

# **SKRIPSI**

## **PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS**

**Disusun dan diajukan oleh**

**MUSFIRA YUNIAR  
B11116064**



**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**HALAMAN JUDUL**

**PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI  
KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS**

**OLEH :**

**MUSFIRA YUNIAR**

**B11116064**

**SKRIPSI**

Sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada  
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI  
KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS**

Disusun dan diajukan oleh:

**MUSFIRA YUNIAR  
B111 16 064**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk  
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada Hari Senin, 02 Agustus 2021  
Dan Dinyatakan Diterima

**Panitia Ujian**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng SH.,MH**  
NIP.19630410 198903 1 003

**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,Mkn**  
NIP.1984028 201012 1 005

**A.n. Dekan  
Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**



**Dr. Maskun, S.H., M.H., LL.M**  
NIP.19791129 199903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Musfira Yuniar

Nomor Induk : B111 16 064

Departemen : Hukum Perdata

Judul : **Pemanfaatan Tanah Untuk Pembangunan  
Perumahan Pada Kawasan Persawahan Di  
Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, Juni 2021

Pembimbing I



**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH., MH**  
NIP. 19630419 198903 1 003

Pembimbing II



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH., M.Kn**  
NIP. 1984028 201012 1 005



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MUSFIRA YUNIAR  
N I M : B11116064  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Analisis Pemanfaatan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan  
Pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe  
Kabupaten Maros Ditinjau Dari Undang-Undang No.1 Tahun 2011  
Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2021

a.n. Dekan,  
Fakultas Hukum Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



#generated\_by\_law\_information\_system\_fh-uh in 2021-07-28 12:52:04



Dipindai dengan CamScanner

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Musfira Yuniar

NIM : B11116064

Judul : Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya siap menerima sanksi.

Makassar, /3 Agustus 2021

  
Musfira Yuniar

## ABSTRAK

Musfira Yuniar (B11116064), **Analisis Pemanfaatan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Pada Kawasan Persawahan Di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros**, dibimbing oleh Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH.,MH selaku pembimbing utama dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,M.Kn. selaku pembimbing pendamping.

Penelitian bertujuan Untuk mengetahui status tanah yang diberikan kepada masyarakat sebagai hak atas perumahan yang dibangun di atas pemanfaatan tanah untuk perumahan, serta implikasi alih fungsi lahan sawah terhadap ketahanan pangan kabupten maros.

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara dan teknik studi dokumen. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah Kabupaten Maros khususnya Kecamatan Mncongloe dengan memperoleh data dari beberapa instansi terkait serta masyarakat. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif.

Adapun hasil penelitian yaitu 1). Status tanah yang diperoleh user untuk perumahan yang dibangun diatas alih fungsi lahan sawah bermacam-macam ada yang memperoleh Sertifikat Hak Milik dan ada juga yang memperoleh dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan. 2). perubahan alih fungsi lahan yang semakin banyak di Kabupaten Maos khususnya Moncongloe dapat memicu terjadinya krisis ketahanan pangan karena keberadaan lahan terutama lahan pertanian khususnya sawah sebagai pangan utama menjadi semakin sedikit sementara jumlah lahan yang tersedia tidak bertambah atau semakin berkurang.

**Kata kunci : Alih fungsi, sawah, perumahan**

## **ABSTRACT**

Musfira Yuniar (B11116064), **Analysis Of Land Utilization for Residential Construction In Rice Fields In Moncongloe District Of Maros Regency**, guided by Prof.Dr.Ir. Abrar Saleng SH.,MH as the main supervisor and Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,Mkn. as a companion supervisor.

The aim of this study was to find out the land status that given to the community as a right over residential construction with regard to the ground for a residential estate and also legal protection on overtuned land function.

The kind of this study was an empirical research, carried out using interview techniques and document study technique. The study conducted at Maros Regency, aspecially Moncongloe District with obtain data form several releted agencies and the community. The technique data analysis used qualitative research and the result of data explained in descriptive.

The results of this study are 1). Land Status obtained by the user for residential construction on the conversion of various rice fields some have obtained ownership certificates and some have obtained them with a Building Use Right Certificate. 2). The increasing number of changes in land significance in Maros ditrict, especially Moncongloe, can trigger the occurrence of comestible endurance crisis because the existence of land, especially agricultural land, especially paddy fields as the main comestible is decreasing while the amount of available land does not increase.

**Keywords : Land conversion, field, residential**



## KATA PENGANTAR

*Bismillahi Ar-Rahmani Ar-Rahimi*

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala kenikmatan yang telah diberikan utamanya nikmat umur dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul skripsi “Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros” sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Strata satu Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Tak lupa shalawat dan salam dihaturkan kepada baginda Rasulullah SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabat beliau yang telah membawa kita dari alam biadab menuju alam yang beradab seperti sekarang ini.

Selanjutnya terima kasih yang tak terhingga penulis ucapkan kepada kedua orang tua Penulis Ayahanda Dolo Manna dan Ibunda Siti Nurjannah yang telah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, memberikan dukungan berupa moril maupun materil dari sejak lahir sampai saat ini. Pencapaian penulis tidak pernah lepas dari doa dan dukungan keduanya. Pada kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada saudara penulis Kakak Musfida Yusriah S.Pd yang selalu menjadi teman hangat untuk mengeluarkan

keluh kesah, dan adik almarhum Muzakkir Yamani yang telah pergi menghadap kepada sang pencipta beberapa waktu yang lalu sebelum sempat melihat penulis mempersembahkan karya ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tentunya menemui banyak rintangan dan kesulitan, namun penulis dapat melewatinya berkat dukungan dari segala pihak, maka dari itu penulis juga ingin mengucapkan banyak-banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, MA. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajaran dan staffnya.
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. syamsuddin Muchtar, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH.,MH selaku pembimbing satu dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,M.Kn. selaku pembimbing dua yang telah banyak membimbing dan memberikan arahan serta masukan kepada penulis selama penulisan skripsi ini.

4. Prof. Suriaman M. Pide, SH.,M.Hum. dan Dr. Kahar Lahae, SH.,MH yang telah bersedia menjadi dewan penguji untuk mengevaluasi skripsi ini.
5. Dr. Winner Sitorus, S.H.,LLM., selaku ketua bagian Departemen Hukum Keperdataan dan Dr. Aulia Rifai, SH.,MH selaku Sekertaris bagian Departemen Hukum Keperdataan.
6. Prof. Dr. Judhariksawan, S.H.,M.H selaku Penasihat Akademik penulis yang telah bersedia meluangkan waktu memberikan bimbingan akademik kepada penulis.
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmunya kepada penulis
8. Seluruh staff akademik dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hassanuddin
9. Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar dan Kabupaten Maros, Kepala Kantor ATR/BPN kabupaten Maros serta beberapa *Developer* perumahan yang ada di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros yang telah memberikan kemudahan izin penelitian kepada penulis.
10. Sahabat “404 Not Found” khususnya Thiesna, dan Ima. Sahabat masa kuliah Nurjaya Burhan S.H, Ilmi Amaliah S.H., Munirahayu S.H., Nurlyla Fitria Ningtyas S.H, Rahma Sri Reski Jamaluddin dan Marwah Ansar. Sahabat Pondok Athira, Alif Rahmawati S.Pt., Triska Meidiana S.Pt., dan Putry Ainun Pratiwi serta Sahabat SD

Indri, Unnu, Renaldi, Haerul, Dandi dan Iqbal terimakasih telah menjadi salah satu *support system* bagi penulis.

11. Keluarga besar UKM Karate-Do Gojukai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah menjadi keluarga kedua yang hangat dan memberikan banyak pengalaman kepada penulis.

12. Keluarga Besar LKMP-UH khususnya Elis, Dila, Muti, Riska, Mila, Ciko, dan Kak Abdi yang juga telah menjadi keluarga yang hangat dan memberikan pengalaman yang mengesankan untuk penulis.

13. Keluarga besar Organisasi Daerah Gabungan Pemuda Pelajar Mahasiswa Barru (Gappembar).

14. Teman Angkatan Diktum 2016 yang telah kebersamai dan saling bertukar informasi selama masa perkuliahan.

15. Teman seperjuangan peminatan Hukum Perdata Agraria yang kemudian menamai diri mereka dengan sebutan “Juragan Tanah”

16. KKN UNHAS Gelombang 102 Posko Desa Aska, Kak Ridho, Karman, Emil, Kak Selsi, Mulia, Melsya dan Ana.

Penulis, Agustus 2021

Musfira Yuniar

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Keaslian Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	11
1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah .....	11
2. Hak-Hak atas Tanah .....	13
3. Jenis-Jenis Penggunaan Tanah .....	15
4. Pemanfaatan Tanah .....	17
B. Tinjauan Umum tentang Perumahan .....	19
1. Pengertian Perumahan dan Permukiman .....	19
2. Jenis- jenis Rumah .....	20
3. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup Penyelenggaraan perumahan .....	21
4. Penyediaan dan Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan .....	25
C. Alih Fungsi Lahan Pertanian .....	28

1. Pengertian Alih Fungsi Lahan .....	28
2. Jenis-Jenis Alih Fungsi Lahan .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Tipe Penelitian .....	30
B. Lokasi Penelitian .....	30
C. Teknik Pengumpulan Data .....	30
D. Analisis Data .....	31
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	33
B. Status Tanah Perumahan yang diberikan kepada User .....	36
C. Implikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan di Kecamatan Monconglo terhadap Ketahanan Pangan Kabupaten Maros .....	60
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Luas Lahan Sawah yang diusahakan Untuk Pertanian di Kecamatan Moncongloe .....	47
Tabel 2. Luas Tanam, Luas Panen, dan Produksi Tanaman Padi Sawah Di Kecamatan Moncongloe .....	48
Tabel 3. Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Moncongloe .....	58
Tabel 4. Luas Alih Fungsi Lahan Sawah Kabupaten Maros 2015-2019 ...	68
Tabel 5. Produksi Padi Sawah Kecamatan Moncongloe .....	70

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan memiliki pemanfaatan sangat luas dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia, kebutuhan manusia terdiri dari tiga yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan yang paling utama adalah kebutuhan primer salah satunya yaitu kebutuhan pangan. Untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan tersebut maka perlu dilakukan pemeliharaan terhadap sumber penghasilan pangan contohnya meningkatkan produksi lahan pertanian dan perkebunan.

Tanah merupakan salah satu *unrenewable resources* yang besar namun terbatas. Sebagai sumber produksi rakyat kebutuhan terhadap tanah menjadi kebutuhan yang fundamental dalam kehidupan manusia. Hal ini menyebabkan ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pangan menjadi terbatas, karena banyaknya kebutuhan lain selain dari itu seperti perumahan, industri dan lain-lain.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Wahyu Hidayat, 2016, *Implikasi Hukum Perumahan Yang Dibangun Di Atas Lahan Pertanian Akibat Alih Fungsi Lahan Di Kabupaten Jennepono*. Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm.2



Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional perlu dikembangkan secara terus menerus sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.<sup>2</sup>

Seperti yang diketahui bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya di samping memenuhi kebutuhan dasar, juga merupakan alat investasi yang menguntungkan. Dengan kata lain, tanah dan bangunan memiliki nilai ekonomis.<sup>3</sup>

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 tempat tinggal

---

<sup>2</sup> I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 11.

<sup>3</sup> Aditya Rahardian(et.all), 2007, *Hukum Real Estate Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung hlm. 141.

sebagai kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.<sup>4</sup>

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk menuntut pemenuhan kebutuhan akan perumahan meningkat pula. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan. Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan dibangun di atas tanah dengan status tanah tertentu.<sup>5</sup>

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta. hlm. 2.

<sup>5</sup> Ibid.,

lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.<sup>6</sup>

Hal ini menuntut pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan atas tanah sebagai implementasi dari hak menguasai negara, agar pemanfaatan tanah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, oleh karena tanah merupakan kebutuhan manusia khususnya dalam bidang perumahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia untuk selanjutnya disingkat UUD RI yang berbunyi sebagai berikut “bumi, air, udara, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Urip santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 75.

<sup>7</sup> Wahyu Hidayat, *Op.Cit.*, hlm. 2.

Dalam rangka pelaksanaan kekuasaan Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan atas tanah sebagai implementasi dari hak menguasai Negara maka perlindungan terhadap lahan pertanian untuk menjamin ketersediaan pangan adalah salah satu upaya yang harus dilakukan oleh pemerintah. Perlindungan lahan pertanian merupakan upaya yang tidak terpisahkan dari reforma agraria. Bahwa reforma agraria mencakup upaya penataan tanah yang terkait dengan aspek penguasaan/pemilikan serta aspek penggunaan/pemanfaatan. Untuk mewujudkan hal tersebut maka pemerintah membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan terhadap ketahanan dan kemandirian pangan.

Secara konkrit hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 mengenai Larangan Pengalihfungsian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pasal 44 ayat (1) dan (2) bahwa :

Lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan, kemudian dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Larangan mengenai pengalihfungsian lahan pertanian pangan berkelanjutan ini kemudian diperjelas dalam Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 41 Tahun 2009 yang mengatur bahwa “segala bentuk perizinan yang mengakibatkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, batal demi hukum kecuali untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2)”.<sup>8</sup>

Alih fungsi lahan biasanya dilakukan untuk pembangunan perumahan, sementara perumahan tidak disebutkan sebagai bagian dari kepentingan umum sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 pasal 36 ayat (2) yaitu “kepentingan umum meliputi jalan umum, waduk, bendungan, irigasi, saluran air, pelabuhan, bandar udara, stasiun dan jalan kereta api, terminal dan pembangkit tenaga listrik”. Meski perumahan bukan termasuk bagian dari kepentingan umum namun kebutuhan akan perumahan sangat tinggi, maka dari itu untuk membangun perumahan dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang ketat untuk memenuhi standar umum lingkungan perumahan yang aman, nyaman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap agar dapat tercapai tujuan dari perumahan layak huni.

---

<sup>8</sup> Muh Rio Pratiwi, 2011, *Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Timur*, *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*, Volume 16 Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makasar, hlm. 187.

Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1

Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa :

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

Untuk mencapai pemenuhan rumah yang layak huni tersebut mestinya pembangunan perumahan dilakukan di lingkungan atau kawasan yang tidak menimbulkan permasalahan jangka panjang seperti mengganggu resapan air di kawasan persawahan yang dapat menghambat dan mengurangi stabilitas produksi pertanian khususnya produksi beras.

Stabilitas produksi pertanian yang menurun dapat menimbulkan efek jangka panjang seperti pemilik lahan pertanian tidak lagi mengelola lahannya dan lebih memilih untuk menjual lahan tersebut. maka dari itu diperlukan penataan lingkungan. Artinya, untuk mencegah terjadinya kerusakan lingkungan hidup maka perlu diadakan penataan pada lingkungan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang bahwasanya Negara menyelenggarakan penataan

ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Seperti dalam Pasal 1 butir 2 UUPPLH<sup>9</sup> dinyatakan bahwa

Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan dan penegakan hukum<sup>10</sup>

Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kabupaten Maros yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Maros Tahun 2012-2032 Pasal 8 ayat (5) mengatur bahwa strategi peningkatan sumber daya lahan pertanian adalah dengan mempertahankan areal sentra produksi pertanian lahan basah secara berkelanjutan terutama di daerah perdesaan. Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a menjelaskan bahwasanya kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan lahan basah dengan luas 28.688 hektar ditetapkan disebagian wilayah Kabupaten Maros salah satunya adalah sebagian dari wilayah Kecamatan Moncongloe. Namun, pada faktanya banyak dilakukan pembangunan perumahan diwilayah tersebut dan dengan keadaan jumlah penduduk yang terus meningkat sehingga dapat menimbulkan ancaman terhadap

---

<sup>9</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup.

