



Copyright ©
PENERBITAN

Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau

Tedy Faizal, S.H.

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.

Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H.



Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau

Copyright © 2024
PENERBITAN

KUTIPAN PASAL 72:
Ketentuan Pidana Undang-Undang Republik
Indonesia
Nomor 19 Tahun 2002 tentang HAK CIPTA

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Tedy Faizal, S.H.
Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.
Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H.

Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau



Pekalongan - Indonesia

Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau

Copyright © 2024

Penulis:

Tedy Faizal, S.H.

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.

Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H.

Penyunting:

Dr. Nur Khasanah, M.Ag.

Penata Letak:

Zuhrof Karima Hamidah

Desain Sampul:

Gilang Riskiawan

Diterbitkan oleh:

PT Nasya Expanding Management
(Penerbit NEM - Anggota IKAPI)

Jl. Raya Wangandowo, Bojong

Pekalongan, Jawa Tengah, Indonesia, 51156

Telp. (0285) 435833, Mobile: 0853-2521-7257

www.penerbitnem.com / penerbitnem@gmail.com

Hak Cipta dilindungi oleh Undang-Undang.

Dilarang memperbanyak sebagian

atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit

Cetakan ke-1, Maret 2024

ISBN: 978-623-115-259-6

Prakata

Puji syukur ke hadirat Allah Swt., atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga buku berjudul **“Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau”** dapat terselesaikan.

Pembukaan lahan perumahan di kawasan zona hijau dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Dampak tersebut mencakup aspek pelanggaran tata ruang, berkurangnya lahan pertanian, dan implikasi terhadap pemenuhan kewajiban pemegang izin. Selain itu, mengidentifikasi beberapa permasalahan yang perlu mendapatkan perhatian serius dalam rangka meningkatkan efektivitas pengawasan dan penegakan ketentuan tata ruang wilayah.

Buku ini hadir sebagai respon atas fenomena maraknya alih fungsi lahan, termasuk zona hijau, menjadi kawasan perumahan khususnya di Kabupaten Brebes. Hal ini tentu menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti banjir, pencemaran, kemacetan, dan konflik sosial. Melalui buku ini, diharapkan dapat dipahami konsekuensi hukum dari pembukaan lahan perumahan di zona hijau, serta solusi untuk meminimalisir dampak negatif dan mencapai pembangunan berkelanjutan.

Semoga buku ini bermanfaat bagi semua pihak dan dapat memberikan kontribusi pada pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Brebes. Penulis menyadari bahwa buku ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan di masa depan.

Daftar Isi

PRAKATA __ v

DAFTAR ISI __ vi

BAB 1 PENDAHULUAN __ 1

BAB 2 TATA RUANG TATA WILAYAH __ 16

- A. Pengertian Ruang __ 16
- B. Pengertian Wilayah __ 18
- C. Tata Ruang dan Tata Wilayah __ 20

BAB 3 SELAYANG PANDANG TANAH __ 24

- A. Pengertian Tanah __ 24
- B. Tanah Pertanian __ 27
- C. Perumahan __ 31

BAB 4 LAHAN DAN ZONA NILAI TANAH __ 34

- A. Pengertian Lahan __ 34
- B. Nilai dan Harga Tanah __ 41
- C. Zona Hijau dan Zona Kuning __ 43

BAB 5 KONSEP HUKUM __ 46

- A. Pengertian Akibat Hukum __ 46
- B. Peristiwa Hukum __ 49
- C. Objek dan Subjek Hukum __ 51

BAB 6 DINAMIKA PERKEMBANGAN WILAYAH __ 55

**BAB 7 PROBLEMATIKA DALAM PERKEMBANGAN
WILAYAH __ 61**

- A. Kepadatan Penduduk yang Semakin Bertambah __ 61
- B. Contoh Problematika Mengenai RTRW di Kabupaten Brebes __ 64

**BAB 8 KEBIJAKAN DAN REGULASI DALAM
MENGATASI PERMASALAHAN PERKEMBANGAN
WILAYAH __ 74**

**BAB 9 DAMPAK HUKUM AKIBAT PEMBUKAAN LAHAN
PERUMAHAN DI KAWASAN ZONA HIJAU __ 81**

- A. Pelanggaran Peraturan Daerah Mengenai Tata Ruang Wilayah __ 81
- B. Dampak yang Ditimbulkan dari Alih Fungsi Lahan Pertanian __ 83
- C. Tidak mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) __ 90

BAB 10 PENUTUP __ 95

DAFTAR PUSTAKA __ 99
TENTANG PENULIS

PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen integral yang terdapat di permukaan bumi yang memainkan peran krusial dalam kelangsungan hidup bagi makhluk hidup.¹ Manusia memanfaatkan tanah sebagai tempat untuk melaksanakan segala aktivitas kehidupan, termasuk memenuhi kebutuhan pokok seperti tempat untuk tempat tinggal, tempat untuk mencari sumber pangan, dan kebutuhan lainnya.² Dalam konteks negara, tanah memiliki dimensi yang sangat kompleks karena terkait dengan berbagai aspek seperti tempat berjalannya perekonomian, sosial dengan berbagai kebudayaan, politik yang terdapat di negara suatu negara, hukum yang berlaku, serta pertahanan dan keamanan. Tanah memiliki peran strategis sebagai sumber daya utama dalam upaya pembangunan, dengan tujuan utama untuk memastikan kesejahteraan masyarakat Indonesia.³

Dalam karyanya yang berjudul “Mohammad Hatta,” J. B. A. F. Mayor Polak mengidentifikasi tiga fase utama dalam

¹ Muhammad Iqbal Altamis, *et al.*, “Upaya Penegakan Hukum Terhadap Pencemaran Air Sungai di Taman Mercy Deli Tua”, *Journal of Social Science Research*, Vol. 3 (4), 2023: 2734-2746. DOI: <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i4.3785>.

² *Ibid.*

³ Maulana Rafi Danendra, Pembentukan Bank Tanah Merencanakan ketersediaan tanah untuk percepatan pembangunan di Indonesia, *Widya Bhumi*, Vol 2 (1) 2022: 1-20. DOI: <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.18>.

interaksi antara manusia dengan tanah sepanjang perjalanan kehidupan manusia. Tahap awal terjadi ketika manusia hidup secara nomaden, yaitu tinggal di suatu tempat dan tidak menetap. Sementara itu, tahap berikutnya muncul ketika manusia mulai memahami konsep mengenai cara menanam tanaman. Pada tahap selanjutnya, manusia sudah mulai beternak dan sebagai alat bantu dalam kegiatan pertanian.⁴

Peningkatan jumlah penduduk yang semakin meningkat, maka kebutuhan akan ruang untuk tempat tinggal akan terus meningkat. Selain dari pada itu dengan di banggunya pemukiman tempat tinggal dapat berpengaruh pada lahan pertanian atau lahan yang seharusnya digunakan untuk lahan terbuka hijau akan tetapi dialihkan menjadi zona pemukiman. Banyak warga yang lebih memilih menjual lahan pertaniannya atau sawah dalam bentuk kavlingan. Tanah kavling⁵ merujuk kepada sebidang tanah yang telah dibagi-bagi menjadi petak-petak dengan dimensi tertentu, yang kemudian digunakan untuk pembangunan atau konstruksi rumah. Dalam hal tersebut warga tidak memperhatikan dampak serta zona tanah di daerah sekitarnya.

Beberapa realita yang terjadi menyoroti beberapa permasalahan penting didalam pelaksanaan penataan ruang dengan lingkup nasional.⁶ Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor di dalamnya. Misalnya terjadinya konflik akibat adanya kepentingan antar-sektor sehingga

⁴ *Ibid.*, hlm. 11.

⁵ Ahmad Sanmorino, Pengenalan Teknologi Berbasis Web untuk Mendukung Usaha Penjualan Tanah Kavlingan, *Jurnal Abdimas Mandiri*, Vol. 2(2), 2018. DOI. <https://doi.org/10.36982/jam.v2i2.530>.

⁶ Pareke, *Penataan Ruang Kawasan Perdesaan Berbasis Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam rangka Mewujudkan Kedaulatan Pangan di Indonesia*, Sidoharjo: Zifatama Jawara, 2020.

mengakibatkan terjadinya penataan ruang yang tidak baik, misalnya pembukaan lahan untuk pertambangan yang dapat merusak lingkungan hidup, rusaknya hutan, serta sarana dan prasarana wilayah.

