungan, Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Bandung.
- Poppy Haryani, 2011, *Perubahan Penutup Penggunaan Lahan dan Perubahan*, Penerbit Andi, Bandung.
- Sadyohutomo Mulyono, 2016, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Siti Kotijah, 2020, *Hukum Perizinan (Online Single Submission)*, Penerbit CV MFA, Yogyakarta.
- Sumaryanto, 2007, *Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat*, Graha Ilmu, Bogor.
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Yunus, 2008, *Dampak Perubahan Pemanfaatan Lahan Pertanian ke Non-Pertanian*, Penerbit Yudistira, Jakarta.

Jurnal :

- Nur Iffah Maulidiyah, 2020, Alih Fungsi Lahan Perumahan Dan Pemukiman Penduduk Dalam Perspektif Hukum Tata Ruang, Jurnal: Malang, Universitas Islam Malang
- Santosa, 2015, Disparitas Pertumbuhan Ekonomi Dan Pembangunan Ekonomi Wilayah Di Satuan Wilayah Pembangunan IV Provinsi Jawa Timur. Jurnal: Jember, Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
- Isdiyana K, Benny Heriawan, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia, Jurnal: Malang, Universitas Islam Malang.

Linda Cristi Corolina, Choirul Saleh, Suwondo, 2009, Implementasi Kebijakan Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan (Studi Pada Badan Perencanaan Dan Pembangunan Daerah Kabupaten Sidoarjo) Jurnal: Malang, Universitas Brawijaya.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

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

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