<sup>10</sup> A. M. Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Lingkungan*, Arus Timur, Makassar, hlm. 174.

ketahanan pangan dan semakin terkikisnya sumber produksi pangan utamanya produksi padi di masa yang akan datang. sementara di sisi lain sektor pertanian khususnya padi sawah masih menjadi mata pencaharian utama bagi penduduk di kecamatan Moncongloe<sup>11</sup>

Meski adanya realitas izin pemerintah daerah untuk pembangunan kawasan perumahan di atas tanah pertanian, namun izin ini dapat menimbulkan berbagai implikasi yuridis utamanya bagi status hukum penguasaan atas tanah dan satuan rumah dari perumahan bagi masyarakat yang bertempat tinggal dikawasan tersebut, ancaman status batal demi hukum alih fungsi lahan ini dapat merugikan para pemilik rumah di atas perumahan yang pada dasarnya beriktikad baik sebagai pihak pembeli dalam perjanjian.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan diatas maka penulis menarik dua pokok permasalahan yaitu :

1. Bagaimanakah status tanah perumahan yang diberikan kepada masyarakat atau *user* ?
2. Bagaimana implikasi allih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Moncongloe terhadap ketahanan pangan Kabupaten Maros?

---

<sup>11</sup> Kecamatan Moncongloe dalam angka 2020, hlm. 7.



### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana status tanah yang diberikan kepada masyarakat atau user
2. Untuk mengetahui implikasi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Moncongloe terhadap ketahanan pangan Kabupaten Maros

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian Hukum Perdata Agraria terkhusus lagi dalam kajian alih fungsi lahan pertanian (persawahan) menjadi perumahan.
2. Secara praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada semua pihak utamanya masyarakat Kabupaten Maros Kecamatan Moncongloe dan kalangan akademis yang memiliki perhatian serius dalam bidang Hukum Perdata Agraria khususnya Hukum Perumahan dan Pemukiman.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan terhadap judul yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah untuk perumahan yang dibangun diatas lahan

pertanian pangan dalam hal ini sawah, sebelumnya telah ada penelitian yang mengangkat tema yang memiliki keterkaitan, antara lain:

1. Skripsi oleh Wahyu Hidayat, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2010 dengan judul “implikasi Hukum Perumahan yang dibangun di atas Lahan Pertanian Akibat Alih Fungsi Lahan di Kabupaten Jennepono” Skripsi ini membahas mengenai proses dari alih fungsi lahan menjadi perumahan dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang memiliki rumah di atas alih fungsi lahan. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa prosedur alih fungsi lahan di Kabupaten Jennepono terbagi menjadi dua jenis pemberian izin yaitu Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan Izin Lokasi kemudian perlindungan hukum bagi masyarakat yang memiliki rumah diatas alih fungsi lahan pertanian ditinjau dari hukum perlindungan konsumen dan perlindungan pihak yang beriktikad baik dalam perjanjian (BW).
2. Skripsi oleh Silvia Anggraini Yusmi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2016 dengan judul “Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian untuk Perumahan di Kabupaten Tegal”. Skripsi ini membahas mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi diberikannya izin alih fungsi di Kabupaten Tegal dan bentuk pengendalian yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Tegal dalam meminimalisir terjadinya alih fungsi lahan pertanian. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan adalah harga lahan yang dipatok

sangat tinggi oleh para pengembang sehingga masyarakat tergiur untuk menjual lahan mereka serta kebutuhan perumahan yang dinilai sangat besar.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis membahas “Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros” dengan sudut pandang masalah yang berbeda dari peneliti terdahulu yang difokuskan kepada kejelasan status tanah perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam hal ini sawah yang diberikan kepada *user* dan implikasinya terhadap ketahanan pangan kabupaten terkait. Oleh karena itu, keaslian penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>12</sup>

Selain itu, tanah memiliki 2 (dua) arti penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Tanah sebagai *social asset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan dikalangan lingkungan sosial untuk kehidupan, sedangkan *capital asset* adalah sebagai modal dan pembangunan dan telah tumbuh

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.<sup>13</sup> Effendi perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>14</sup>

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>15</sup>

Hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah :

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;

---

<sup>13</sup> Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hlm. 1.

<sup>14</sup> Urip santoso, 2005, *hukum agraria & hak-hak atas tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 11.

<sup>15</sup> *Ibid.*,

4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah.
  - b. Wakaf tanah hak milik
  - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).
  - d. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).
  - e. Hak milik atas satuan rumah susun.<sup>16</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>17</sup>

## 2. Hak-hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu<sup>18</sup>

Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> *Ibid.*,

<sup>17</sup> *Ibid.*,

<sup>18</sup> Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA

<sup>19</sup> Urip Santoso. *op.cit.*, hlm. 87

Adapun Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1)

UUPA, ialah :<sup>20</sup>

1. Hak milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa (untuk bangunan);
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 53 UUPA antara lain :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terlebih jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat haknya, sehingga dapat memberikan manfaat yang baik bagi masyarakat dan Negara.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>21</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.17

Pasal 43 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa hak atas tanah untuk pembangunan perumahan yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dilakukan diatas tanah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan atas tanah Negara;
- c. Hak guna bangunan atas hak pengelolaan; atau
- d. Hak pakai diatas tanah Negara.

### **3. Jenis-Jenis Penggunaan Tanah**

Sri Susyanti Nur mengelompokkan jenis penggunaan tanah menjadi 3 yaitu: 1). Tanah Pertanian 2). Tanah Perumahan, dan 3). Tanah Industri.<sup>22</sup>

#### **a. Tanah Pertanian**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2013 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani dalam ketentuan umum Pasal 1 yang dimaksud dengan pertanian adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem.

---

<sup>22</sup> Wahyu Hidayat, *Op.cit.*, hlm.12-13 dapat juga dilihat dalam buku Sri Susyanti 2010, *Urgensi Bank Tanah*, Pustaka Pena Press, Makassar, hlm. 35-44.



Sedangkan pengertian lahan pertanian disebutkan dalam ketentuan umum Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 bahwa yang dimaksud lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian.

#### b. Tanah Perumahan

Ketentuan umum Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang penggunaan tanah untuk perumahan yaitu “Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umum lainnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang” selain kawasan siap bangun dijelaskan pula mengenai lingkungan siap bangun atau disingkat dengan lasiba yaitu tanah yang umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan sesuai dengan rincian tata ruang diantaranya kesiapan fisik serta prasarana, sarana, dan utilitas umum yang terkandung di dalam tanah tersebut.

#### c. Tanah Industri

Dasar pengaturan penyediaan tanah untuk kawasan industri diatur dalam Keppres Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan

Industri. Dari beberapa materi muatan yang diatur dalam Keppres ini salah satunya memuat tentang pengertian kawasan industri yaitu kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas penunjang lainnya

Selain tanah pertanian dikenal juga istilah tanah non pertanian, yang dimaksud dengan tanah non pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha/kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah sebagai berikut :<sup>23</sup>

- 1) Tanah perumahan (penggunaan tanah untuk tempat tinggal/rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman, dan lain-lain)
- 2) Tanah perusahaan (penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun, dan lain-lain)
- 3) Tanah industri (penggunaan tanah untuk pabrik, percetakan, dan lain-lain)
- 4) Tanah untuk jasa (penggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah, dan sarana umum)

#### **4. Pemanfaatan Tanah**

Kebijakan pengelolaan sumberdaya alam di Indonesia, termasuk juga di dalamnya sumber daya agraria mengacu pada ideologi penguasaan dan pemanfaatan sebagaimana tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 artinya, bahwa negara menguasai kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, namun

---

<sup>23</sup> Eka fitrianingsih, 2017, *Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur*, Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makassar, hlm. 11.

penguasaan ini dibatasi yaitu harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>24</sup> Untuk mencapai hal tersebut maka pemanfaatan tanah terutama untuk perumahan harus mengacu pada peraturan hukum yang tepat seperti Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kota.

Pemanfaatan tanah untuk perumahan diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Hal ini dilakukan agar tidak menimbulkan berbagai masalah dalam penataan ruang. Masalah yang biasanya muncul seperti banyaknya lahan yang tidak beraturan, maka dari itu perlu diatur bidang-bidang tanah melalui konsolidasi tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dimana pada Pasal 1 angka (18) ditentukan bahwa

konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

Hasil akhir dari kegiatan konsolidasi tanah adalah sertifikat penataan yaitu sertifikat jaminan kualitas tata ruang serta jaminan tahap awal pelaksanaan pembangunan, sedangkan pelaksana

---

<sup>24</sup> Agus Surono, 2013, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4t)*, Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, hlm. 12.

kegiatan konsolidasi tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkoordinasi dengan pemerintah daerah.<sup>25</sup> Konsolidasi tanah sebagai pemanfaatan dan penggunaan tanah sangat penting karena penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW dapat menimbulkan dampak negatif yang tidak hanya terhadap keadaan sosial dan ekonomi akan tetapi perubahan penggunaan tanah juga dapat memicu timbulnya dampak terhadap lingkungan seperti terjadinya banjir, tanah longsor dan menurunnya kualitas air tanah. Begitu juga dengan perubahan tanah pertanian yang produktif menjadi tanah non pertanian akan berdampak pada produksi pertanian, meski di sisi lain dapat meningkatkan pendapatan daerah namun justru hal inilah yang bertolak belakang dengan keinginan pemerintah untuk melindungi tanah-tanah pertanian dalam mewujudkan ketahanan pangan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> I Wayan Pegi Putra Pratama(et.all), 2020, *Pemanfaatan Tanah Perkotaan Melalui Konsolidasi Tanah*, Jurnal Kertha Negara. Volume 8 Nomor 8 Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm. 3.

<sup>26</sup> Yul Eris(et.all),2015,*Penelitian Hukum tentang Konsistensi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Sesuai dengan Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, Pengayoman, Jakarta, hlm. 4.

## **B. Tinjauan Umum tentang Perumahan**

### **1. Pengertian Perumahan dan Permukiman**

Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan mengenai pengertian perumahan dan permukiman yakni

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

Selanjutnya pada Pasal 2 menjelaskan lebih lanjut mengenai pengertian perumahan yaitu “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.”

### **2. Jenis-Jenis Rumah**

Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 mengklasifikasikan jenis rumah yang dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian kemudian dijelaskan pada ayat (2) sampai dengan (8) mengenai pengertian dari setiap jenis ruma tersebut yang meliputi :

- a. Rumah komersial;  
Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat
- b. Rumah umum;  
Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- c. Rumah swadaya;  
Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat
- d. Rumah khusus;  
Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- e. Rumah Negara.  
Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

### **3. Asas, Tujuan, Dan Ruang Lingkup Penyelenggaraan Perumahan**

Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan pada :<sup>27</sup>

#### a) Kesejahteraan

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

#### b) Keadilan dan pemerataan

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, Hukum Perumahan *Op.Cit.*, hlm. 10-12.

Memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang 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) Keefisienan dan kemanfaatan  
Memberikan landasan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terlaksana secara maksimal dengan potensi yang dimiliki seperti sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberuikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e) Keterjangkauan dan kemudahan  
Memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, sehingga mampu mendorong terciptanya iklim yang kondusif agar memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- f) Kemandirian dan kebersamaan  
Mengupayakan pemeliharaan aspek-aspek perumahan secara mandiri dan mampu menciptakan kerjasama antar pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.
- g) Kemitraan  
Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan hingga menguntungkan.
- 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.
- i) Kesehatan  
Memberikan landasan agar pembangunan terkait memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.
- j) Keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan  
Memberikan jaminan kepada penyelenggara perumahan dan kawasan pemukiman agar memperhatikan masalah keselamatan

dan keamanan bangunan beserta infrastruktur dan berbagai macam ancaman yang dapat membahayakan penghuninya, selain itu juga memperhatikan tertib administrasi, serta keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dijelaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembanguna perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan.
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, meliputi :

- a. Pembinaan;
- b. Tugas dan wewenang;
- c. Penyelenggaraan perumahan;
- d. Penyelenggaraan pengawasan permukiman;



- e. Pemeliharaan dan perbaikan;
- f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. Penyediaan tanah;
- h. Pendanaan dan pembiayaan;
- i. Hak dan kewajiban;
- j. Peran masyarakat.

Urip Santoso dalam bukunya Hukum Perumahan menjelaskan lebih rinci makna setiap poin dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, meliputi :<sup>28</sup>

- a. Pembinaan  
Pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mencakup empat tahap. Pertama, perencanaan oleh pemerintah daerah, selanjutnya pengaturan meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, dan pendanaan pembiayaan, kemudian pengendalian meliputi rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman, serta yang terakhir pengawasan yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Tugas dan wewenang  
Tugas dan wewenang dilakukan oleh pemerintah provinsi sesuai dengan kewenangan masing-masing guna mewujudkan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan yang terstruktur dan sistematis.
- c. Penyelenggaraan perumahan  
Penyelenggaraan perumahan meliputi :
  - 1) Perencanaan perumahan;
  - 2) Pembangunan perumahan;
  - 3) Pemanfaatan perumahan;
  - 4) Pengendalian perumahan.
- d. Penyelenggaraan pengawasan permukiman  
Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi hak warga Negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta untuk menjamin kepastian hukum.

---

<sup>28</sup> Ibid., hlm.14-20.

- e. Pemeliharaan dan perbaikan  
Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, pemukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- g. Penyediaan tanah.  
penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :
  - a) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
  - b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
  - c) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
  - d) Pemanfaatan atau pemindahan tanah barang milik Negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
  - e) Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar;
  - f) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- h. Pendanaan dan pembiayaan  
Pemerintah dan Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan system pembiayaan.
- i. Hak dan kewajiban  
Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman setiap orang memiliki hak dan kewajiban mereka masing-masing.
- j. Peran masyarakat  
Pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman melibatkan peran masyarakat di dalamnya seperti dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

#### **4. Penyediaan dan Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan**

Seperti yang diketahui bersama bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya di samping memenuhi kebutuhan

dasar, juga merupakan alat investasi yang menguntungkan. Dengan kata lain, tanah dan bangunan memiliki nilai ekonomis.<sup>29</sup>

Pasal 106 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :<sup>30</sup>

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- b. Konsolidasi tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah;
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik Negara atau milik daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e. Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar
- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan yang mengatur perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak atas tanah Negara adalah Permen Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Prosedur perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak atas tanah Negara, yaitu:<sup>31</sup>

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman mengajukan permohonan pemberian hak

---

<sup>29</sup> Aditya Rahardian(et.all), 2017, *Hukum Real Estate Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Citraaditya Bakti, Bandung, hlm. 141.

<sup>30</sup> Urip Santoso. *Op.cit.*. Hal.102.