Kedua, hubungannya dengan regulasi tata ruang yang belum beroperasi secara maksimal untuk menyelaraskan fungsi-fungsi ruang. Ketiga, upaya untuk menyamakan serta mengintegrasikan beragam rencana di sertai dengan program sektornya. Keempat, terdapat pelanggaran di dalam pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peraturan serta norma yang seharusnya ditegaskan lagi. Faktor penyebabnya melibatkan ketidaksesuaian pengaturan terhadap rencana tata ruang dan kurangnya perhatian pemerintah terhadap pengendalian pembangunan. Kelima, terdapat kekurangan dan bahkan ketiadaan alokasi alih fungsi yang jelas dalam RTRWN. Keenam, kurangnya transparansi dan kesungguhan dalam menempatkan kepentingan sektor dan wilayah dalam konteks perencanaan tata ruang. Terakhir, minimnya kesadaran pihak yang terlibat untuk menegaskan kepentingan pada masing-masing pihak tanpa mengurangi atau melebihkan.

Ketersediaan ruang terbuka hijau sudah membentuk kebutuhan esensial bagi kota atau kabupaten. Fungsi ruang terbuka hijau bersifat krusial dalam konteks lingkungan perkotaan, terutama ketika isu-isu lingkungan semakin menjadi sorotan utama.⁷ Hampir semua perkotaan di Indonesia saat ini menghadapi tantangan berupa penurunan luas ruang publik dan ruang terbuka hijau.⁸

⁷ *Ibid.*

⁸ Astereizha Hani Dania Putri, Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Strategi Kota Sehat pada Kawasan Perkotaan di Indonesia, *Jurnal Arsitektur*, 3(1), 2023: 28-45. DOI: <https://doi.org/10.32546/rustic.v3i1.1894>.

Perlu di ketahui bahwa setiap lahan di setiap daerah memiliki zona warna tanah yang berbeda. Namun beberapa hal yang perlu kita ketahui mengenai zona warna tanah dan peruntukannya.⁹ Pertama, ada zona tanah warna hijau yaitu warna hijau pada peta daerah yang di gunakan untuk kebutuhan pertanian dan atau vegetasi. Vegetasi merupakan hal yang merujuk pada bagian tanaman yang menutupi permukaan bumi. Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, zona hijau tidak bisa digunakan atau di bangun lahan perumahan atau pemukiman tempat tinggal. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga ekosistem dan mempertahankan lahan pertanian untuk kebutuhan manusia.

Kedua, zona kuning merupakan zona atau jalur kuning yang peruntukannya digunakan untuk lahan pemukiman. Dalam hal ini warga dapat mendirikan bangunan untuk tempat tinggal serta untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan atau IMB demi kepentingan legalitasnya akan lebih mudah. Jadi untuk warga yang ingin membeli lahan untuk kepentingan mendirikan bangunan sebaiknya membeli lahan pada jalur zona kuning dengan begitu akan mudah untuk mengurus atau membuat sertipikat kepemilikan lahan dan bangunan di daerah tersebut.

Pada perkembangannya, zona tanah dapat berubah sesuai dengan pengaturan wilayah yang di buat oleh pemerintah. Pemerintah sebagai sebuah entitas organisasi yang memiliki maksud dan target yang ingin dicapai dalam suatu jangka waktu tertentu.¹⁰ Oleh karena itu, suatu pemerintahan perlu

⁹ Isykariman, empat arti zona tanah yang wajib diketahui, *Isykariman Properti*, 2023. <https://isykarimanproperty.com/journal/4-arti-warna-zona-tanah-yang-wajib-anda-ketahui/>, di akses pada 30 September 2023.

¹⁰ Ahmad Hilmy Al Mutawally, Analisis Pola Persebaran dan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2022-2042 Kawasan Perkota, *Jurnal Geodesi Undip*, Vol 12 (2), 2023: 151-160. DOI: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2023.38087>.

merancang perencanaan strategis guna mencapai target yang diinginkan. Ketika perencanaan ini dilaksanakan dengan efektif, hasilnya pun akan positif. Keberhasilan tersebut akan memudahkan proses evaluasi untuk menilai sejauh mana pencapaian tujuan dan strategi yang telah diterapkan oleh pemerintahan, organisasi, atau lembaga tersebut.¹¹

Pembangunan di Indonesia mempunyai kedudukan penting dalam rangka pembangunan penataan ruang dan pengelolaan lingkungan merupakan upaya penting dalam menyusun tata ruang dan menjaga keseimbangan ekosistem. Dalam rangka mencapai tujuan ini, diperlukan perencanaan yang matang dan implementasi kebijakan yang efektif. Hasil positif dari implementasi rencana tersebut akan mencerminkan kesuksesan dalam upaya menjaga kualitas ruang dan lingkungan hidup. Evaluasi yang cermat dapat membantu menilai sejauh mana pencapaian dalam pembangunan dan pengelolaan tersebut, serta memberikan panduan untuk perbaikan di masa depan.¹² Perihal tersebut di akibatkan oleh arah penataan ruang dan lingkungan hidup yang berkaitan langsung dengan perkembangan serta pertumbuhan masyarakat yang terus meningkat.

Dalam rangka upaya pelaksanaan pembangunan di Indonesia selalu dikaitkan dengan kepentingan alih fungsi sebuah lahan misalnya perlindungan terhadap fungsi pada lingkungan hidup serta perkembangan tata ruang. Mengingat hal tersebut bersifat sangat krusial, oleh karena itu fungsi tata ruang harus ditegaskan kembali. Hal ini bertujuan agar pemanfaatan sumber daya dapat berjalan secara optimal yaitu

¹¹ Denny Zulkaidi., *loc.cit.*

¹² Sofi Puspasari & Sutaryono, *Integrasi Agraria Pertanahan dan Tata Ruang*, Yogyakarta: STPN Press, 2017. http://repository.stpn.ac.id/500/1/integrasi-agraria-Pertanahan_reduce.pdf.

dengan memperhatikan beberapa hal agar dapat mencegah konflik pemanfaatan sumber daya agar terhindar dari kerusakan lingkungan, dan meningkatkan kesesuaiannya.¹³

Konteks tata ruang dalam penggunaan dan penentuan banyaknya lahan yang digunakan menjadi aspek yang tak dapat dipisahkan dari konsep ruang dalam proses pembangunan. Hal ini mencakup dampak yang timbul dari pembangunan, serta menjadi bagian integral dari arahan atau rencana pembangunan yang diinginkan.¹⁴ Namun, perlu dipahami beberapa aspek yang perlu di perhatikan akibat dari perubahan zona tanah seperti pertumbuhan perkotaan yang cepat, kawasan zona hijau sering kali menjadi incaran pengembang properti akibat pertumbuhan perkotaan yang cepat.¹⁵

Pembukaan lahan perumahan di dalam atau dekat zona hijau dapat menjadi sumber konflik antara pembangunan perkotaan dan pelestarian lingkungan.¹⁶ Selain dari pada itu lahan pertanian yang seharusnya dimanfaatkan sebagai sumber penghasilan bagi para petani dan sumber pangan manusia akan berkurang dan akan berakibat pada meningkatnya harga pangan khususnya pangan yang dihasilkan dari pertanian. Pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan perubahan gaya hidup masyarakat meningkatkan kebutuhan akan perumahan. Oleh karena itu, pemerintah seringkali menghadapi tekanan untuk mengizinkan pembukaan lahan perumahan di zona hijau.¹⁷

¹³ *Ibid.*, hlm. 10

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 14

¹⁵ Lisa Astria Milasari, *et al.*, *Perencanaan Wilayah*, Kota Padang: Get Press Indonesia, 2023.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Isykariman., *Loc.cit.*

Zona hijau memiliki nilai ekologis dan lingkungan yang tinggi, termasuk fungsi sebagai habitat alami, konservasi sumber daya air, serta pengendalian banjir. Pembukaan lahan di zona hijau dapat mengancam pelestarian lingkungan dan ekosistem yang ada.¹⁸ Pengaturan mengenai Peraturan Tata Ruang Tata Wilayah merupakan kunci untuk mengidentifikasi implikasi hukum pembukaan lahan di zona hijau.

Penataan wilayah dan tata ruang mejadi satu dari sekian tantangan krusial dalam konteks perkotaan pada era sekarang.¹⁹ Dari segi fisik, pertumbuhan kota selalu diiringi oleh perluasan wilayah binaan. Kenaikan jumlah penduduk serta kegiatan ekonomi pada satu aspek, dan keadaan yang terbatas pada lahan perkotaan. Disisi lain, menimbulkan kebutuhan akan efisiensi dalam penggunaan ruang yang tidak dapat diabaikan.²⁰ Dalam konteks ini, Perencanaan tata ruang wilayah menjadi isu signifikan dalam kemajuan perkembangan kota. Dengan pertumbuhan kota yang sangat cepat dan peningkatan jumlah penduduk yang signifikan, permasalahan lingkungan menjadikan suatu perhatian mendesak ketika membahas keberlanjutan lingkungan untuk generasi mendatang.²¹ Sama halnya, perencanaan tata ruang menjadi suatu aspek yang krusial, sehingga setiap provinsi atau dibawahnya perlu

¹⁸ Denny Ebenhaizer Laiskodat, *et al.*, pengaruh Pembangunan di Pemukiman Pesisir Pantai di Kelurahan Oesapa terhadap Rencana Tata Ruang Kota Kupang, *Jurnal Ilmiah*, 1 (4), 2023: 369-382. DOI: <https://doi.org/10.54066/jikma.v1i4.519>.

¹⁹ Huniarto Ridwan & Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung: Nuansa Cendekia, 2016.

²⁰ Soni Darmawan, and Tin Budi Utami, Pola pemanfaatan ruang terbuka pada pemukiman kampung kota, *Jurnal Arsitektur, Bangunan, dan Lingkungan*, 7(3) 2018: 127-136. DOI. 10.22441/vitruvian.

²¹ Muhar Junef, Penegakan Hukum dalam rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan, *Jurnal Kajian Hukum DE JURE*, 2017, hlm. 373 - 390.

memiliki regulasi sebagai panduan dalam pengaturan ruang dan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan.²²

Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang berbunyi sebagai berikut: "*Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan*".

Berkenaan isi peraturan di atas, keterlibatan aktif masyarakat dalam pelaksanaan penataan ruang menjadi sangat krusial dan perlu menjadi peninjauan utama dalam semua tahapan penataan ruang, termasuk pemanfaatannya, dan pengendalian ruangnya. Hal ini bertujuan agar mencegah timbulnya masalah antara berbagai pihak yang memiliki kepentingan. Dengan demikian, keterlibatan berbagai lembaga, terutama pemerintah, menjadi sangat penting untuk mendukung keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang. Hal ini bertujuan agar pelaksanaannya dapat berjalan secara efektif dan efisien.²³

Sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*".

Hak-hak negara lebih jauh dijelaskan melalui berbagai peraturan ataupun Undang-Undang. Hal ini mencakup ketentuan-ketentuan yang mengatur hak negara secara rinci. Salah satu rincian dari ketentuan pasal tersebut dapat

²² Darmawati, *et al.*, Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan, *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tungadewi*, 4(2) 2015: Hlm. 378 DOI. 10.22441/vitruvian.

²³ *Ibid.*, hlm. 379.

ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang telah merumuskan beberapa prinsip dasar atau filosofi mengenai penataan ruang di tingkat nasional. Undang-Undang ini menegaskan, seperti yang dijelaskan dalam pasal 2, bahwa penataan ruang harus didasarkan pada prinsip-prinsip pemanfaatan ruang yang bersifat “terpadu, berdaya guna, berhasil guna, seimbang, berkelanjutan, terbuka, adil, dan dilindungi oleh hukum”.

Di Jawa Tengah, terdapat banyak perubahan dalam penataan ruang yang awalnya ditujukan untuk kawasan lindung, namun kemudian beralih fungsi menjadi permukiman.²⁴ Diperkirakan, secara rata-rata, sekitar 453 hektar lahan produktif mengalami perubahan fungsi menjadi wilayah permukiman dan industri. Terlihat terdapat adanya hal yang signifikan di mana penekanan pada perencanaan tata ruang kota/kabupaten, perhatian lebih terfokus pada aspek fisik dan aspek visual, sementara beberapa aspek lain terkait perencanaan komunitas, seperti dimensi sosial budaya dan perencanaan infrastruktur lingkungan, masih kurang mendapat perhatian yang memadai. Hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan fokus dalam proses perencanaan, di mana aspek-aspek non-fisik yang krusial masih belum mendapatkan perhatian serius.²⁵ Perlu dipahami bahwa ruang yang dapat dimanfaatkan memiliki keterbatasan, serta perlu diatur dengan cermat untuk memenuhi kebutuhan semua pihak secara efektif

²⁴ Andrie Tri Nur Cahyanto, Evaluasi Perkembangan dan Kesesuaian Kawasan Ruang Terbuka Hijau (Studi Kasus: Kecamatan Mijen, Kota Semarang), *Jurnal Geodesi UNDIP*, Vol 11 (1), 2022: 31-40. DOI: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2022.32307>.

²⁵ Edy Lisdiyono, Pergeseran Substansi Kebijakan Tata Ruang Nasional dalam Regulasi Daerah, *Jurnal Ilmiah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 4 (2), 2016. DOI: <http://dx.doi.org/10.56444/hdm.v4i2.368>.

dan berkelanjutan. Oleh karena itu, permintaan dan ketersediaan tanah menjadi semakin tinggi seiring berjalannya waktu.

Penetapan tata ruang harus tetap sejalan dengan arah perkembangan yang sudah ditetapkan untuk Kota/Kabupaten, dan harus dapat diimplementasikan untuk memenuhi kebutuhan manusia dan memberikan manfaat yang berkelanjutan di masa depan.²⁶ Konsistensi ini mencakup penggunaan ruang yang telah ditentukan, mulai dari tahap perencanaan awal hingga tahap implementasi, sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku. Meskipun mungkin ada kemungkinan untuk mengubah arah pengembangan Kota/Kabupaten, perubahan tersebut harus dilakukan dengan hati-hati dan bertanggung jawab, memastikan kesejahteraan semua pihak secara berkelanjutan.

Kabupaten Brebes adalah sebuah kabupaten yang berlokasi di Provinsi Jawa Tengah, mengalami peningkatan signifikan dalam jumlah penduduk. Wilayah ini dikenal sebagai salah satu daerah dengan pertumbuhan penduduk yang cukup besar, memiliki luas sekitar 1.769,62 km² menurut data citra satelit yang disediakan oleh Dinas Pertanian Kementerian Pertanian. Luas ini menjadikan Kabupaten Brebes sebagai salah satu wilayah terluas, hanya setelah Kabupaten Cilacap.²⁷ Mengingat hal tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Brebes perlu mengatur dan mempertimbangkan tentang pengelolaan tata ruang wilayah. Dalam pasal 3

²⁶ *Ibid.*, hlm. 150.

²⁷ Ratna Asutri, Selayang Pandang Kabupaten Brebes yang Telah Berusia 343 Tahun, *Artikel KPKNL*, 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-tegal/baca-artikel/13658/Selayang-Pandang-Kabupaten-Brebes-yang-Telah-Berusia-343-Tahun.html> di Akses pada 01 Oktober 2023.

Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 13 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes Tahun 2019-2039 Penataan tata ruang di Kabupaten Brebes bertujuan untuk menjadikan wilayah tersebut sebagai pusat pembangunan di bagian barat Jawa Tengah, dengan fokus pada sektor pertanian, industri, dan jasa yang berorientasi pada pelestarian lingkungan dan keberlanjutan.

Dalam kajian ini, peneliti akan memusatkan perhatian pada akibat hukum jika sebuah zona hijau dijadikan atau didirikan sebuah bangunan perumahan di Kabupaten Brebes. Penulis memilih lokasi kajian ini karena memiliki alasan utama, yaitu melihat kondisi Kabupaten Brebes yang semakin padat penduduknya sehingga banyak pembangunan khususnya perumahan-perumahan.

Kabupaten Brebes, Jawa Tengah, mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan ini diiringi dengan meningkatnya kebutuhan hunian, yang mendorong alih fungsi lahan, termasuk kawasan zona hijau, menjadi permukiman. Pembukaan lahan perumahan di kawasan zona hijau berpotensi menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti: Pelanggaran Peraturan Daerah Tata Ruang dan Wilayah (Perda RTRW) Kabupaten Brebes; Penurunan kualitas lingkungan. Mengurangi ruang terbuka hijau, memperburuk polusi udara dan air, serta meningkatkan risiko banjir. Konflik sosial, menyebabkan ketegangan antara pengembang perumahan, masyarakat setempat, dan pemerintah.