<sup>31</sup> *Ibid.*,hlm.106.

atas tanah Negara kepada BPNRI melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan

- (2) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota meneliti kelengkapan dan kebenaran data fisik serta data yuridis dan kelayakan tanah untuk dapat diproses lebih lanjut.
- (3) Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara telah dilimpahkan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- (4) Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi disertai pendapat dan pertimbangan.
- (5) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi meneliti kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis permohonan pemberian hak atas tanah negara, dan memeriksa kelayakan tersebut untuk dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
- (6) Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara telah dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi, maka diterbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH) oleh kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi.
- (7) Dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional disertai pendapat dan pertimbangan.
- (8) Kepala Badan Pertanahan Nasional RI memeriksa kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis permohonan pemberian hak atas tanah negara, serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya dikabulkan.
- (9) Kepala Badan Pertanahan Nasional RI menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Pihak yang membangun perumahan disebut penyelenggara pembangunan perumahan. Penyelenggara pembangunan perumahan dapat berupa :<sup>32</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yaitu perseroan terbatas (PT) dan yayasan;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk perusahaan perseroan;
- f. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- g. Instansi yaitu lembaga Negara, kementerian, lembaga pemerintah, non-kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota.

### **C. Alih Fungsi Lahan Pertanian**

#### **1. Pengertian Alih Fungsi Lahan**

Alih fungsi lahan merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Pertumbuhan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah mengubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 81.

<sup>33</sup> Adi Harsono dalam Ali Sofyan Husein, 1995, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 13.

Alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula menjadi fungsi lain. Alih fungsi lahan pertanian yang berubah fungsinya memiliki dampak negatif bagi lingkungan dan potensi lahan.<sup>34</sup>

## **2. Jenis-jenis Alih Fungsi Lahan**

Alih fungsi lahan ada berbagai jenis diantaranya adalah alih fungsi lahan pertanian berkelanjutan dan alih fungsi lahan sawah. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjelaskan mengenai pengertian alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dituangkan dalam Pasal 1 angka 15 bahwa “Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan berkelanjutan adalah perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara”.

Pengertian mengenai alih fungsi lahan sawah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah bahwa “Alih Fungsi Lahan Sawah adalah perubahan lahan sawah menjadi bukan lahan sawah baik secara tetap maupun sementara.

---

<sup>34</sup> Isdyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Jurnal ketahanan pangan, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Malang, hlm. 122.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe Penelitian**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, metode penelitian hukum empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>35</sup>

#### **B. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Maros di Kecamatan Moncongloe, dikarenakan maraknya pembangunan perumahan swasta yang dibangun di lahan persawahan di daerah tersebut. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti masalah hukum yang ada di lokasi penelitian berkenaan dengan alih fungsi lahan.

#### **C. Teknik Pengumpulan Data**

Sehubungan dengan pembahasan skripsi, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang terbagi atas dua yakni :

1. Teknik wawancara ( Primer)

---

<sup>35</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenamedia, Depok, hlm. 150.

Mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan melalui wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan, dengan beberapa narasumber dari beberapa instansi pemerintahan daerah yang ada di kabupaten maros, yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, Dinas Tata Ruang, dan *Developer* perumahan yang terindikasi dibangun di atas lahan yang dialihfungsikan.

## 2. Teknik studi dokumen ( sekunder)

Yaitu data yang didapatkan dengan mengkaji dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian<sup>36</sup> peraturan perundang-undangan, artikel ilmiah, maupun sumber tertulis lainnya yang relevan dan masih berhubungan dengan objek penelitian.

### **D. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu menganalisis data yang diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen yang disajikan secara deskriptif, dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan

---

<sup>36</sup> Amiruddin, H.Zainah Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 30.



pembahasan mengenai Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Moncongloe merupakan daerah bukan pantai yang berbentuk dataran. Dari lima wilayah administrasi yang ada, semuanya berstatus desa dengan topografi dataran rendah, serta ketinggian rata-rata 500 meter di atas permukaan laut. Luas kecamatan Moncongloe sekitar 46,87 km<sup>2</sup>. Sebelah barat berbatasan dengan Kota Makassar, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Mandai dan sebelah selatan berbatasan dengan kabupaten Gowa.<sup>37</sup>

Luas seluruh desa di Kecamatan Moncongloe adalah 4 686,72 ha. Pada umumnya kondisi lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian di Kecamatan Moncongloe merupakan lahan sawah tadah hujan. Lahan sawah di desa Moncongloe Lappara seluas 138,90 ha (15,91%), Moncongloe Bulu 21,31 (1,67%). Desa Moncongloe dibanding dengan kedua desa sebelumnya, luas lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian lebih luas yaitu sekitar 245,80 (37,36%). Sementara untuk desa Bonto Bunga luas lahan sawah

---

<sup>37</sup> BPS. *Kecamatan Moncongloe dalam angka 2020* hlm. 1.

tadah hujan sekitar 156,00 (15,57%), sedangkan Bonto Marannu luas lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian tadah hujan seluas 262,38 (33,72%).<sup>38</sup>

Kecamatan Moncongloe merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Maros yang sebagian besar sumber penghasilannya adalah pertanian tanaman pangan dan tanaman palawija. Sebagian besar penduduknya bekerja disektor pertanian (85%), sedangkan sisanya pada sektor perdagangan (3%), (7%) angkutan/transportasi (sebagian besar tukang ojek), jasa (2%) dan lainnya (2%).<sup>39</sup>

Kawasan pertanian di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros diatur dalam Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Maros 2012-2032. yang menentukan bahwa :

- (1) Kawasan pertanian dikabupaten Maros terdiri atas :
  - a. Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan
  - b. Kawasan peruntukan pertanian hortikultura
  - c. Kawasan peruntukan perkebunan, dan
  - d. Kawasan peruntukan peternakan.
- (2) Kawasan peruntukan pertanian pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas :
  - a. Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan lahan basah dengan luas 28.688 (dua puluh delapan ribu

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 7-8.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

enam ratus delapan puluh delapan) hektar ditetapkan di sebagian wilayah kecamatan Mandai, sebagian wilayah kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Maros Baru, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa, sebagian wilayah Kecamatan Tanralili, sebagian wilayah Kecamatan Marusu, sebagian wilayah Kecamatan Simbang, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu, sebagian wilayah Kecamatan Lau, sebagian wilayah Kecamatan Moncongloe, dan sebagian wilayah Kecamatan Turikale;

- b. Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan lahan kering dengan luas 29.334 (dua puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh empat) hektar ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Mandai, sebagian wilayah Kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Maros Baru, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa, sebagian wilayah Kecamatan Tanralili, sebagian wilayah Kecamatan Marusu, sebagian wilayah Kecamatan Simbang, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu, sebagian wilayah Kecamatan Lau, sebagian wilayah Kecamatan Moncongloe, dan sebagian wilayah Kecamatan Turikale.

Selanjutnya Pasal 47 ayat (6) Peraturan ini menyebutkan bahwa “kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Maros sebagaimana dijelaskan pada ayat (2) ditetapkan sebagai kawasan tanaman pangan berkelanjutan dengan luas 20.222 (dua puluh ribu dua ratus dua puluh dua) hektar.”

## **B. Status Tanah Perumahan yang Diberikan kepada Masyarakat atau *User***

Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan adalah permasalahan serius di era pembangunan seperti saat ini, alih fungsi lahan seperti menjadi hal yang biasa, kurangnya perhatian pemerintah dalam menangani kasus ini serta tingginya minat masyarakat untuk memiliki hunian menjadi pemicu utama. Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan telah diatur di dalam berbagai peraturan antara lain Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, serta Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian alih Fungsi Lahan Sawah. Selain itu, peraturan-peraturan tersebut mengacu kepada Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten/Kota dalam hal ini Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Maros.

Banyaknya peraturan mengenai larangan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak menjamin berkurangnya kasus pengalihfungsian lahan pertanian menjadi bukan pertanian, realitanya semakin tahun kasus alih fungsi lahan pun semakin meningkat dan

lahan pertanian semakin terkikis, peraturan pun hanya menjadi sebatas peraturan tanpa adanya pelaksanaan yang serius dari pihak-pihak terkait.

Kabupaten Maros sebagai salah satu wilayah lumbung pangan untuk provinsi Sulawesi Selatan harus dilindungi dari kegiatan alih fungsi lahan pertanian, Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjelaskan mengenai pengertian lahan pertanian pangan berkelanjutan yaitu “bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.” Jadi, salah satu tujuan dari dilarangnya alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah untuk mengembangkan dan mempertahankan kedaulatan pangan nasional.

Provinsi Sulawesi Selatan merupakan lumbung pangan Indonesia bagian timur, yang menempati urutan keempat sebagai penghasil pangan Nasional setelah Jawa Barat, Jawa Timur dan Jawa Tengah dengan produksi 12.083.162, 12.049.342, 10.344.816 Ton sedang Sulawesi Selatan sebesar 5.035.830 Ton, kemudian luas lahan Sulawesi Selatan mencapai 983.107 Ha. Kemudian wilayah yang mempunyai potensi sumber daya dukung pangan dan sebagai

lambung pangan terbesar diantaranya : wilayah Kabupaten Bone, Soppeng, Wajo, Sidenreng Rappang, Pinrang, Luwu, Luwu Utara, Gowa, Takalar dan Maros.<sup>40</sup>

Kawasan Maminasata yang mencakup Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar berdasarkan potensinya diarahkan dengan fungsi utama kawasan sebagai pusat pengembangan jasa, perdagangan, pertanian, industri, pendidikan dan pariwisata. Pertanian yang mempunyai lahan cukup luas harus tetap dilindungi keberadaannya terutama di kawasan Gowa, Takalar, dan Maros yang merupakan kelompok lambung pangan Sulawesi Selatan, sehingga daya dukung lahan pertanian pangan komoditi beras cukup luas, tetapi telah banyak terjadi alih fungsi lahan persawahan di Kawasan tersebut.<sup>41</sup>

Moncongloe yang menjadi bagian dari daerah Mamminasata sejatinya merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf a dan b Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Maros yaitu :

Kawasan peruntukan permukiman dan perkotaan ditetapkan di :

---

<sup>40</sup> Hairuddin (et.al), 2017, *Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan di Kawasan Mamminasata Provinsi Sulawesi Selatan*, Jurnal Analisis. Volume 6 Nomor 6, Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 146.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 146-147.

- a) Kawasan permukiman Perkotaan Baru Maros - Gowa yang merupakan kota satelit KSN Perkotaan Mamminasata Bagian Timur di Kecamatan Moncongloe;
- b) kawasan permukiman baru kawasan strategis Moncongloe dikecamatan Moncongloe

Namun, di sisi lain pada Peraturan Daerah ini juga menjelaskan bahwa Moncongloe masih menjadi kawasan pertanian seperti yang tertuang dalam Pasal 47 ayat (2) bahwa :

Kawasan peruntukan pertanian pangan terdiri atas :

- a) Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan lahan basah dengan luas 28.688 (dua puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh delapan) hektar ditetapkan di sebagian wilayah kecamatan Mandai, sebagian wilayah kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Maros Baru, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa, sebagian wilayah Kecamatan Tanralili, sebagian wilayah Kecamatan Marusu, sebagian wilayah Kecamatan Simbang, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu, sebagian wilayah Kecamatan Lau, sebagian wilayah Kecamatan Moncongloe, dan sebagian wilayah Kecamatan Turikale;
- b) Kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan lahan kering dengan luas 29.334 (dua puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh empat) hektar ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Mandai, sebagian wilayah Kecamatan Camba, sebagian wilayah Kecamatan Bantimurung, sebagian wilayah Kecamatan Maros Baru, sebagian wilayah Kecamatan Bontoa, sebagian wilayah Kecamatan Mallawa, sebagian wilayah Kecamatan Tanralili, sebagian wilayah Kecamatan Marusu, sebagian wilayah Kecamatan Simbang, sebagian wilayah Kecamatan Cenrana, sebagian wilayah Kecamatan Tompobulu, sebagian wilayah Kecamatan Lau, sebagian wilayah Kecamatan Moncongloe, dan sebagian wilayah Kecamatan Turikale.



Kemudian ditegaskan lagi pada Pasal 47 ayat (6) Peraturan ini bahwa kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan di Kabupaten Maros sebagaimana dijelaskan pada ayat (2) ditetapkan sebagai kawasan tanaman pangan berkelanjutan dengan luas 20.222 (dua puluh ribu dua ratus dua puluh dua) hektar. Artinya bahwa Peraturan mengenai Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Maros ini mengalami tumpang tindih karena beberapa Pasal saling bertentangan.

Minat untuk sektor pertanian dinilai menurun setiap tahunnya di Kabupaten Maros sehingga dapat mengakibatkan Kabupaten Maros sebagai salah satu lumbung padi di Sulawesi Selatan akan hilang. Meski dianggap memiliki potensi pertanian yang sangat besar apabila dikelola dengan baik akan tetapi kenyataan saat ini luas lahan semakin terkikis oleh pembangunan dan banyak masyarakat tidak berdaya akan hal itu.<sup>42</sup> Seperti halnya di Kecamatan Moncongloe, pembangunan yang berlangsung cenderung terbawa kearah negatif. Lahan pertanian menyusut tanpa terkendali dan tidak ada zonasi yang jelas mengenai batas wilayah konversi Pertanian. Petani hidup segan ditengah pembangunan.

---

<sup>42</sup> Idul HM. *Alih Fungsi Lahan dan Kurangnya Minat Ancaman Serious Pertanian Maros*, <https://pontas.id/2018/08/09/alih-fungsi-lahan-dan-kurangnya-minat-ancaman-serius-pertanian-maros/>, diakses pada 17 September 2020.

Lahan Pertanian yang menyusut tanpa terkendali akibat dari pembangunan perumahan ini dapat menimbulkan penurunan kualitas pemukiman seperti sulitnya mendapatkan sumber air bersih. Hal ini jelas bertentangan dengan asas dan tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 huruf c dan f Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menentukan bahwa :

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan serta menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan. Kemudian yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan

masyarakat. Adapun yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedia sarana dan prasarana serta utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.<sup>43</sup>

Kelestarian dan fungsi lingkungan sangat penting guna memberikan kualitas lingkungan hidup yang baik, sejalan dengan Pasal 3 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman diatas, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan juga menentukan bahwa salah satu asas diselenggarakannya perlindungan Lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah asas kelestarian lingkungan dan kearifan lokal, sebagai berikut :

Perlindungan lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan diselenggarakan berdasarkan asas :

- a. manfaat;
- b. keberlanjutan dan konsisten;
- c. keterpaduan;
- d. keterbukaan dan akuntabilitas;
- e. kebersamaan dan gotong-royong;
- f. partisipasi;
- g. keadilan;
- h. keserasian, keselarasan dan keseimbangan;
- i. kelestarian lingkungan dan kearifan lokal;
- j. desentralisasi;
- k. tanggungjawab Negara;
- l. keragaman; dan
- m. sosial dan budaya.

---

<sup>43</sup> Penjelasan Pasal Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011

Selain asas kelestarian lingkungan hidup, ada juga asas keberlanjutan dan konsisten yang ditentukan dalam huruf b pasal ini, yang dimaksud dengan “keberlanjutan dan konsisten” adalah Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang fungsi, pemanfaatan, dan produktivitas lahannya dipertahankan secara konsisten dan lestari untuk menjamin terwujudnya kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional dengan memperhatikan generasi masa kini dan masa mendatang.<sup>44</sup> Artinya adalah lahan pertanian yang bersifat menghasilkan pangan pokok harus dipertahankan dan dilarang untuk dialihfungsikan.

Status tanah yang tidak dapat dan dilarang keras untuk dialihfungsikan adalah tanah pertanian yang bersifat menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian dan ketahanan pangan atau biasa disebut sebagai lahan pertanian berkelanjutan. Seperti yang tertuang dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Berkelanjutan bahwasanya Lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan. Alih fungsi lahan pertanian hanya dapat dilakukan dalam rangka untuk kepentingan umum atau telah terjadi bencana.

---

<sup>44</sup> Penjelasan Pasal Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009

Kepentingan umum yang dimaksud dapat dilihat pada pasal 36 Peraturan Pemerintah tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang menentukan bahwa :

Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dilakukan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 ayat (2) huruf a terbatas pada kepentingan umum yang meliputi :

- a. Jalan Umum;
- b. Waduk;
- c. Bendungan;
- d. Irigasi;
- e. Saluran air minum atau air bersih;
- f. Drainase dan sanitasi;
- g. Bangunan pengairan;
- h. Pelabuhan;
- i. Bandar udara;
- j. Stasiun dan jalan kereta api;
- k. Terminal;
- l. Fasilitas keselamatan umum;
- m. Cagar alam; dan/atau
- n. Pembangkit dan jaringan listrik.

Berdasarkan rincian pasal di atas, perumahan tidak termasuk ke dalam bagian dari salah satu kepentingan umum, artinya dengan begitu alih fungsi lahan untuk pengadaan perumahan adalah jelas pelanggaran, terlebih jika itu dilakukan di atas lahan pertanian sawah yang merupakan sumber penghasilan utama dan terbesar masyarakat kecamatan Moncongloe, berdasarkan data dari Kecamatan Moncongloe Dalam Angka Tahun 2020 bahwa 85% sumber penghasilan masyarakat Kecamatan Moncongloe berada di sektor pertanian khususnya padi sawah.

Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa salah satu jenis alih fungsi lahan yang harus dikendalikan adalah alih fungsi lahan sawah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan lahan sawah, yaitu “areal tanah pertanian basah dan/atau kering yang digenangi air secara periodik dan/atau terus menerus ditanami padi dan/atau diselingi dengan tanaman semusim lainnya.” Pasal 7 peraturan ini juga menjelaskan mengenai kriteria lahan sawah yang dilindungi yaitu sebagai berikut :

- (1) Lahan sawah yang ditetapkan dalam peta lahan sawah yang dilindungi meliputi :
  - a) Lahan sawah beririgasi; dan
  - b) Lahan Sawah tidak beririgasi
- (2) Lahan Sawah beririgasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi lahan sawah :
  - a) Irigasi permukaan;
  - b) Irigasi rawa;
  - c) Irigasi air bawah tanah; dan
  - d) Irigasi pompa.
- (3) lahan sawah irigasi permukaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
  - a) Irigasi teknis;
  - b) Irigasi semi teknis;
  - c) Irigasi sederhana; dan
  - d) Irigasi desa.

- (4) Lahan sawah tidak beririgasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Lahan Sawah tadah hujan dan sawah yang tidak dilengkapi system irigasi
- (5) Lahan Sawah yang akan ditetapkan dalam peta lahan sawah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di kawasan lindung atau kawasan budidaya.

Berdasarkan kondisi di lapangan, karakteristik lahan sawah di Kecamatan Moncongloe merupakan karakteristik lahan sawah tadah hujan yaitu jenis lahan sawah yang sumber pengairannya tergantung pada air hujan. Artinya sawah jenis ini mulai dikerjakan jika telah memasuki musim penghujan dan akan berhenti atau tidak ditanami ketika musim penghujan selesai. Sawah tadah hujan memiliki fungsi yaitu dapat menampung atau menyangga genangan air ketika terjadi hujan, sehingga sawah jenis ini hanya dapat digunakan dalam periode tertentu berdasarkan pada musim hujan sehingga perencanaan yang baik susah dilakukan. Meski begitu, lahan sawah tadah hujan merupakan gudang beras kedua setelah lahan sawah irigasi.<sup>45</sup>

Di Kecamatan Moncongloe lahan pertanian sawahnya tidak mendapatkan suplai air irigasi, sehingga kebutuhan air tanaman hanya dipenuhi dari curah hujan itu sendiri. Berikut data terkait lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian yang ada di Kecamatan Moncongloe:

---

<sup>45</sup> Antonius Kasno,(et.all), 2016, *Peningkatan Produktivitas Lahan Sawah Tadah Hujan dengan Pemupukan Hara dan Penggunaan Padi Varietas Unggul*, *Jurnal Tanah dan Iklim* volume 40 Nomor 2, Balai Penelitian Tanah, Bogor, hlm. 147.

Tabel 1.

**Luas Lahan Sawah yang diusahakan Untuk Pertanian di Kecamatan Moncongloe**

Desa	Irigasi		Tadah Hujan (Ha)	Jumlah
	Teknis (Ha)	Setengah Teknis (Ha)		
Moncongloe Lappara	-	-	138,90	138,90
Moncongloe Bulu	-	-	259,49	259,49
Moncongloe	-	-	245,80	245,80
Bonto Bunga	-	-	156,00	156,00
Bonto Marannu	-	-	262,38	262,38
Jumlah	-	-	824,39	824,39

*Sumber Data : Kecamatan Moncongloe dalam Angka 2020 (Badan Pusat Statistik Kabupaten Maros)*

Berdasarkan tabel di atas, dapat kita lihat bersama bahwa lahan sawah yang diusahakan di Kecamatan Moncongloe secara keseluruhan merupakan lahan sawah tadah hujan dengan jumlah luas lahan yaitu sekitar 824,39 ha yang tersebar diseluruh Desa. Pada umumnya kondisi lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian di Kecamatan Moncongloe merupakan sawah tadah hujan yang cukup subur dan aktif ditanami setiap tahun, dengan jumlah produksi tanaman padi yang dihasilkan lumayan besar. Berikut ini jumlah produksi padi sawah yang dihasilkan di Kecamatan Moncongloe :



Tabel 2.

**Luas Tanam, Luas Penen, dan Produksi Tanaman Padi Sawah Di Kecamatan Moncongloe**

Desa	Padi sawah		
	Luas Tanam (Ha)	Luas Panen (Ha)	Produksi (ton)
Moncongloe Lappara	355,40	349,40	1610
Moncongloe Bulu	240,22	234,22	1597
Moncongloe	504,04	498,04	1596
Bonto bunga	297,26	291,62	2042
Bonto Marannu	716,60	710,60	4585
<b>Jumlah</b>	<b>1816,84</b>	<b>2083,88</b>	<b>11.430</b>

*Sumber Data : Kecamatan Moncongloe Dalam Angka 2020 (Badan Pusat Statistik Kabupaten Maros)*

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa luas lahan sawah yang diusahakan untuk pertanian yang memiliki jumlah sebesar 824,39 Ha merupakan jenis sawah non irigasi yaitu salah satu kriteria sawah yang harus dilindungi berdasarkan Perpres sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dan sawah-sawah tersebut masih produktif dengan produksi panen sekitar 11.430 ton dalam kurun waktu setahun. Namun kenyataannya di lapangan ditemukan bahwa ada beberapa lahan sawah dikecamatan Moncongloe yang beralihfungsi menjadi perumahan.

Dari wawancara bersama masyarakat atau pihak terkait, kurang lebih separuh luas wilayah Desa Moncongloe telah dibeli oleh warga luar Moncongloe. Sebagian besar pembeli berasal dari Kota

Makassar, baik perusahaan, maupun perorangan. Lahan yang berganti tangan tersebut bakal menjadi lahan terbangun perumahan ataupun peruntukan komersial yang lain. Maraknya pembangunan perumahan nyata bahwa petani sudah menyerahkan lahan-lahan sawahnya kepada pelaku pembangunan.

Kegiatan alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan di Kecamatan Moncongloe, terutama di Desa Moncongloe dari tahun ketahun semakin banyak. Selain karena lokasinya yang tidak jauh dari kota Makassar, tingginya minat masyarakat memiliki hunian perumahan menjadi salah satu faktor utama bertumbuh pesatnya bisnis tersebut, selain itu pengembangan Kota Baru Metropolitan Mamminasata dimana Kecamatan Moncongloe menjadi salah satu wilayah yang masuk ke dalam daftar tersebut menjadi pemicu utama meningkatnya jumlah alih fungsi lahan sawah.

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari lapangan, berikut beberapa perumahan yang dibangun di atas lahan pertanian khususnya lahan pertanian sawah yang dilarang untuk dialihfungsikan yang berada di Kecamatan Moncongloe diantaranya seperti perumahan Green Hills Moncongloe dan Megabuana Dalla Taibah yang berlokasi di Desa Moncongloe, kemudian ada juga perumahan The Mountain View Moncongloe yang berlokasi di Desa Moncongloe

Bulu serta Perumahan Bukit Bunga Residence dan perumahan Green Zam-Zam yang terletak di Desa Bonto Bunga.<sup>46</sup>

Urip Santoso dalam “Hukum Perumahan” menjelaskan bahwa pihak yang membangun perumahan yang selanjutnya disebut sebagai penyelenggara perumahan dimana bentuknya telah di gambarkan pada bab tinjauan pustaka, bahwa pihak penyelenggara pembangunan perumahan menentukan status hak atas tanah yang di atasnya didirikan bangunan rumah. Seperti yang telah dijelaskan pula pada bab sebelumnya bahwa penyelenggara perumahan berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat membangun perumahan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai diatas tanah Negara.

Hal-hal yang berhubungan dengan kepemilikan hak-hak atas tanah seperti Hak Milik dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Bagian III, dan V UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam kaitan ini, Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan penuh atas kepemilikan tanah karena kepemilikannya tidak dibatasi, sedangkan Hak Guna Bangunan hanya memberikan hak kepada pemegangnya memanfaatkan tanah untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, karena kepemilikan

---

<sup>46</sup> *Citra time series by google earth*

tanah tersebut dipegang oleh Negara, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, HGB dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, sama halnya dengan Hak Pakai yang membedakannya dengan Hak Guna Bangunan adalah jangka waktu kepemilikannya lebih singkat yakni tidak lebih dari 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, apabila lewat dari waktu yang ditentukan maka hak atas tanah tersebut hapus karena hukum dan tanahnya sepenuhnya dikuasai langsung oleh Negara.

Perlu digarisbawahi bahwa Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh badan hukum yang telah diatur di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah yaitu :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958
- c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d) Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak di bidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam Pasal 1

Undang-Undang perumahan dan kawasan permukiman adalah pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Artinya jika merujuk pada peraturan pemerintah Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum maka *developer* atau pengembang perumahan yang merupakan badan hukum bersifat privat tidak dapat memperoleh Hak Milik untuk perumahan meski pada awalnya *developer* membeli tanah dengan status Hak Milik dari masyarakat. Misalnya perumahan Moncongloe Green Hills, status tanah yang dimiliki untuk areal perumahannya adalah Hak Guna Bangunan (HGB), hal ini sebagaimana dikemukakan oleh narasumber yaitu bapak Jafar selaku *developer* perumahan tersebut bahwa memang benar awalnya tanah sawah diperoleh dari jual beli dengan status Hak Milik, namun sebelum dibangun perumahan di atas tanah tersebut terlebih dahulu pihaknya harus melakukan prosedur pelepasan hak dari Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kepala Kantor Pertanahan guna mendapatkan ijin untuk membangun sebuah perumahan di atasnya.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Djafar, Developer Perumahan Green Hills Moncongloe, Wawancara tanggal 13 Februari 2021.

Seperti halnya dengan perumahan Moncongloe Green Hills dari narasumber yang berbeda yaitu *developer* perumahan Mega Buana Dalla Taibah bapak Romi yang mengatakan bahwa pihaknya selaku pengembang perumahan yang merupakan perusahaan korporasi memberikan legalitas perumahan kepada *user* atas nama pribadi atau Hak Milik dimana pengurusan balik nama di hadapan Pejabat yang berwenang nantinya akan dibantu langsung oleh pihaknya.<sup>48</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>49</sup>

Sebagai konsumen atau *user* yang ingin membeli perumahan tentu hal pertama yang harus diperhatikan adalah kepastian hukum yang jelas mengenai hak atas tanah perumahan yang akan mereka

---

<sup>48</sup> Romi, Developer Perumahan Mega Buana Dalla Taibah, Wawancara tanggal 13 Februari 2021.

<sup>49</sup> Urip Santoso, Op.Cit. hlm. 42.

beli salah satunya harus berstatus sertifikat Hak Milik, namun pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan tidak perlu khawatir karena berdasarkan untuk merubah sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik, *Developer* atau *User* dapat melakukan peningkatan hak melalui pendaftaran tanah dengan pertimbangan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain.<sup>50</sup> Sesuai pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, untuk pemberian Hak Milik tersebut, penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Dari beberapa perumahan di atas, berdasarkan penelitian penulis dilapangan, ada beberapa *developer* yang langsung mengurus peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) namun tak jarang juga *developer* yang mempersilahkan konsumen atau *user* sendiri yang mengurus peningkatan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan dari perumahan yang telah disebutkan sebelumnya, masing-masing *user* dapat memperoleh hak atas tanah pada umumnya melalui jual beli dengan status tanah sertifikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

---

<sup>50</sup> Muhlis Fahdiar Sembiring, 2014, *Analisis Peningkatan Status Hak Pakai yang Terikat Jaminan di Atas Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik*, Jurnal Hukum Premis, Volume 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 3.

Misalnya perumahan Mega Buana Dalla Taibah memberikan langsung status tanah Sertifikat Hak Milik kepada *user* karena menurut mereka legalitas perumahan adalah yang paling utama yang harus diperhatikan pada saat akan membeli sebuah unit perumahan, begitupun untuk perumahan Bukit Bunga Residence, perumahan yang terletak di Desa Bonto Bunga ini juga menawarkan perumahan mereka langsung dengan Sertifikat Hak Milik. Ada juga beberapa perumahan yang hanya memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada *user* seperti perumahan Moncongloe Green Hills dan perumahan Green Zam-Zam.

*Developer* sebelum membangun perumahan tentu harus memenuhi berbagai syarat terlebih dahulu seperti perolehan izin salah satunya adalah Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT) jika ingin membangun perumahan di atas tanah sawah. Tanah sawah biasanya menawarkan harga yang relative lebih murah dibandingkan dengan status tanah fisik pekarangan. Namun, sebelum menjadikannya tanah pembangunan maka terlebih dahulu dibutuhkan perizinan tambahan, yakni dikenal dengan nama IPPT. Pada praktik di lapangan, status fisik sawah memang wajib dilakukan pengeringan. Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah suatu perijinan untuk merubah status tanah dari tanah sawah/tegal menjadi tanah pekarangan yang



bertujuan untuk rumah tinggal. Pada umumnya tanah sawah ini diubah penggunaannya dikarenakan tidak memiliki tanah pekarangan untuk didirikan bangunan rumah tinggal.<sup>51</sup>

Setelah mendapatkan IPPT selanjutnya dibutuhkan izin lokasi sebagai izin pemanfaatan ruang, ketentuan izin lokasi ini juga diatur dalam Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Pasal 26 yang mengatur bahwa izin lokasi merupakan salah satu syarat dalam pembangunan perumahan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Izin lokasi sebagai izin pemanfaatan ruang diatur dalam Pasal 26 ayat (3) bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Instansi pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional BPN pada seksi bagian ketiga Kabupaten Maros bahwa prosedur izin lokasi untuk pembangunan perumahan yaitu sebagai berikut :<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Anonim, *Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Pengerangan)*, [http://jasamengurustanah.com/ijin\\_penggunaan\\_pemanfaatan\\_tanah\\_pengerangan\\_produk17.html#:~:text=IPPT%20\(%20Izin%20Pemanfaatan%20](http://jasamengurustanah.com/ijin_penggunaan_pemanfaatan_tanah_pengerangan_produk17.html#:~:text=IPPT%20(%20Izin%20Pemanfaatan%20) diakses pada tanggal 17 September 2020.