Kajian tentang akibat hukum pembukaan lahan perumahan di kawasan zona hijau di Kabupaten Brebes sangatlah penting karena belum ada kajian yang secara khusus

membahas tentang akibat hukum dari praktik ini di Kabupaten Brebes, memahami dampak hukum dengan menelaah pelanggaran tata ruang dan konsekuensi bagi pengembang dan pembeli, Kajian ini dapat membantu pemerintah daerah dalam membuat kebijakan yang lebih efektif untuk mengendalikan alih fungsi lahan dan melindungi kawasan zona hijau. Hasil kajian ini dapat menjadi bahan edukasi bagi masyarakat tentang pentingnya menjaga kawasan zona hijau.

Berdasarkan eksplorasi dan hasil kajian yang ada, kajian yang membahas mengenai Akibat Hukum Pembukaan Lahan Perumahan Di Kawasan Zona Hijau Berdasarkan Ketentuan Tata Ruang Wilayah belum pernah ada yang meneliti dalam konteks permasalahan yang sama. Walaupun terdapat beberapa judul yang hampir serupa, yaitu:

Skripsi yang ditulis oleh Miftahul Huda²⁸ mahasiswa universitas Diponegoro pada tahun 2022, dengan judul "*Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang*". Skripsi tersebut membahas mengenai perubahan lahan di Gunung Pati pada tahun 2014 dan 2021 dan pada kajiannya penggunaan pengumpulan datanya menggunakan NJOP dan NIR di Kecamatan Gunungpati. Kajian ini memperoleh sumber data dari NJOP dan NIR tahun 2014 dengan melibatkan 95 zona, serta data tahun 2021 dengan 156 zona untuk menilai perubahan nilai tanah. Untuk analisis perubahan penggunaan lahan, penulis menggunakan peta penggunaan lahan tahun 2015 dan citra SPOT-7 tahun 2020 yang selanjutnya di *overlay* untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif. Pada tahap akhir

²⁸ Miftahul Huda, Analisis Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, *Skripsi UNDIP*, 2022.

dilakukan analisis tentang perubahan penggunaan lahan yang mempengaruhi perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Gunungpati. Hasil kajian menunjukkan luas total penggunaan lahan di Kecamatan Gunungpati. Penggunaan lahan didominasi oleh ruang terbuka hijau pada tahun 2014, yang kemudian mengalami penurunan menjadi pada tahun 2021. Menurut Nilai Jual Objek Pajak, peningkatan nilai tanah paling signifikan terjadi saat lahan yang semula berfungsi sebagai ruang terbuka hijau mengalami transformasi menjadi zona perumahan, sedangkan perubahan nilai tanah terendah terjadi ketika ruang terbuka hijau berubah menjadi pertanian. Sementara itu, menurut Nilai Indeks Residu (NIR), peningkatan nilai tanah yang paling tinggi terjadi ketika lahan awalnya berupa ruang terbuka hijau berubah fungsi menjadi kawasan perumahan, sementara perubahan nilai tanah yang paling rendah terjadi pada transformasi ruang terbuka hijau menjadi perumahan. Persamaan dalam kajian skripsi diatas dengan kajian penulis yaitu memiliki persamaan berupa meneliti mengenai Zona Nilai Tanah di suatu wilayah, namun pada penelitian diatas hanya membahas mengenai Zona Nilai Tanah, pada rumusan masalah atau pembahasan yang di bahas pada kajian tersebut hanya membahas mengenai cara mengetahui perubahan penggunaan lahan terhadap ZNT menggunakan NJOP dan NIR. Sedangkan kajian penulis berbeda dengan kajian yang ditulis diatas yaitu tidak membahas aspek tersebut, tetapi lebih menekankan pada pemahaman Zona Nilai Tanah di suatu wilayah.

Skripsi yang ditulis oleh Linda Hartanti²⁹ Mahasiswa Universitas Negeri Semarang pada tahun 2018, membahas tentang "*Kesesuaian Penggunaan Tanah dalam Program Kota Tanpa*

²⁹ Linda Hartanti, *Kesesuaian Penggunaan Tanah dalam Program Kota Tanpa Kumuh dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Semarang, Skripsi Sarjana Hukum UNES*, 2018.

Kumuh (Kotaku) dengan Perencanaan Tata Ruang Tata Wilayah di Kabupaten Semarang". Pada intinya, kajian tersebut membahas aspek hukum kepemilikan tanah dalam pelaksanaan program Kota Tanpa Kumuh di wilayah Kabupaten Semarang. Dalam kerangka legalitas tanah program Kota Tanpa Kumuh di Kabupaten Semarang, mengacu pada tanah yang terlibat dalam pelaksanaan program tersebut dapat berupa milik pribadi maupun milik pihak lain. Namun, tanah yang dimiliki oleh warga yang terlibat dalam program tersebut belum terpenuhi kriteria formal dari segi legal dan belum memberikan jaminan yang kuat. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bahwa jika tanah tersebut beralih kepemilikan ke orang lain, maka orang berpotensi memiliki hak atas tanah tersebut. Kajian ini mirip dengan riset yang dijalankan oleh penulis, yakni fokus pada pembahasan tentang kesesuaian penggunaan tanah. Perbedaan antara kajian ini dan kajian penulis terletak pada pembahasan mengenai legalitas serta kesesuaian penggunaan tanah program kota tanpa kumuh, sedangkan pada kajian yang ditulis oleh penulis membahas mengenai kesesuaian penggunaan tanah di tinjau dari Zona Nilai Tanah serta Peraturan Tata Ruang yang berlaku di suatu wilayah yang diteliti oleh penulis.

Hasil kajian dalam Artikel Ilmiah yang disusun oleh M. Zuhri³⁰ di tahun 2012 berjudul "*Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan Di Indonesia*". Dalam jurnal kajian ini, dibahas kompleksitas permasalahan perkotaan di Indonesia, dimana mayoritas perkembangan kota kurang bergantung pada perencanaan tata ruang yang memadai. Terlebih lagi, walaupun tata ruang telah tersedia, pihak berwenang seringkali

³⁰ M. Zuhri, *Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan di Indonesia*, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 14 (3), 2012: 485-495.

melakukan tindakan melanggar dengan tidak mengambil tindakan terhadap pelanggaran terhadap tata ruang. Terdapat banyak contoh di mana area yang seharusnya digunakan untuk resapan air, zona hijau, atau perumahan justru dikembangkan menjadi wilayah komersial dengan pembangunan bangunan tinggi. Oleh karena itu, suatu rencana perencanaan diperlukan agar lebih baik untuk menata kawasan perkotaan, dengan memperhatikan elemen-elemen penting seperti pengaturan mengenai perencanaan tata kota itu sendiri. Harapan masyarakat dalam perencanaan tata kota adalah tercapainya kesejahteraan dan keadilan bagi semua penduduk. Persamaan dengan kajian penulis adalah membahas mengenai Perencanaan Tata Ruang Perkotaan. Namun, hal yang membedakan dari kajian yang dijalankan oleh penulis perbedaannya terletak pada fokus kajian yang terfokuskan pada suatu wilayah tertentu, sedangkan pada Jurnal diatas membahas mengenai Tata Ruang seluruh Indonesia sehingga tidak ada batasan dalam pembahasan Jurnal tersebut.

~oOo~

TATA RUANG TATA WILAYAH

A. Pengertian Ruang

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia mendiami suatu wilayah yang terletak di permukaan bumi. Istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada wilayah ini adalah “ruang” atau yang lebih dikenal sebagai “tata ruang dan ruang wilayah”. Pengertian ruang mencakup berbagai bentuk lahan, seperti daratan, laut, dan udara. Ini mencakup semua bagian di bumi yang menjadi wilayah tempat tinggal bagi makhluk hidup, termasuk manusia dan berbagai jenis makhluk lainnya. Ruang berperan sebagai wadah tempat aktivitas dilakukan untuk mempertahankan kelangsungan hidup.¹ Pengertian atau rumusan tersebut mengandung arti bahwa ruang memiliki cakupan yang sangat luas yaitu berupa lautan, daratan dan udara. Dengan demikian, jika adanya penataan tata ruang maka harus mencakup lautan, daratan, dan udara serta berbagai aspek di dalamnya.