<sup>52</sup> Ariani, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros, Wawancara tanggal 10 September 2020.

1. Terlebih dahulu pemohon harus mengambil surat pengantar di kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu untuk dibuatkan surat permohonan kepada Bupati
2. Pemohon melengkapi berkas yang diperlukan
3. Mengajukan permohonan rekomendasi ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang untuk diproses di PTSP.
4. Sebelum memberikan ijin kepada pemohon, pihak PTSP wajib berkoordinasi dengan meminta pertimbangan teknis dari pihak Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) kabupaten/kota.

Poin ketiga di atas diatur dalam PP Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi pada bagian ketiga tentang penerbitan izin lokasi Pasal 10 ayat (3) bahwa Kantor Pertanahan menggunakan peta Izin lokasi sebagai dasar untuk memberikan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka persetujuan/penolakan Izin Lokasi. Hal ini pun sejalan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan permukiman pada Pasal 5 ayat (1) bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.

Peraturan Presiden Nomor 59 tahun 2019 Pasal 23 ayat (1) juga menyatakan bahwa pemerintah pusat melakukan pembinaan dan pengawasan mengenai pengendalian alih fungsi lahan sawah kepada

Pemerintah Daerah Provinsi. Setelah memperoleh izin lokasi dari pihak PTSP, pihak pengembang perumahan juga harus memperoleh beberapa izin lagi untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diantaranya izin prinsip dan izin kajian lingkungan hidup.<sup>53</sup>

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Maros, dari ratusan jumlah Izin Mendirikan Bangunan yang ada di Kecamatan Moncongloe terdapat setidaknya 127 Izin Mendirikan Bangunan dengan rincian sebagai berikut :

**Tabel 3.**

**Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Moncongloe**

<b>Fungsi Bangunan</b>	<b>Jumlah</b>
Hunian	54
Prasarana Bangunan	27
Ganda	23
Usaha	21
Sosial dan Budaya	2
<b>Total</b>	<b>127</b>

*Sumber data : DPMPTSP Kab. Maros*

Dari 54 jumlah Izin Mendirikan Bangunan dengan fungsi bangunan sebagai hunian, ada sejumlah perumahan yang mendapatkan izin meski terindikasi dibangun diatas lahan pertanian pangan berkelanjutan, yakni setidaknya sebanyak 27 unit perumahan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan termasuk diantaranya

---

<sup>53</sup> Rahmatiah. Kasi Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Tanah PUPR Maros. Wawancara tanggal 16 September 2020.

Moncongloe Green Hills, Royal Sentraland dan Mega Buana Dalla Taibah.<sup>54</sup>

Salah satu alasan pihak terkait memberikan izin di atas lahan tersebut karena adanya tumpang tindih RTRW kabupaten Maros dimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa berdasarkan Pasal 52 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Maros yang menyatakan bahwa Kawasan peruntukan permukiman dan perkotaan ditetapkan di kawasan baru Kecamatan Moncongloe. Sementara disisi lain Pasal 47 ayat (2) peraturan ini juga menetapkan bahwa sebagian besar wilayah Kecamatan Moncongloe masih menjadi Kawasan peruntukan pertanian pangan yang ditetapkan sebagai kawasan pertanian pangan berkelanjutan.

Faktor lain yang biasanya menjadi alasan diterbitkannya izin yaitu lahan pertanian khususnya sawah jika dibiarkan hanya menjadi lahan sawah saja otomatis pemasukan Pendapatan Asli Daerah tidak begitu besar, berbeda halnya dengan diubah penggunaannya menjadi lahan

---

<sup>54</sup> DPMPSTSP Kabupaten Maros

properti akan mendatangkan keuntungan bagi pemasukan daerah termasuk salah satunya dari sektor pajak.<sup>55</sup>

Terbitnya izin untuk membangun perumahan yang diberikan kepada pihak pengembang perumahan merupakan pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh pihak pemerintah daerah dalam upaya melakukan pengendalian terhadap pembangunan perumahan di kawasan yang masih terbilang subur, terbukti dengan masih banyaknya masyarakat yang menggantungkan hidupnya dengan berprofesi sebagai petani di Kecamatan Moncongloe ini. Pemerintah telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan dan kehati-hatian. Pemerintah daerah tidak cermat dan berhati-hati dalam mengeluarkan kebijakan pemberian izin pengalihfungsian lahan tersebut

Dari aspek Hukum Perumahan, pemerintah daerah telah melanggar ketentuan pasal 141 UU Nomor 1 Tahun 2011 bahwa “Setiap Pejabat dilarang mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.” Larangan ini disertai ancaman sanksi pidana sebagaimana disebutkan dalam Pasal 158 UU

---

<sup>55</sup> Sri Lestari, 2017 *Sawah beralih fungsi menjadi perumahan atau industri mengancam ketahanan pangan*, <https://www.google.com/amp/s/www.bbc.com/indonesia-41078645.amp> , dikases pada tanggal 03 Oktober 2020

Nomor 1 Tahun 2011 bahwa Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah)

Pemerintah daerah lalai dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu untuk :

1. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program dibidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.
2. Melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengamanatkan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk melakukan pengendalian pembangunan perumahan mulai dari perencanaan, pembangunan, hingga pemanfaatan. Pengendalian perumahan dimaksudkan untuk menjaga dan meningkatkan kualitas perumahan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, sekaligus mencegah

terjadinya penurunan kualitas dan terjadinya pemanfaatan yang tidak sesuai.<sup>56</sup>

### **C. Implikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan di Kecamatan Moncongloe terhadap Ketahanan Pangan Kabupaten Maros**

Salah satu tujuan dari dibentuknya peraturan mengenai Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah untuk mewujudkan kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 bahwa lahan pertanian yang dilindungi guna untuk menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional. Untuk menjamin ketersediaan bahan pangan bagi penduduk Indonesia tentulah bukan persoalan yang mudah dan sederhana. Oleh karena itu, komitmen pemerintah atas ketahanan pangan dan kesejahteraan masyarakat harusnya menjadi patokan dalam rangka kegiatan pembangunan di negeri ini.

Pasal 1 angka 1 sampai dengan angka 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2012 tentang Pangan menjelaskan mengenai pengertian pangan serta apa itu kedaulatan, kemandirian dan ketahanan pangan :

---

<sup>56</sup> Wahyu Hidayat, *Op.cit.*, dapat juga dilihat pada Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, hlm. 64.

1. Pangan adalah segala sesuatu yang berasal dari sumber hayati produk pertanian, perkebunan, kehutanan, perikanan, peternakan, perairan, dan air, baik yang diolah maupun tidak diolah yang diperuntukkan sebagai makanan atau minuman bagi konsumsi manusia, termasuk bahan tambahan Pangan, bahkan baku Pangan, dan bahan lainnya yang digunakan dalam proses penyiapan, pengolahan, dan/atau pembuatan makanan atau minuman.
2. Kedaulatan Pangan adalah hak Negara dan bangsa yang secara mandiri menentukan kebijakan pangan yang menjamin hak atas pangan bagi rakyat dan yang memberikan hak bagi masyarakat untuk menentukan sistem pangan yang sesuai dengan potensi sumber daya local.
3. Kemandirian pangan adalah kemampuan negara dan bangsa dalam memproduksi pangan yang beraneka ragam dari dalam negeri yang dapat menjamin pemenuhan kebutuhan pangan yang cukup sampai di tingkat perseorangan dengan memanfaatkan potensi sumber daya alam, manusia, sosial, ekonomi, dan kearifan lokal secara bermartabat.
4. Ketahanan pangan adalah kondisi terpenuhinya pangan bagi negara sampai dengan perseorangan, yang tercermin dari tersedianya pangan yang cukup, baik jumlah maupun mutunya, aman, beragam, bergizi, merata, dan terjangkau serta tidak bertentangan dengan agama, keyakinan, dan budaya masyarakat, untuk dapat hidup sehat, aktif, dan produktif, serta berkelanjutan.

Persyaratan utama untuk menegakkan kedaulatan pangan antara lain adalah pembaruan agraria, adanya hak akses rakyat terhadap pangan, penggunaan sumber daya alam secara berkelanjutan, pangan untuk pangan dan tidak sekadar komoditas yang diperdagangkan, pembatasan penguasaan pangan oleh korporasi, melarang penggunaan pangan sebagai senjata, dan pemberian akses ke petani kecil untuk perumusan kebijakan pertanian. Dari ketujuh persyaratan tersebut tampak bahwa reforma agraria merupakan salah



satu persyaratan untuk mewujudkan kedaulatan pangan. Untuk menjamin kedaulatan pangan, akses kontrol petani kecil terhadap sumber daya produksi penting (tanah, air, benih, teknologi, dan finansial) harus dijamin lewat reforma agraria. Salah satu tujuan reforma agraria adalah untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi masyarakat. Reforma agraria akan menghasilkan revitalisasi sektor pertanian dan perdesaan yang kokoh.<sup>57</sup>

Revitalisasi pertanian merupakan salah satu strategi yang menjadi tujuan dari kedaulatan pangan, Revitalisasi pertanian yang dicanangkan oleh pemerintah mengamatkan perlunya membangun ketahanan pangan yang baik, untuk mewujudkan hal tersebut maka lahan merupakan syarat yang mutlak. Seperti halnya dengan kedaulatan pangan yang ingin menghasilkan revitalisasi pertanian, salah satu dari tujuan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan pun ingin menciptakan revitalisasi pertanian guna mewujudkan ketahanan pangan. Berdasarkan Pasal 3 Perda Nomor 4 Tahun 2014 . Perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan diselenggarakan dengan tujuan:

- a. melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan;

---

<sup>57</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kedaulatan Pangan*, *Rechtidee Jurnal Hukum*. Volume 10 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo, Madura, hlm. 57-58.

- b. menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan;
- c. mewujudkan kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan;
- d. melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik petani;
- e. meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat;
- f. meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani;
- g. meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak;
- h. mempertahankan keseimbangan ekologis; dan
- i. mewujudkan revitalisasi pertanian.

Berdasarkan tujuan dari perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan perwujudan dari kedaulatan pangan, dengan tujuan untuk memenuhi ketahanan pangan. Konsep ketahanan pangan merujuk pada kemampuan Negara untuk memenuhi ketersediaan pangan yang cukup, aman, merata dan terjangkau dengan cara memproduksi sendiri tanpa harus melakukan kegiatan impor.<sup>58</sup>

Kegiatan impor sebisa mungkin dihindari guna mendukung produksi pangan yang dihasilkan sendiri dalam negeri dengan cara memperbaiki kualitas agar pemenuhan pangan dapat terpenuhi secara

---

<sup>58</sup> Ibid., hlm. 40.

merata meski dengan jumlah penduduk yang tinggi. Indonesia memiliki jumlah penduduk yang banyak sehingga membutuhkan pangan yang tinggi yakni berdasarkan data BPS tahun 2020 diproyeksi jumlah penduduk sebanyak 27,20 juta dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,25 per tahun. Jumlah penduduk ini tentunya akan mempengaruhi tingkat ketahanan pangan dari sisi permintaan. Semakin besar jumlah penduduk dari satu provinsi, semakin besar pula jumlah pangan yang harus disediakan. Meski memiliki banyak jumlah penduduk akan tetapi sumber daya lahan yang dimiliki Indonesia dapat memenuhi kebutuhan pangan bagi masyarakat terutama dalam hal makanan pokok seperti padi. Salah satunya yaitu Sulawesi Selatan sebagai daerah berpredikat penghasil tanaman pangan terbesar dikawasan Indonesia Timur.<sup>59</sup>

Kabupaten Maros sendiri merupakan salah satu daerah penyumbang pangan terbesar untuk Sulawesi Selatan. Namun, tantangan utama dalam penyediaan pangan khususnya padi di Kabupaten Maros dihadapkan pada ketersediaan sumber daya lahan yang semakin langka akibat alih fungsi lahan sawah baik luas maupun kualitas. Salah satu faktor yang mempengaruhi hal ini adalah laju

---

<sup>59</sup> Haeruddin, *Op.Cit.* hlm. 146.

pertumbuhan penduduk, pengembangan kota dan kegiatan industri.<sup>60</sup> Pertumbuhan penduduk adalah laju pertumbuhan yang terus meningkat dari waktu ke waktu yang dipengaruhi oleh faktor kelahiran, kematian, dan migrasi. Sedangkan pengembangan kota adalah upaya untuk meningkatkan kemampuan lahan serta sarana dan prasarana sebagai akibat dari bertumbuh pesatnya jumlah penduduk yang membutuhkan infrastruktur yang memadai, kemudian kegiatan industri adalah kegiatan ekonomi dibidang pengolahan salah satunya pengolahan hasil pertanian.

Sektor pertanian mempunyai peran strategis dalam pembangunan ekonomi nasional dimana lahan pertanian menjadi faktor produksi pertanian yang utama dan unik karena tidak dapat digantikan dalam sebuah proses usaha pertanian. Lahan pertanian merupakan salah satu unsur sumberdaya alam dimana sifat fisik maupun kimia tanah akan turut menentukan keberhasilan di bidang pertanian, disamping faktor iklim, air irigasi, teknologi, aktivitas manusia, dan faktor produksi lainnya.<sup>61</sup>

Kabupaten Maros merupakan daerah yang memiliki kontribusi penghasil pangan salah satunya adalah kecamatan Moncongloe yakni

---

<sup>60</sup> Suryawati dan Roy Efendi, 2013, *Proyeksi Daya Dukung Lahan Sawah di Kabupaten Maros Selama 20 Tahun Kedepan*, Seminar Nasional Inovasi Teknologi Pertanian, hlm. 345.

<sup>61</sup> Ibid., hlm. 339

sebesar 11.430 ton/ tahun.<sup>62</sup> Namun saat ini terdapat tantangan dalam penyediaan pangan kabupaten Maros yakni ketersediaan lahan yang semakin langka akibat alih fungsi lahan yang dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk, pengembangan kota dan kegiatan industri tersebut. Meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk dan dukungan dinamika serta kebutuhan pembangunan di setiap daerah secara langsung atau tidak langsung memaksa terjadinya perubahan penggunaan lahan-lahan pertanian, khususnya sawah semakin tinggi. Hal ini terjadi di Kabupaten Maros dimana alih fungsi lahan sawah pada tahun 2015 meningkat sebesar 5 ha dari tahun sebelumnya, dan total dalam lima tahun terakhir sebesar 387 ha, untuk melihat perkembangan alih fungsi lahan sawah yang terjadi di Kabupaten Maros dalam lima tahun terakhir perhatikan tabel berikut :

**Tabel 4.**

**Luas alih fungsi lahan Sawah  
Kabupaten Maros (2015-2019)**

<b>Tahun</b>	<b>Luas lahan sawah irigasi</b>	<b>Luas lahan sawah belum irigasi</b>	<b>Jumlah luas lahan sawah</b>	<b>Luas alih fungsi lahan sawah (ha)</b>
2015	16,442	9.555	25,997	5
2016	15.707	10.415	26.122	0
2017	15.921	9.931	25.852	270
2018	16.372	9.648	25.740	112

<sup>62</sup> BPS Sulawesi Selatan 2020

2019	16.503	9.702	26.205	0
<b>Total</b>				<b>387 ha</b>

*Sumber data : BPS Provinsi Sulawesi Selatan 2016-2020*

Luas alih fungsi lahan sawah sebesar 387 ha tersebut merupakan jumlah luas alih fungsi lahan sawah yang terjadi di kabupaten Maros selama kurang lebih 5 tahun terakhir, alih fungsi lahan terbesar terjadi pada tahun 2017 yaitu sekitar 270 ha lahan pertanian sawah beralih fungsi ke non pertanian. Ketersediaan lahan disuatu daerah sebagai tempat budidaya tanaman pangan sangat diperlukan. Lahan menjadi sumber daya pendukung dalam pencapaian ketahanan pangan namun pada kenyataannya banyak terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian atau lebih tepatnya menjadi properti seperti yang terjadi di Kecamatan Moncongloe. Jika perubahan alih fungsi lahan semakin besar maka kemungkinan besar akan terjadi krisis ketahanan pangan, inilah yang ditakutkan akan terjadi di Kabupaten Maros dalam waktu dekat.

Alih fungsi lahan berdampak pada menurunnya porsi dan pendapatan sektor pertanian petani dan menaikkan pendapatan dari sektor non-pertanian, dampak dari kehilangan lahan pertanian produktif adalah kehilangan hasil pertanian secara permanen, sehingga apabila kondisi ini tidak terkendali maka dipastikan kelangsungan dan peningkatan produksi akan terus berkurang dan

pada akhirnya akan mengancam kepada tidak stabilnya ketahanan pangan.<sup>63</sup>

Alih fungsi lahan sawah memiliki dampak terhadap terjadinya kehilangan produksi pangan dalam hal ini padi sawah. Alih fungsi lahan sawah yang semakin besar mendorong semakin besarnya pula potensi kehilangan produksi pangan bagi masyarakat khususnya produksi padi. Untuk mengetahui produksi padi sawah di Kecamatan Moncongloe, berikut tabel jumlah produksi padi sawah di Kecamatan Moncongloe dalam kurun waktu 5 tahun terakhir :

**Tabel 5**  
**Produksi Padi Sawah Kecamatan Moncongloe**  
**(20015-2019)**

<b>Tahun</b>	<b>Produksi /tahun</b>	<b>Hasil produksi (ton)</b>
2015	14.664,0	-
2016	14.137,25	- 526,75
2017	16.217,23	+ 2079,98
2018	12.048,74	- 4168,49
2019	11.430,0	- 618,74
<b>Total</b>		<b>- 2.180,5</b>

*Sumber Data : BPS Kabupaten Maros 2016-2020*

Berdasarkan data tabel tersebut dapat dilihat bahwa hasil produksi padi dari tahun ketahun mengalami penurunan dan kehilangan produksi padi sebesar 2.180,5 ton dalam kurun waktu 5

---

<sup>63</sup> I Ketut Suratha, 2014, *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan*, *Jurnal Hukum dan Sosial*, Volume 15 Nomor 2. Fakultas Ilmu Sosial Universitas Ganesha Singaraja.Bali. Hal. 57

tahun, hal ini akan menjadi masalah yang besar jika dibiarkan secara terus menerus, yang tentu saja tak hanya berdampak pada lingkungan namun juga berdampak pada kehidupan sosial masyarakat seperti mata pencaharian yang sebagian besar adalah petani lambat laun akan menghilang dan memaksa mereka untuk mencari sumber mata pencaharian yang lain.

Pada saat lahan di fungsikan untuk lahan properti maka tanaman pangan mengalami penurunan baik luas lahan pertanian maupun produksinya. Lahan yang luas akan memperbesar harapan petani untuk hidup layak, namun seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, keberadaan lahan terutama lahan pertanian menjadi semakin terancam karena desakan kebutuhan lahan yang lebih banyak sementara jumlah lahan yang tersedia semakin berkurang atau tidak bertambah.

Untuk mengetahui apakah ketahanan pangan di Kabupaten Maros terwujud atau tidak dan bagaimana pengaruh alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Moncongloe terhadap perwujudan ketahanan pangan tersebut, terlebih dahulu harus kita ketahui beberapa indikator yang dipilih sebagai dasar penentuan indeks



ketahanan pangan di suatu Kabupaten/Kota. Berikut Sembilan indikator sebagai dasar penentuan indeks ketahanan pangan :<sup>64</sup>

- 1) Rasio Konsumsi normatif per kapita terhadap ketersediaan bersih.  
Ketersediaan bersih produksi pangan antara lain padi, jagung, ubi kayu dan ubi jalar
- 2) Persentase penduduk yang hidup di bawah garis kemiskinan.  
Indikator ini menunjukkan nilai rupiah pengeluaran perkapita setiap bulan untuk memenuhi standar minimum kebutuhan konsumsi pangan dan non pangan yang dibutuhkan oleh individu untuk hidup secara layak.
- 3) Persentase rumah tangga dengan proporsi pengeluaran untuk pangan lebih dari 65 persen terhadap total pengeluaran.  
Semakin tinggi tingkat pendapatan maka presentase pengeluaran rumah tangga untuk konsumsi pangan akan mengalami penurunan.
- 4) Persentase rumah tangga tanpa akses listrik.  
Rumah tangga tanpa akses listrik diduga akan berpengaruh terhadap kerentanan pangan.
- 5) Rata-rata lama sekolah perempuan diatas 15 tahun.  
Tingkat pendidikan perempuan terutama ibu dan pengasuh berpengaruh terhadap status kesehatan dan sangat penting dalam pemanfaatan pangan.
- 6) Presentase rumah tangga tanpa akses ke air bersih.  
Akses terhadap air bersih memegang peranan penting untuk pencapaian ketahanan pangan karena daerah yang akses air bersihnya rendah ditemukan malnutrisi yang tinggi.
- 7) Rasio jumlah penduduk per tenaga kesehatan terhadap tingkat kepadatan penduduk.  
Indikator ini mempengaruhi tingkat kerentanan pangan suatu wilayah dari segi perbandingan jumlah penduduk dan tenaga kesehatan yang tidak seimbang.
- 8) Persentase balita dengan tinggi badan dibawah standar (stunting).

---

<sup>64</sup> Badan Ketahanan Pangan Kementerian Pertanian. *Indeks Ketahanan Pangan 2020*

Status gizi balita merupakan salah satu indikator yang sangat baik digunakan pada kelompok penyerapan pangan.

9) Angka harapan hidup pada saat lahir

Perkiraan lama hidup rata-rata bayi baru lahir dengan asumsi tidak ada perubahan moralitas sepanjang hidupnya.

Berdasarkan perhitungan indeks ketahanan pangan yang dilakukan oleh Badan Ketahanan Pangan Kementerian pangan yang disajikan ke dalam Indeks Ketahanan Pangan 2020, Kabupaten Maros berada pada peringkat ke 67 dengan indeks ketahanan pangan sebesar 83,11 yaitu wilayah Kabupaten/Kota yang masuk ke dalam kategori wilayah yang memiliki ketahanan pangan paling baik. Tentu hal ini tidak terlepas dari bagaimana upaya pemerintah kabupaten Maros dalam mewujudkan kedaulatan pangan. Sebagai contoh misalnya belum lama ini Dinas Pertanian Republik Indonesia bersama Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan kabupaten Maros melaksanakan kegiatan gerakan percepatan Tanam Padi di beberapa Kecamatan di Kabupaten Maros sebagai perwujudan kedaulatan pangan nasional.<sup>65</sup>

Dengan melihat data indeks ketahanan pangan Kabupaten Maros tersebut, maka alih fungsi lahan sawah di Kecamatan Moncongloe dapat dikatakan tidak mempengaruhi ketahanan pangan

---

<sup>65</sup> Wahida, *Gerakan Percepatan Tanam Padi di Kab. Maros Siap Mewujudkan Kedaulatan Pangan Nasional.* [cybex.pertanian.go.id/mobile/artikel/92860/Gerakan-Percepatan-Tanam-Padi-Di-Kab-Maros-Siap-Mewujudkan-Kedaulatan-Pangan-Nasional/](http://cybex.pertanian.go.id/mobile/artikel/92860/Gerakan-Percepatan-Tanam-Padi-Di-Kab-Maros-Siap-Mewujudkan-Kedaulatan-Pangan-Nasional/) , diakses pada tanggal 23 April 2021

Kabupaten Maros, artinya dengan demikian Kabupaten Maros masih mampu mewujudkan ketahanan pangannya meski pada penjelasan sebelumnya bahwa akibat dari kegiatan alih fungsi lahan sawah yang terjadi khususnya di Kecamatan Moncongloe menyebabkan turunnya produksi pangan padi sekitar 2.180 ton dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Namun, jika tidak ditangani secara serius oleh Pemerintah Daerah maka tidak menutup kemungkinan bahwa penurunan produksi pangan khususnya padi sawah lambat laun akan semakin berkurang dan mengakibatkan ketahanan pangan akan mengalami kerentanan dan Kabupaten Maros akan melepaskan statusnya sebagai salah satu wilayah penghasil pangan terbesar untuk Provinsi Sulawesi Selatan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Status tanah yang diberikan kepada konsumen perumahan berdasarkan pada beberapa perumahan yang penulis teliti dari kecamatan Moncongloe yang dibangun di atas Lahan pertanian dalam hal ini sawah adalah Sertifikat Hak Milik dan sebagiannya lagi dengan Sertifikat Hak Guna bangunan. Sebagian besar lahan pertanian di kecamatan Moncongloe merupakan lahan pertanian pangan yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan artinya dilarang untuk dialih fungsikan.
2. Implikasi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Moncongloe terhadap ketahanan pangan Kabupaten Maros tidak terlalu memiliki dampak terhadap pemenuhan ketahanan pangan di Kabupaten Maros. Artinya, ketahanan pangan di Kabupaten Maros masih dapat terwujud. Meski demikian pemerintah tidak boleh lengah karena berdasarkan RTRW kabupaten Maros bahwa Kecamatan Moncongloe merupakan salah satu penyumbang padi terbesar di Kabupaten Maros dan tercatat dalam kurun waktu 5 tahun saja produksi padi di daerah tersebut mengalami penurunan sebesar 2.180 ton, jika

dibiarkan terus menerus maka akan berdampak pada kerentanan ketahanan pangan terhadap Kabupaten Maros itu sendiri.

## **B. Saran**

### 1. Kepada pihak instansi Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah wajib memperhatikan tertib hukum dan administrasi saat akan mengeluarkan suatu kebijakan, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Melindungi lahan pertanian khususnya sawah untuk menjaga ketahanan pangan dan mewujudkan kesejahteraan petani maupun masyarakat adalah bentuk dari perwujudan pengendalian alih fungsi lahan pertanian yang harus ditegakkan. Selain itu pemerintah seharusnya mengevaluasi kembali peraturan daerah terkait Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Maros yang masih memiliki peraturan yang tumpang tindih.

### 2. Kepada pihak *developer* dan masyarakat atau user

Kepada pihak *developer* untuk mematuhi aturan dan mengikuti alur administrasi secara baik dan benar saat akan membangun perumahan serta mendahulukan kepentingan masyarakat banyak. Serta kepada pihak masyarakat atau *user* diharapkan untuk selalu teliti, cermat dan berhati-hati sebelum melakukan hubungan hukum dalam hal ini jual beli dengan pengembang perumahan atau *developer*.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- A. M. Yunus Wahid. 2014. *Pengantar Hukum Lingkungan*. Makassar: Arus Timur
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia
- Adi Harsono dan Ali Sofyan Husein. 1995. *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*. Jakarta: Sinar Harapan.
- Aditya Rahardyan dkk. 2017. *Hukum Real Estat Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Agus Surono. 2013. *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4t)*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia.
- Amiruddin dan Zainah Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: PT Bineka Cipta
- Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenamedai Group
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Nurhaemi(et.all). 2014. *Pemetaan Ketahanan Pangan di Indonesia: Pendekatan TFP dan Indeks Ketahanan Pangan*. Bank Indonesia.
- Sri Susyanti. 2010. *Urgensi Bank Tanah*. Makassar. Pustaka Pena Perss
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana

## **JURNAL DAN SKRIPSI/TESIS/DISERTASI**

Eka Fitrianiingsih. 2017. *Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke Non Pertanian (Permukiman) di kecamatan Tomoni Kabupaten Luwu Timur*. (Skripsi) Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Hairuddin(et.all) .2017 *Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan di Kawasan Mamminasata Provinsi Sulawesi Selatan*. Makassar: Jurnal Analisis Universitas Hasanuddin

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia*. Malang: Jurnal Ketahanan Pangan.

Muh. Rio Pratiwi. 2011. *Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Timur*. Makassar: Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa.

Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kedaulatan Pangan*. Makassar: Jurnal Hukum

Muhlis Fahdiar Sembiring. 2014. *Analisis Peningkatan Status Hak Pakai yang Terikat Jaminan di Atas Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik*. Jurnal Hukum Premis.

Suryawati dan Roy Efendi. 2013. *Proyeksi Daya Dukung Lahan Sawah di Kabupaten Maros Selama 20 Tahun Kedepan*. Seminar Nasional Inofasi Teknologi Pertanian.

Wahyu Hidayat. 2016. *Implikasi Hukum Perumahan Yang Dibangun Di Atas Lahan Pertanian Akibat Alih Fungsi Lahan Di Kabupaten Jennepono*. (Skripsi) Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Zulaika Tipe Nurhidayah. 2017. *Aspek Keadilan Alih Fungsi lahan Pertanian ke non Pertanian*. Surakarta: Jurnal Repertorium.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Maros.

Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian alih Fungsi Lahan Sawah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

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

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

### **INTERNET**

Sri Lestari, 2017, *Sawah beralih fungsi menjadi perumahan atau industri mengancam ketahanan pangan*, <https://www.google.com/amp/s/www.bbc.com/indonesia41078645.am>, diakses pada tanggal 03 Oktober 2020

Idul HM. *Alih Fungsi Lahan dan Kurangnya Minat Ancaman Serius Pertanian Maros*, <https://pontas.id/2018/08/09/alih-fungsi-lahan-dan-kurangnya-minat-ancaman-serius-pertanian-maros/>, diakses pada 17 September 2020.