Lebih lanjut mengenai ruang, dalam rangka perencanaan wilayah, mengenal adanya ruang wilayah yaitu ruang yang terdapat di permukaan bumi tempat dimana masyarakat dan makhluk yang bernyawa lainnya tinggal serta melakukan aktivitas. Ruang merupakan wadah yang dapat manusia jangkau di suatu

¹ Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Prenada Media, 2016.

area yang terletak baik di permukaan maupun di atas bumi.² Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa ruang adalah ruang yang terdapat di lapisan atas bumi yang memiliki fungsi untuk menopang dan memenuhi kehidupan manusia serta makhluk hidup yang lain, baik melalui proses modifikasi terlebih dahulu ataupun langsung menikmatinya. Kaitannya dengan ruang juga dapat dikaitkan dengan tempat atau wadah yang terdapat di permukaan bumi tempat berlangsungnya kehidupan mahluk hidup serta terdapat sumber daya alam.

Dengan hal tersebut maka ruang sebagai tempat atau wadah kehidupan mahluk hidup serta sumber daya alam terbatas perlu adanya daya dukung untuk menjaga kemanfaatannya. Dalam pemanfaatannya, ruang diperlukan adanya penataan untuk menggurangi terjadinya penurunan kualitas ruang.³

Di Indonesia mengatur tentang ruang yaitu terdapat dalam pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menyatakan Ruang diartikan sebagai suatu wadah atau lokasi yang mencakup area daratan, lautan, serta udara, termasuk wilayah yang membentuk kesatuan di permukaan Bumi. Ini adalah tempat di mana makhluk hidup beraktivitas dan menjalani kehidupan mereka.

Menurut Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2011, konsep ruang diartikan sebagai sebuah wadah yang mencakup wilayah daratan, perairan, serta udara. Selain itu, ruang yang terdapat

² *Ibid.*

³ Rezky Zamzani, *et al.*, "Kebijakan Penataan Ruang dan Pemanfaatan Danau Tempe," *Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi dan Pelayanan Publik*, Vol 9 (2), 2022: 178-191. DOI: <https://doi.org/10.37606/publik.v9i2.294>.

di bumi yang berbentuk wilayah. Tempat di mana makhluk hidup menjalankan aktivitas dan menjaga kelangsungan hidup mereka. Tata ruang dalam konteks ini mencakup struktur dan pola ruang. Struktur ruang mengacu pada tata letak pusat pemukiman dan sistem infrastruktur yang berperan sebagai penunjang kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat, dengan hierarki fungsi yang terkait. Sementara itu, pola ruang mencakup distribusi ruang untuk fungsi perlindungan dan budidaya dalam suatu wilayah. Penataan ruang merupakan suatu rangkaian proses yang melibatkan perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian penggunaan ruang.⁴

B. Pengertian Wilayah

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Wilayah merupakan suatu ruang yang membentuk satu kesatuan geografis, termasuk seluruh aspek yang terkait dengannya. Pembatasan dan pengaturan wilayah ini ditentukan berdasarkan pertimbangan administratif atau pertimbangan fungsional. Definisi wilayah mencakup entitas geografis dengan batasan-batasan tertentu, di mana beberapa komponen wilayah tersebut saling berhubungan secara fungsional. Oleh karena itu, batas wilayah tidak semua memiliki sifat fisik dan tetap, melainkan seringkali memiliki sifat dinamis.

Beberapa komponen wilayah melibatkan unsur-unsur biofisik alam, infrastruktur yang dibuat oleh manusia, populasi manusia, dan berbagai bentuk kelembagaan. Oleh karena itu, istilah wilayah menyoroti interaksi yang terjadi antara manusia

⁴ Evi Dwi Hastri, *et al.*, "Sanksi Hukum dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Permukiman melalui Perizinan Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.", *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. 9 (1), 2022: 64-80. DOI: <https://doi.org/10.24929/fh.v9i1.1959>.

dan sumber daya lain yang beragam yang terdapat dalam suatu batasan wilayah geografis tertentu. Menurut Saefulhakim, wilayah merujuk pada sebuah kesatuan unit geografis di mana pada bagian tertentu memiliki keterkaitan fungsional.⁵ Perwilayahan dalam penyusunan wilayah adalah proses menentukan unit geografis berdasarkan dekatnya lokasi, kesamaan, atau tingkat hubungan fungsional, dengan tujuan untuk saling memberikan bantuan, dukungan, dan perlindungan antara satu bagian dengan bagian lainnya. Wilayah pengembangan merujuk pada perwilayahan yang dilakukan bermaksud untuk pengembangan, pembangunan, dan kemajuan.⁶

Beberapa tujuan pembangunan terhubung erat dengan lima aspek kunci, yakni mengenai pertumbuhan, keterkaitan penguatan, perkembangan, kemandirian, serta keberlanjutan.⁷ Sementara itu, konsep perencanaan wilayah mengacu pada wilayah yang ditetapkan berdasarkan karakteristik khusus yang ada di dalamnya, yang dapat bersifat alamiah maupun non-alamiah. Pembatasan tersebut dirancang dengan cara yang memerlukan perencanaan dalam konteks kesatuan perencanaan wilayah.

Dalam konteks perencanaan wilayah, aspek utama yang dihadapi adalah penentuan tujuan yang ingin dicapai dan strategi bagaimana mencapainya.⁸ Oleh karena itu, dalam proses perencanaan, terdapat tiga tahap penting. Pertama, pemilihan tujuan dan kriteria yang akan dijadikan dasar. Kedua, identifikasi

⁵ Ernan Rustiadi, *Perencanaan dan pengembangan wilayah*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2018.

⁶ Ali Kabul Mahi, *Pengembangan Wilayah Terori & Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2016.

⁷ *Ibid*

⁸ Fakhurrrazi, Konsep Berpikir Sistemik dalam Penyusunan Rencana Strategi, *Jurnal Isema*, Vol. 6 (1), 2021: 13-24. DOI: 10.15575/isema.v6i1.9406.

alternatif yang sejalan dengan tujuan tersebut. Ketiga, pemilihan panduan tindakan untuk mencapai tujuan tersebut.⁹ Kesimpulannya, perencanaan dapat diartikan sebagai proses pemilihan tindakan yang sesuai dengan aspirasi kita untuk masa depan.

Perencanaan wilayah mencakup strategi perencanaan yang dilakukan di suatu daerah. Oleh karena itu, pembahasan selanjutnya berfokus pada pengertian wilayah. Definisi awal yang esensial dalam memahami wilayah adalah bahwa "*wilayah adalah ruang*".¹⁰ Dalam konteks ini, konsep "*ruang*" memiliki dua pandangan yang berbeda, yaitu pandangan subjektif dan objektif. Pandangan subjektif menggambarkan penentuan wilayah sebagai metode pembagian ruang demi mencapai sasaran yang tepat. Penentuan wilayah dianggap sebagai suatu teknik klasifikasi untuk menyusun kelompok-kelompok ruang. Pandangan ini memandang wilayah sebagai suatu entitas pasti, seperti organisme yang dapat diidentifikasi dan dipetakan. Pandangan subjektif saat ini lebih banyak diterima. Sebaliknya, pandangan objektif yang sempat populer terkait dengan upaya menentukan wilayah secara alamiah.¹¹

C. Tata Ruang dan Tata Wilayah

Tata ruang adalah bentuk ruang yang terstruktur dan memiliki pola. Tata ruang juga bisa diartikan dengan susunan ruang yang sistematis dan teratur.¹² Sistematis dan teratur dalam hal ini mencakup mengenai keserasian dan sederhana sehingga

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Agung Prabowo, Isue Strategis Kawasan Hutan pada Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah, *Jurnal Hutan Tropis*, Vol 11 (4), 2023, hlm 505-515. DOI: <http://dx.doi.org/10.20527/jht.v11i4.18200>.

¹¹ *Ibid.*

¹² Mardi Wibowo, Model Penentuan Kawasan Resapan Air untuk Perencanaan Tata Ruang Berwawasan Lingkungan, *Jurnal Hidrosfir Indonesia* Vol. 1 No.1 2006.

mudah untuk dilaksanakan dan dipahami oleh masyarakat. Penataan ruang mengatur pelaksanaan berbagai fungsi serta sarana dan prasarana. Penyelenggaraan perencanaan wilayah yang efektif dapat direalisasikan melalui pelaksanaan kegiatan organisasi yang optimal, yang lebih dikenal dengan istilah perencanaan wilayah. Dalam hal ini perencanaan wilayah terdiri atas tiga fungsi pokok, yaitu perencanaan wilayah, pelaksanaan perencanaan wilayah, dan pengendalian perencanaan wilayah. Perencanaan wilayah adalah sebuah sistem proses yang melibatkan perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian lahan.¹³

Lebih lanjut diuraikan bahwa penataan ruang melibatkan tiga proses utama, yaitu proses perencanaan wilayah yang menghasilkan Rencana Wilayah Daerah.¹⁴ Selain berfungsi sebagai panduan untuk masa yang akan datang, sebenarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan untuk memastikan bahwa interaksi manusia dan makhluk hidup dengan lingkungan mereka dapat berjalan secara serasi, seimbang, guna mencapai kemakmuran manusia dan ekosistem lingkungan. Proses pemanfaatan ruang mewakili pelaksanaan kegiatan perencanaan atau pembangunan wilayah itu sendiri.¹⁵

Proses pengawasan yang melibatkan mekanisme perizinan dan pengendalian, yang bertujuan untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan tujuan RTRW dan perencanaan

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Susvia Delta Kusdiane, *et al.*, "Dampak Sosial Ekonomi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011-2031 terhadap Sektor Pertanian", *JDKP Jurnal Desentralisasi dan Kebijakan Publik*, Vol 3 (1), 2022: 315-323. DOI: <https://doi.org/10.30656/jdkp.v3i1.3756>.