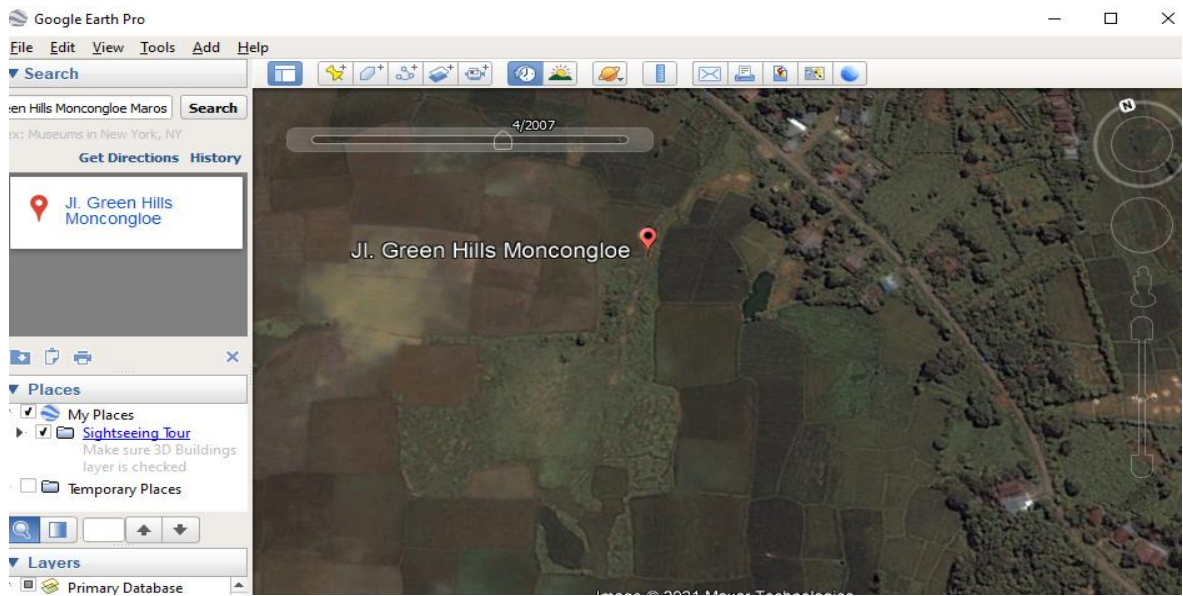


## **LAMPIRAN**

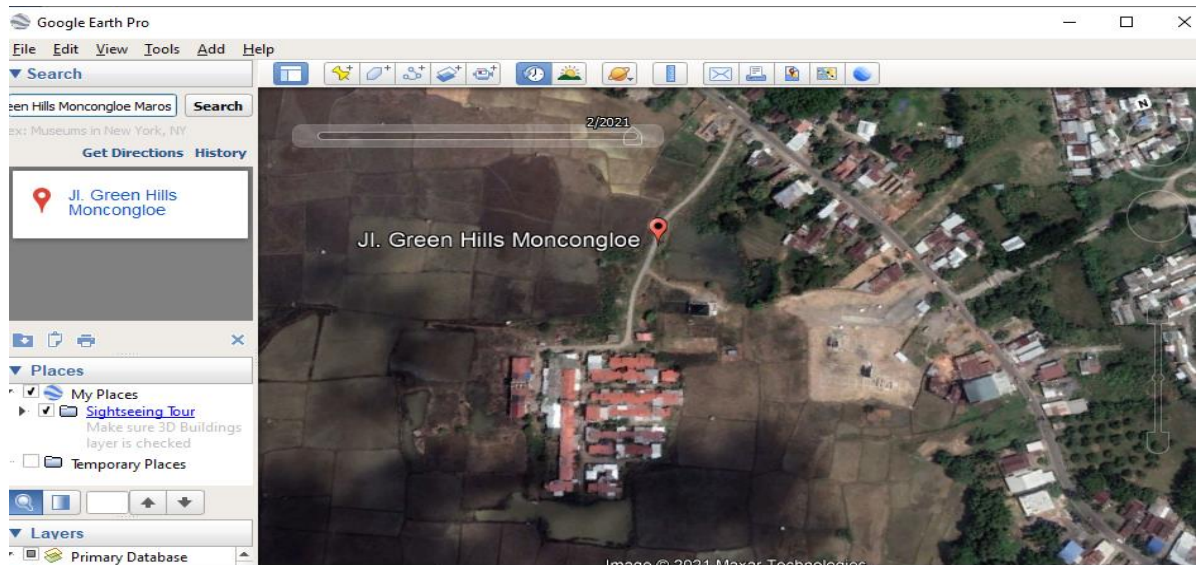
## Daftar Perumahan yang dibangun di atas Lahan Sawah