¹⁵ Santoso, *et al.*, Alih Fungsi Lahan Persawahan Menjadi Perumahan di Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember, *Journal of Contemporary Law Studies*, Vol. 1 (1), 2023. DOI: <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v1i1.1945>.

daerah.¹⁶ Penataan ruang memiliki peran yang sangat krusial dalam pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, merupakan sebagai kontribusi nyata terhadap pembangunan berkelanjutan daerah dan kota untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia. Penataan tata ruang merupakan hasil dari Perencanaan tata ruang.

Perencanaan tata ruang merupakan suatu pendekatan yang diterapkan dalam sektor publik untuk mengatur sebaran spatial penduduk dan aktivitas dengan tingkat luas dan kompleksitas yang beragam.¹⁷ Perencanaan tata ruang juga melibatkan penerapan pengetahuan ilmiah, teknik administrasi, dan kebijakan. Ini dikembangkan sebagai suatu pendekatan yang komprehensif dan lintas disiplin, mengarahkan pembangunan dan organisasi fisik berdasarkan strategi dasar tertentu. Tata ruang yang bersifat umum biasanya mencakup informasi tentang tujuan, kebijakan, dan strategi terkait penataan dan struktur ruang. Ini juga mencakup rencana mengenai pola ruang, pemilihan kawasan yang strategis, panduan penggunaan ruang, dan regulasi pengendalian pemanfaatan ruang wilayah yang disahkan oleh wewenang nasional, provinsi, serta kabupaten atau kota.¹⁸

Rencana tata ruang wilayah dimaksudkan agar memberikan panduan dalam mewujudkan visi dan misi pembangunan jangka panjang terkait tata ruang.¹⁹ Dengan

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Abdul Hakim, *et al.*, Penerapan Prinsip Good Governance dan Pengaruhnya terhadap Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah, *Journal of Social and Humanity Studies*, Vol. 19 (4) 2016. <https://wacana.ub.ac.id/index.php/wacana/article/view/421>.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Nadya Putri Utami, "Kemajuan Perkembangan Smart City di Kabupaten Bogor dalam Konteks Perencanaan Tata Ruang Wilayah",

esensinya, rencana ini mendukung terciptanya wilayah yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan di tingkat nasional ataupun dibawahnya. Semua ini didasarkan pada prinsip-prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar dan peraturan yang bersangkutan.

Dapat di simpulkan bahwa RTRW dibuat untuk menjadi landasan dalam memberikan kontribusi untuk pengarahan dalam pemanfaatan ruang sebagai bentuk dari pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.²⁰ RTRW dibuat berdasarkan pada analisa kecenderungan serta arah perkembangan dalam memenuhi kebutuhan pembangunan sesuai dengan kebutuhan dan rencana pembangunannya dengan mempertimbangkan jangka waktu yang sudah di rencanakan. Perencanaan tata ruang wilayah (RTRW) didasarkan pada prinsip-prinsip perencanaan seperti keselarasan, kesesuaian, keterpaduan, dan keberlanjutan dengan mempertimbangkan kesinambungan dan hubungan antar wilayah di sekitarnya.²¹

~oOo~

Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah, Vol. 8(2), 2023: 570-579.
DOI: <https://doi.org/10.24815/jimps.v8i2.24723>.

²⁰ Augustiningsih, *et al.*, Pengendalian Pembangunan Pada Kawasan Sempadan Jurang Di Sepanjang Jalan Raya Penelokan Kintamani, *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 3 (1), 2023, hlm 769-783.
<https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/6383>.

²¹ *Ibid.*

SELAYANG PANDANG TANAH

A. Pengertian Tanah

Tanah merujuk pada bagian yang terletak di permukaan bumi atau lapisan atas bumi. Ini menjadi tempat di mana makhluk hidup menjalankan berbagai aktivitas, dan manusia memanfaatkannya sebagai lokasi untuk kelangsungan dan perkembangan kehidupannya.¹ Dalam definisi umum, tanah diartikan sebagai lapisan permukaan bumi yang memiliki tekstur yang gembur. Sementara itu, menurut Ensiklopedia Indonesia, tanah adalah kombinasi yang terbentuk dari elemen-elemen tertentu bersama dengan material dan bahan organik yang muncul sebagai hasil dari proses erosi dan pelapukan seiring berjalannya waktu.²

Istilah “*tanah*” memiliki banyak penafsiran, termasuk kondisi di suatu lokasi atau bagian tertentu dari bumi, permukaan bumi yang memiliki batas spesifik, daratan, wilayah yang dikuasai dan dikelola oleh negara atau menjadi

¹ Muhajir Utomo, *Ilmu Tanah Dasar-dasar dan Pengelolaan*, Jakarta: Kencana, 2016. Hlm 1.

² Dani Lukman Hakim, *Ensiklopedi Jenis Tanah di Dunia*, Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.

tempat tinggal sebuah bangsa, serta beberapa bahan bumi.³ Dalam Bahasa Inggris, “tanah” diterjemahkan sebagai “land” yang tidak hanya merujuk pada unsur fisik tanah, melainkan segala sesuatu yang melekat padanya. Pengertian “land” ini di Indonesia sejalan dengan konsep “bumi” seperti yang dijelaskan pada UUPA, mencakup komposisi luar bumi, bagian bumi di bawah permukaan, serta yang terdapat air.⁴

Selain beberapa definisi diatas, kata tanah juga masih mempunyai banyak pengertian, tergantung lingkup pemakaiannya.⁵ *Pertama*, istilah tanah merujuk pada unsur fisik tanah. Poin utamanya adalah sebagai media untuk pertumbuhan berbagai tumbuhan atau sebagai dasar dibangunnya fondasi pada bangunan. Badan tanah merujuk pada susunan lapisan tanah yang meliputi wilayah dari permukaan ke dalam tanah atau bahkan mencakup batuan dasarnya, termasuk komposisi bahan dasar yang membentuknya. Gumpalan tanah terdiri dari partikel tanah dan rongga antar partikel padat tersebut diisi dengan cairan serta udara. Butiran padat tersusun dari kristal bahan anorganik dan organik padat.

Kedua, tanah dalam artian material yang diangkut. Bahan yang berasal dari tanah umumnya dimanfaatkan dalam keperluan pembangunan atau konstruksi, serta sebagai bahan tambang untuk kebutuhan material bangunan.⁶ Contohnya semua material dari timbunan sampah, pasir bangunan,

³ Endang Sulastris, Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kecamatan Genuk Satu Kajian Normatif, *Jurnal Akta*, Vol. 4 (3), 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2490>.

⁴ *Ibid.*

⁵ Femmy Marsitha Barung, and Wendel Jan Pattipeilohy, Neraca Air Lahan dan Tanaman Padi di Kabupaten Manokwari Selatan, *Buletin GAW Bariri*, Vol. 1 (1), 2020: 29-36. DOI: <https://doi.org/10.31172/bgb.v1i1.8>.

⁶ *Ibid.*

kaolinit, semen, porselen, termasuk keramik. Ketiga, dalam konteks bentang tanah, istilah “Tanah” mencakup seluruh permukaan bumi dan ruang di atasnya, selama hal tersebut terkait dengan pemanfaatan lahan yang bersangkutan. Pemahaman ini menekankan bahwa tanah merupakan suatu benda tidak bergerak dalam arti keruangan.