### 1. Perumahan Green Hills Moncongloe

Sebelum dibangun perumahan

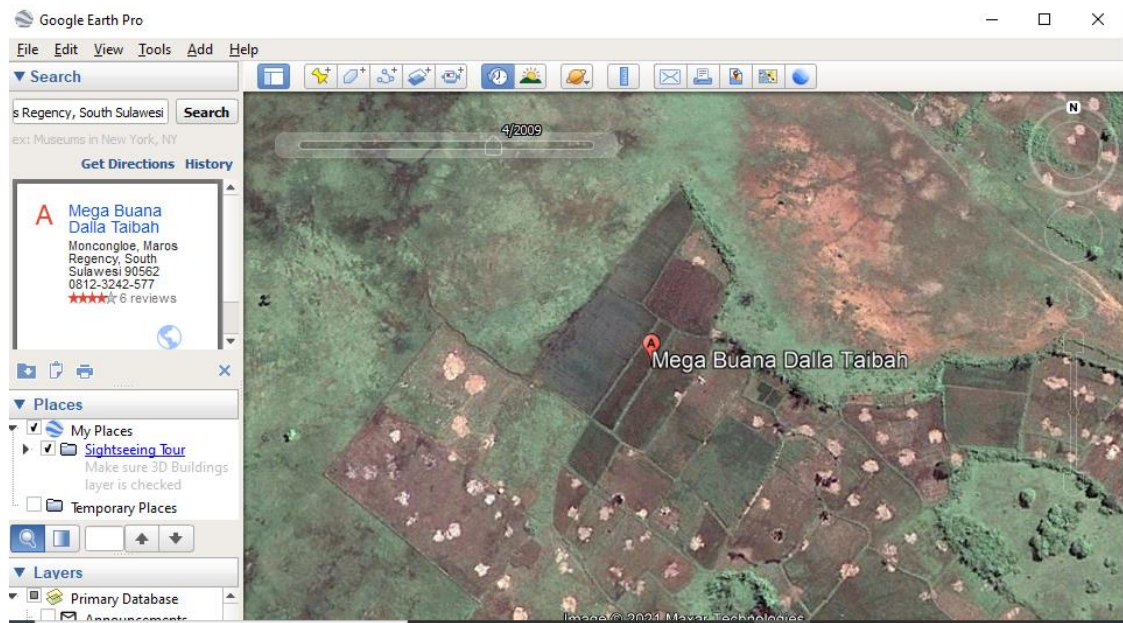


Setelah dibangun perumahan

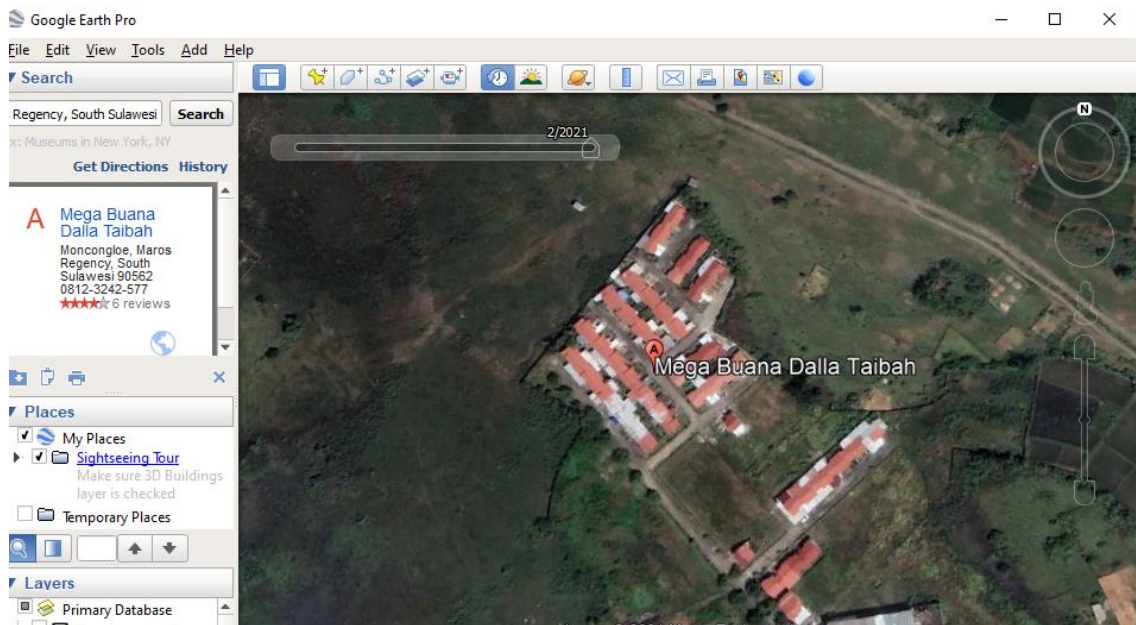


## 2. Perumahan Megabuana Dalla Taibah

Sebelum dibangun perumahan

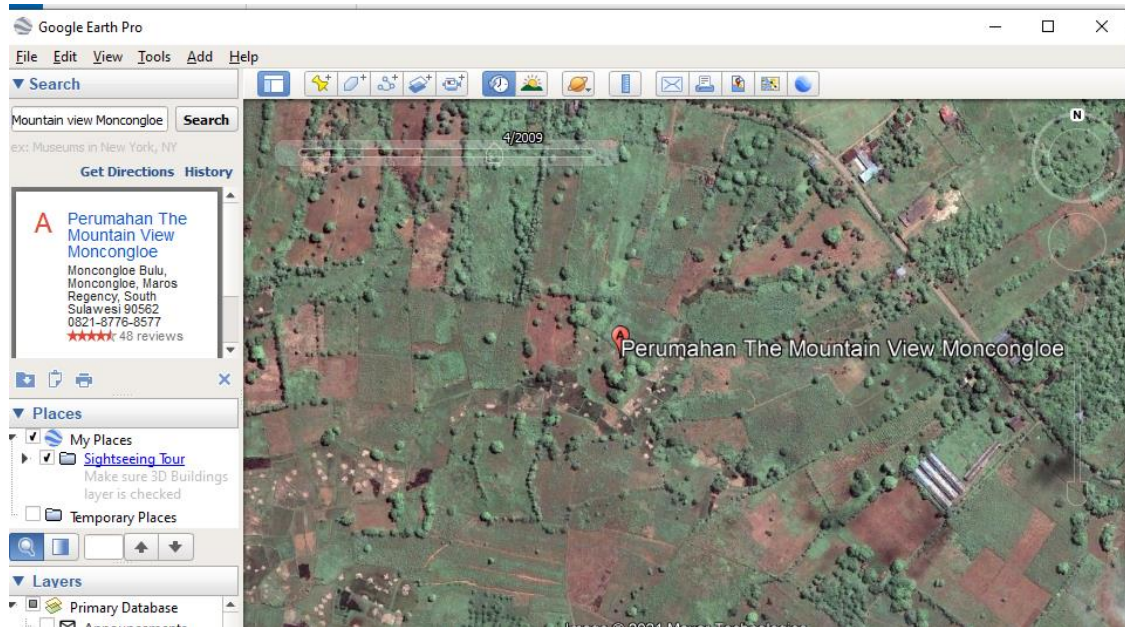


Setelah dibangun perumahan

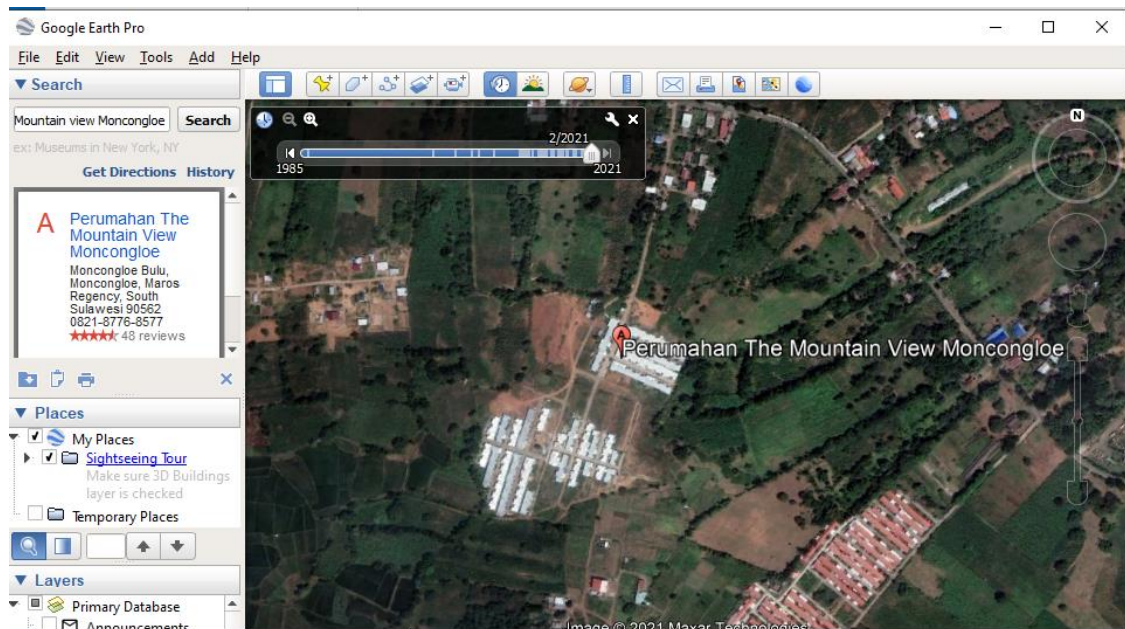


### 3. Perumahan The Mountain View

Sebelum dibangun perumahan

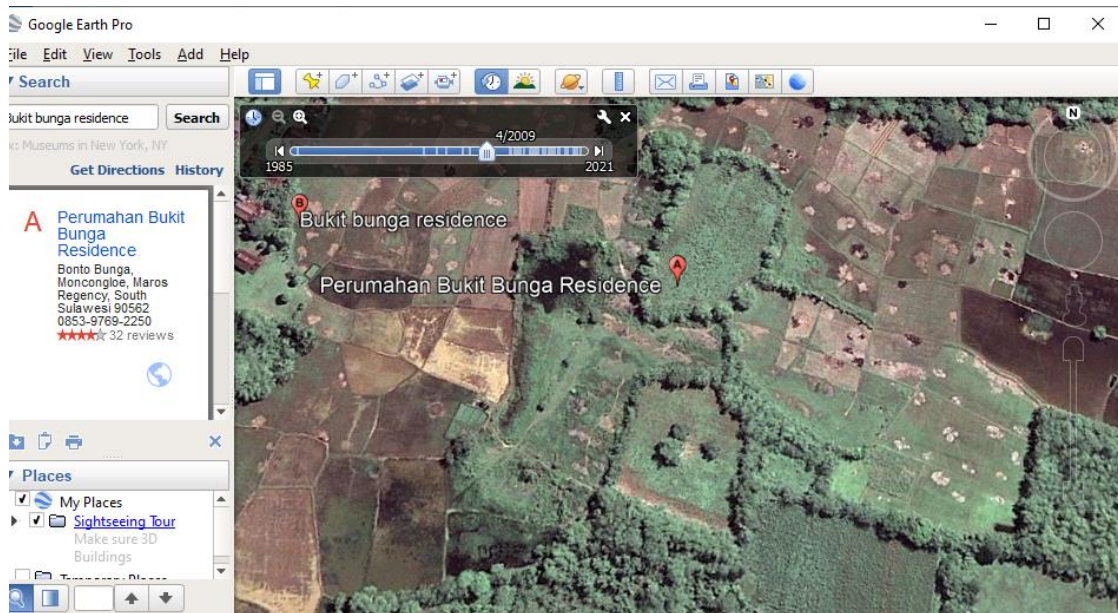


Setelah dibangun perumahan

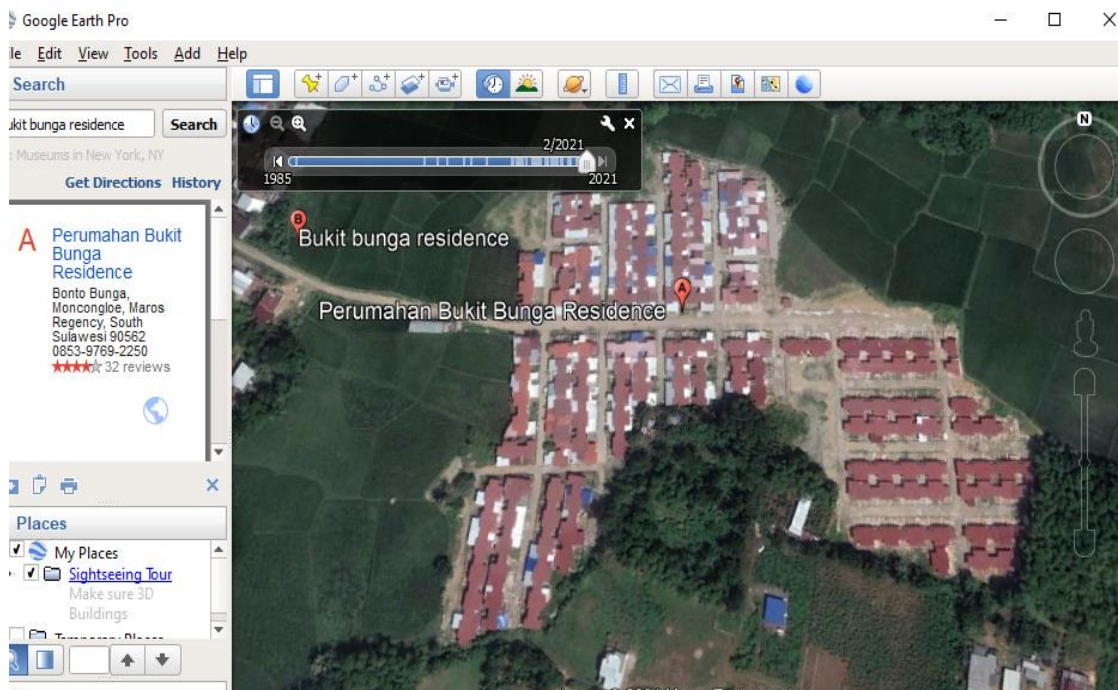


## 4. Perumahan Bukit Bunga Residence

Sebelum dibangun perumahan

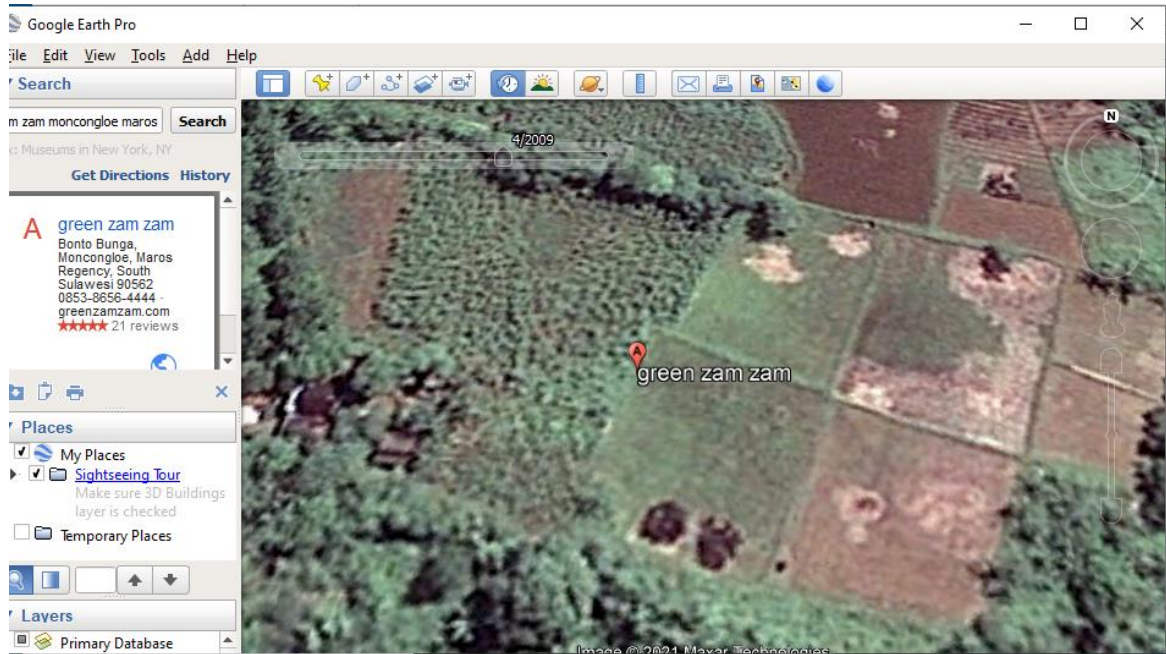


Setelah dibangun perumahan

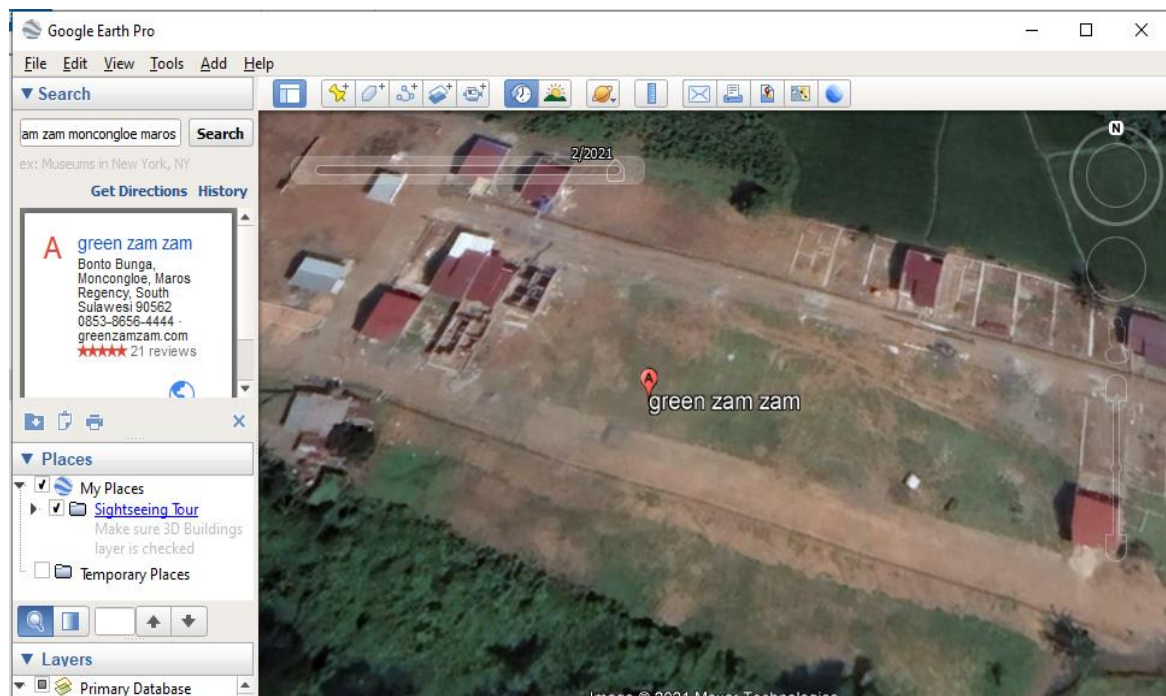


## 5. Perumahan Green Zam Zam

Sebelum dibangun perumahan



Setelah dibangun perumahan



## Dokumentasi wawancara

### 1. Wawancara dengan BPN kabupaten Maros



### 2. Wawancara bersama dengan developer perumahan





**PEMERINTAH KABUPATEN MAROS**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

Jl. Asoka No. 1 Telp. (0411)373884 Kabupaten Maros  
email: [bastan@dpmpptsp.maroskab.go.id](mailto:bastan@dpmpptsp.maroskab.go.id) Website: [www.dpmpptsp.maroskab.go.id](http://www.dpmpptsp.maroskab.go.id)

**IZIN PENELITIAN**

Nomor: 213/VIII/IP/DPMPPTSP/2020

**DASAR HUKUM :**

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan Teknologi;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
3. Rekomendasi Tim Teknis Izin Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Maros Nomor : 212/VIII/REK-IP/DPMPPTSP/2020

Dengan ini memberikan Izin Penelitian Kepada :

N a m a : MUSFIRA YUNIAR  
Nomor Pokok : B11116064  
Tempat/Tgl.Lahir : BOTTOE / 09 September 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : MAHASISWA  
Alamat : JALAN SAHABAT RAYA TAMALANREA INDAH  
Tempat Meneliti : KABUPATEN MAROS

Maksud dan Tujuan mengadakan penelitian dalam rangka Penulisan Skripsi dengan Judul :

**"ANALISIS PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS DITINJAU DARI UNDANG UNDANG PERUMAHAN DAN PEMUKUMAN "**

Lamanya Penelitian : 20 Agustus 2020 s/d 19 Oktober 2020

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menghormati Adat Istiadat setempat.
2. Penelitian tidak menyimpang dari maksud izin yang diberikan.
3. Menyerahkan 1 ( satu ) exemplar Foto Copy hasil penelitian kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Maros.
4. Surat Izin Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, bilamana pemegang izin ternyata tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut diatas.

Demikian Izin Penelitian ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Maros, 24 Agustus 2020

**KEPALA DINAS,**



**ANDI ROSMAN, S. Sos, MM**

Pangkat: Pembina Utama Muda

Nip : 19721108 199202 1 001

Tembusan Kepada Yth.:

1. Prof.Dr.Ir. ABRAR SALENG,SH,MH
2. Arsip





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAROS  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan DR. Ratulangi No. 48 Maros Telp (0411) 372102 email kab-maros@atrtpn.go.id

Nomor : UP.02.01/10.21-73.09.100/VIII/2020 Maros, 31 Agustus 2020  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Izin Penelitian

Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu  
Provinsi Sulawesi Selatan  
di:

Tempat

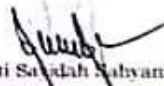
Menindaklanjuti surat Saudari Nomor 3840/S.01/PTSP/2020 tanggal 20 Juli 2020 perihal tersebut di atas, dengan ini disampaikan bahwa permohonan izin penelitian untuk mahasiswa:

Nama : Musfira Yuniar  
NIM : B11116064  
Program Studi : Hukum Kepelatihan

pada prinsipnya kami menyetujui untuk melakukan penelitian guna penyusunan dan penulisan Skripsi dengan judul **"Analisis Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Perumahan pada Kawasan Persawahan di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros ditinjau dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman"** dan wajib mengikuti peraturan yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maros.

Demikian untuk menjadi maklum.

a.n Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Maros  
Kepala Subbagian Tata Usaha,

  
Sitti Sa'adah Sahyani  
NIP. 196503111986032004

*Meliputi: Profesional, Terpercaya*





KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

KAMPUS UNHAS TAMALANREA, JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.10

Telp : (0411) 587219,546686. FAX (0411) 587219,590846 Makassar 90245

E-mail: [hukumunhas@unhas.ac.id](mailto:hukumunhas@unhas.ac.id)

Nomor : 5321/UN4.5.3/PT 00/2020

Lampiran : -

Makassar, 26 Agustus 2020

Hal : PENELITIAN

Kepada

Yth : Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di Kab. Maros Prov Sul-Sel  
di.  
Tempat

Dengan hormat,

Disampaikan bahwa mahasiswa Fakultas Hukum Unhas :

Nama : MUSFIRA YUNIAR  
No. Pokok : B11116064  
Prog. Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Alamat : Jalan Sahabat Raya

Pembimbing : 1. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng SH, MH  
2. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH., M.Kn

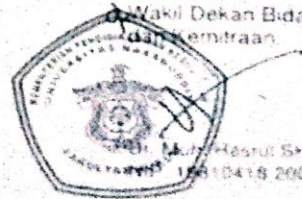
Akan menyusun Skripsi yang merupakan bagian dari kurikulum Fakultas Hukum Unhas. Untuk itu, mohon kiranya mahasiswa yang bersangkutan dibantu/difasilitasi untuk mendapatkan data/informasi yang berhubungan dengan penyusunan Skripsi yang berjudul :

ANALISIS PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Demikian Surat Pengantar penelitian ini, atas bantuan dan kerjasamanya dihaturkan terima kasih,

a.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni,  
dan Kerjasama



Tembusan

1. Dekan Fakultas Hukum Unhas,
2. Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Unhas.





PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**  
 BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 3640/S.01/PTSP/2020  
 Lampiran :  
 Perihal : **Izin Penelitian**

KepadaYth.  
 1. Bupati Maros  
 2. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab. Maros

di-  
 Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Hukum UNHAS Makassar Nomor : 3060/UN4.5.3/PT.00/2020 tanggal 03 Juli 2020 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **MUSFIRA YUNIAR**  
 Nomor Pokok : **B11116064**  
 Program Studi : **Hukum Keperdataan**  
 Pekerjaan/Lembaga : **Mahasiswa(S1)**  
 Alamat : **Jl. P. Kemerdekaan Km. 10, Makassar**

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

**" ANALISIS PEMANFAATAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN PADA KAWASAN PERSAWAHAN DI KECAMATAN MONCONGLOE KABUPATEN MAROS DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN "**

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **20 Juli s/d 20 Oktober 2020**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar  
 Pada tanggal : 20 Juli 2020

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN  
 PR. KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU  
 PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN  
 selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu

**R. IFFAH RAFIDA DJAFAR, ST., MT.**  
 Np. 18741021 200803 2 0011

Tembusan #2:  
 1. Dekan Fak. Hukum UNHAS Makassar di Makassar.  
 2. Pengantar.

SIKRAF 01/01/2019/0001



A. Gubernur No. 5 Telp. (0411) 841077 Fax. (0411) 841098  
 Website : <http://www.dinasptsp.sulawesi.go.id> Email : [info@ptsp.sulawesi.go.id](mailto:info@ptsp.sulawesi.go.id)  
 Makassar 90231