Pengertian tanah juga dapat ditemukan dalam kamus bahasa Indonesia. Tanah dapat merujuk pada permukaan bumi serta beberapa lapisan yang ada di atasnya, ihwal bumi pada suatu tempat tertentu, serta permukaan bumi yang dibatasi oleh beberapa batasnya. Selain itu, tanah juga mencakup bahan-bahan alami yang terdapat di bumi dan bumi sendiri sebagai materi.⁷ Berdasarkan hukum agraria di Indonesia, Makna tanah digunakan dalam konteks yuridis, sebagaimana dijelaskan dalam UUPA. Dalam pasal 4 ayat (1), berisi mengenai batas tanah yaitu berdasarkan penguasaan negara, diketahui bahwa ada beragam hak atas permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah, yang bisa diberikan atau dikuasai oleh individu, kelompok masyarakat, atau badan hukum, baik itu secara perseorangan atau bersama-sama dengan pihak lain⁸.

Hak yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, mencakup hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak-hak lain yang memiliki karakteristik sifat sementara.⁹ Definisi bumi mencakup permukaan bumi yang disebut mencakup komposisi luar bumi,

⁷ Endang Sulastris, *Loc.cit.*

⁸ Indriasari, E., & Widyatuti, T. V. (2021). Perkembangan Hak Menguasai Negara dalam Hukum Pertanahan Nasional. *JPH: Jurnal Pembaharu Hukum*, 2(1), 1-11.

⁹ *Ibid.*

bagian bumi di bawah permukaan, serta yang terdapat air. Oleh karena itu, definisi tanah mencakup area permukaan bumi yang berada di daratan dan juga area yang terendam di bawah air, termasuk di dalamnya wilayah perairan laut.

Tanah adalah salah satu kekayaan alam yang terbentuk dari perpaduan antara sumber daya alam hayati, seperti mikroflora, mikrofauna, dan humus yang terbentuk dari zat organik yang berasal dari tumbuhan dan hewan. Sementara itu, Sumber daya alam non-hidup terdiri dari bahan mineral yang berasal dari proses pelapukan batuan.¹⁰ Dalam konteks lain, menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bidang tanah diartikan sebagai bagian dari permukaan bumi yang membentuk suatu kesatuan wilayah yang terdapat batasnya.

B. Tanah Pertanian

Dalam ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 atau yang biasa disebut dengan UUPA, di dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA yang memberikan penjelasan mengenai tanah pertanian termasuk juga berarti seluruh areal perkebunan dan tambak, Padang rumput ternak, semak-semak, eks ladang serta hutan yang menyediakan sumber penghidupan bagi orang-orang yang memenuhi syarat. Secara umum, lahan pertanian mengacu pada lahan yang merupakan hak masyarakat, tidak termasuk lahan untuk perumahan dan penggunaan usaha. Jika rumah anda berada di properti tempat tinggal orang lain, opini lokal akan menentukan seberapa luas area yang dianggap

¹⁰ *Ibid.*, hlm 501.

sebagai pemukiman dan seberapa banyak yang dianggap sebagai lahan pertanian.¹¹

Lahan memiliki peranan yang sangat berarti dalam kehidupan manusia, di mana campur tangan manusia yang terus menerus terjadi dan tetap dilakukan untuk memenuhi kebutuhan esensial, baik dalam hal materi ataupun lainnya, yang berasal dari pemanfaatan lahan.¹² Di Indonesia, masyarakat memandang lahan sebagai tempat untuk tinggal dan melakukan aktivitas untuk penghidupan utama, terutama bagi para petani yang menggunakannya untuk produksi bahan pangan untuk kelangsungan hidup. Bagi sektor swasta, lahan dianggap sebagai aset untuk mengumpulkan modal dan tujuan lainnya. Sementara itu, bagi pemerintah, lahan memiliki peran sebagai wilayah berdaulat suatu negara yang dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyatnya.

Lahan Sawah adalah lahan pertanian, apapun status tanahnya, biasanya ditanami padi sawah dan letaknya serta dibatasi oleh tanggul atau biasa disebut dengan galengan yang merupakan saluran penahan atau pengarah air.¹³ Lahan ini mencakup wilayah yang wajib didaftarkan dalam Pajak Bumi dan Bangunan, termasuk lahan milik desa, lahan yang diserobot, lahan bekas rawa yang digunakan untuk pertanian, dan lahan eks tanaman tahunan yang sudah diubah menjadi sawah, baik yang dimanfaatkan oleh petani untuk tanamahan padi atau tumbuhan lainnya. Dengan demikian, tanah

¹¹ Elfira Permatasari, *et al.*, Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan, *Varia Justicia*, Vol. 14 (1) 2018: 1-9. DOI: <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052>.

¹² Juhadi, Pola-Pola Pemanfaatan Lahan Dan Degradari Lingkungan Pada Kawasan Perbukitab, *Jurnal Geografi*, 4 (1), 2007: 11-24. DOI: <https://doi.org/10.15294/jg.v4i1.108>.

¹³ *Ibid.*, hlm 13.

pertanian merujuk pada seluruh tanah yang dimiliki oleh individu selain tanah untuk perumahan dan perusahaan, serta mencakup tanah yang digunakan untuk perkebunan, tambak untuk keperluan perikanan, lahan untuk penggembalaan ternak, area yang dulunya digunakan sebagai ladang dan kini berubah menjadi belukar, serta hutan yang dimanfaatkan sebagai sumber penghidupan oleh mereka yang memiliki hak.¹⁴

Di Indonesia lahan sawah terdiri atas¹⁵Lahan sawah irigasi mencakup area sawah yang mengandalkan air irigasi sebagai sumber utama airnya. Contoh dari lahan sawah irigasi mencakup teknis, setengah teknis, irigasi sederhana, irigasi desa, dan sawah sistem surjan yang menggunakan air irigasi atau air reklamasi dari rawa pasang surut, dengan sistem tanam pada tabukan dan gundulan. Di sisi lain, lahan sawah tadah hujan merujuk pada area sawah yang mengandalkan curah hujan sebagai sumber utama airnya. Biasanya terdapat didaerah dataran rendah, para petani mengandalkan hujan saat menanam padi, namun juga ada petani yang membuat sumur untuk digunakan sebagai sumber air saat kemarau. Dan, Lahan sawah rawa pasang surut adalah area pertanian yang mendapatkan pasokan air dari sungai, yang pengaruhnya disebabkan karena pasang dan surutnya air laut. Biasanya terdapat didaerah sebelum pesisir, namun lahan tersebut jarang ditanami padi, sebagian besar dimanfaatkan sebagai tambak dan lain-lain.

Lahan yang tidak termasuk dalam kategori pertanian melibatkan lahan perumahan, bangunan, dan halaman sekitarnya, hutan yang dimiliki oleh negara, rawa-rawa yang tidak ditanami

¹⁴ *Ibid.*, hlm 14.

¹⁵ Saad Murdy, and Saidin Nainggolan, "Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur-Indonesia", *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*, Vol 9 (03), 2020: 206-214. DOI: <https://doi.org/10.22437/jmk.v9i03.12519>.

dengan tanaman pangan, serta lahan yang digunakan untuk jalan, sungai, danau, dan lahan tandus. Hal ini juga mencakup lahan pertanian di luar sawah yang tidak ditanami dengan tanaman apa pun selama lebih dari dua tahun.¹⁶

Dengan berjalannya waktu dan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, bersamaan dengan peningkatan kualitas hidup manusia sebagai hasil dari kemajuan pembangunan, yang menjadi bagian integral dari aktivitas kehidupan manusia, dengan begitu timbulah kondisi dimana terjadi ketidakseimbangan yaitu karena kebutuhan lahan yang semakin meningkat dengan ketersediaan tanah yang ada.¹⁷ Jika kondisi tersebut terus berkelanjutan, maka dapat memicu masalah seperti berkurangnya luas lahan pertanian subur atau sawah yang dijadikan tanah pemukiman, industri serta keperluan lainnya. Selain itu, Munculnya politik kepentingan untuk sektor pembangunan, seperti pihak pengelola tambang dengan pemilik kebun, perhutani dengan program transmigrasi, pertanian dengan industri atau pariwisata.

Bertambahnya jumlah penduduk dapat menyebabkan penurunan kualitas lingkungan pemukiman, yang tercermin dalam meningkatnya risiko banjir dan kesulitan dalam memperoleh pasokan air bersih untuk rumah tangga. Pertambahan lahan yang terdegradasi atau tercemar akibat dari penyalahgunaan terhadap fungsi lahan yang digunakan dapat mengakibatkan proses erosi dan risiko banjir yang lebih tinggi.¹⁸

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Friska Apriani Anindita, and Deden Syarifudin, "Potensi Ketersediaan Lahan dan Sebarannya bagi Kebutuhan Permukiman", *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, Vol. 8 (1), 2022: 134-144. DOI: <https://doi.org/10.25157/moderat.v8i1.2599>.

¹⁸ *Ibid.*

Selain itu, kegiatan manusia yang menggunakan tanah biasanya menciptakan sebuah limbah, hal tersebut mungkin merugikan lingkungan hidup, seperti pencemaran air atau udara.

C. Perumahan

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang sering kali dianggap sebagai tingkat keberhasilan pribadi serta dijadikan sebagai investasi untuk perkembangan usaha serta peningkatan nilai ekonomi bagi pemiliknya.¹⁹ Rumah tidak hanya berperan sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki fungsi krusial sebagai pusat pendidikan bagi anggota keluarga, mencerminkan identitas pribadi, serta membentuk watak, karakter, dan kepribadian bangsa.²⁰ Perumahan sebagai tempat tinggal menyediakan segala sarana dan manfaat yang memiliki tujuan menjadikannya tempat yang nyaman bagi pemiliknya. Fasilitas yang memadai di dalamnya memberikan dukungan bagi kelangsungan hidup dan kesejahteraan yang menempatnya. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia menyebabkan peningkatan peristiwa alih fungsi lahan menjadi area perumahan, sehingga berdampak pada penyempitan lahan pertanian setiap tahunnya.²¹

Pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan konkretisasi dari amanat yang tertera dalam Undang-Undang

¹⁹ Handayani Hutapea, and Djoko Suwandono, Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik, *Jurnal Ruang*, 2(4), 2015: 371-380. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ruang/article/view/6571/7778>.

²⁰ Sari Wardiana, *et al.*, Identifikasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian untuk Perumahan, *Jurnal Kajian Ruang*, Vol. 1 (2), 2022: 255-269. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kr/article/view/20032/6433#>.

²¹ *Ibid.*, hlm 261.

Dasar (UUD) Tahun 1945 dan Pasal 28H ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Rumah dianggap sebagai hak dasar bagi seluruh rakyat, sehingga setiap Warga Negara memiliki hak untuk menempati tempat untuk tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang optimal dan sehat. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40 disebutkan juga “*setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.*” Selain itu, pemenuhan kebutuhan perumahan juga memberikan perasaan keamanan dan keyakinan pada kemampuan ekonomi seseorang untuk merawat keluarga serta mempersiapkan generasi mendatang dengan kondisi yang lebih baik.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman membuat perbedaan antara rumah, perumahan, dan pemukiman. Rumah didefinisikan sebagai struktur bangunan yang memiliki fungsi untuk tempat tinggal yang nyaman digunakan, menyediakan fasilitas untuk pembimbingan keluarga, serta mencerminkan martabat dan harkat pemiliknya, juga menjadi aset bagi pemilik rumah tersebut.²² Perumahan merujuk pada sekumpulan rumah yang merupakan bagian dari suatu pemukiman, baik itu di wilayah perkotaan ataupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana serta fasilitas umum sebagai langkah untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak untuk di gunakan. Sementara itu, pemukiman merupakan bagian dari lingkungan tempat tinggal yang terdiri dari beberapa unit tempat tinggal, dilengkapi dengan infrastruktur, fasilitas, serta hal yang memberikan manfaat untuk

²² Eric Indra Kusuma, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kavling tanah oleh pengembang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. Diss. Universitas Islam Malang, 2021.
<https://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/3800>.

umum, dan mendukung berbagai fungsi kegiatan lainnya, baik di kawasan perkotaan ataupun pedesaan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga menyatakan bahwa setiap individu atau entitas yang terlibat dalam pembangunan rumah atau perumahan diwajibkan untuk mematuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif. Hal ini melibatkan pelaksanaan pemantauan lingkungan yang mencakup dampak sesuai dengan rencana pemantauan lingkungan yang telah ditetapkan, serta melibatkan tindakan pengelolaan lingkungan yang didasarkan pada rencana pengelolaan lingkungan.

~oOo~

Copyright © 2024
PENERBIT NEM

LAHAN DAN ZONA NILAI TANAH

A. Pengertian Lahan

Penggunaan dan pemanfaatan lahan adalah aspek penting dalam memenuhi kebutuhan manusia, yang dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yakni tanah untuk keperluan pertanian dan tanah untuk keperluan selain pertanian. Sifat lahan secara alami bersifat terbatas, kecuali melalui kegiatan reklamasi.¹ Perkembangan kota menjadi faktor utama dalam transformasi penggunaan lahan, di mana lahan pertanian dapat mengalami perubahan menjadi wilayah dengan tujuan selain pertanian. Penggunaan dan pemanfaatan lahan memiliki peran krusial dalam memenuhi kebutuhan manusia, terutama di daerah perkotaan. Pertumbuhan penduduk di perkotaan menciptakan kebutuhan akan luasnya lahan untuk berbagai macam kebutuhan. Misalnya perumahan, industri, pariwisata, serta infrastruktur dan fasilitas yang mendukung kehidupan sosial masyarakat.²

Lahan merujuk pada suatu area daratan bumi yang melibatkan berbagai unsur. Ini mencakup ciri-ciri alami dan budaya, termasuk pengaruh dari aktivitas manusia di masa lalu

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma agraria di Indonesia*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.

² *Ibid.*

ataupun di masa sekarang. Lahan mencerminkan integrasi sumber daya alam dan kebudayaan, baik yang bersifat tetap ataupun yang berubah seiring waktu.³ Dengan kata lain, lahan dapat dianggap sebagai wilayah operasional yang mencakup berbagai aspek alam dan manusia.⁴

Lahan mencakup beragam ekosistem dan pada saat yang bersamaan menjadi bagian dari ekosistem-ekosistem yang ada di dalamnya. Keunikan lahan terletak pada sifatnya yang merupakan sumber daya yang tak terbatas, tetapi jumlahnya tetap dan lokasinya tidak dapat dipindahkan.⁵ Istilah tanah merujuk pada permukaan bumi, sementara lahan merujuk pada tanah yang sudah ditentukan fungsinya dan umumnya memiliki pemilik, baik itu individu maupun lembaga. Artinya, lahan bukan hanya sebatas tanah fisik, melainkan juga mencakup tujuan dan kepemilikan yang diberikan kepadanya.

Membahas mengenai keterkaitan antara lahan dan agraria melibatkan pemahaman bahwa lahan sebagai modal utama dan menjadi dasar utama untuk keperluan berbagai kebutuhan kehidupan serta penghidupan. Lahan mempunyai dua fungsi pokok, yaitu sebagai tempat untuk kegiatan budaya di suatu daerah yang bisa dimanfaatkan untuk segala keperluan, termasuk pemukiman, baik dalam situasi perkotaan ataupun pedesaan, kegiatan pertanian di hutan, dan sebagainya. Fungsi kedua adalah sebagai area perlindungan yang ditujukan untuk menjaga keberlanjutan lingkungan hidup, termasuk sumber

³ Arba, *Hukum tata ruang dan tata guna tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2022.

⁴ *Ibid.*

⁵ Lailan Safina Hasibuan, Analisis Dampak Konversi Lahan Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Deli Serdang, *Jurnal Ekonomikawan*, Vol. 15 (1), 2015, DOI: 10.30596/ekonomikawan.v15i1.1027.

daya alam, hasil karya manusia, serta beberapa nilai sejarah dan budaya bangsa yang dapat mendukung praktik pertanian.

Selain itu, lahan memiliki berbagai fungsi, termasuk fungsi produksi yang menjadi dasar bagi berbagai sistem yang mendukung kehidupan manusia. Fungsi produksi ini melibatkan pembentukan biomassa yang memenuhi kebutuhan seperti makanan, pakan untuk peternakan, kebutuhan kayu, serta berbagai bahan biotik lain yang secara langsung atau melalui pengelolaan hewan ternak, termasuk kegiatan budidaya ikan di kolam dan tambak.⁶ Fungsi lingkungan biotik lahan melibatkan perannya sebagai dasar bagi keanekaragaman hayati di daratan, menyediakan habitat biologis serta plasma nutfah bagi tumbuhan, hewan, dan mikroorganisme yang terdapat dan hidup di tanah. Selain itu, fungsi pengatur iklim lahan terkait dengan perannya sebagai sumber dan penyerap gas rumah kaca, serta menentukan keseimbangan energi global melalui refleksi, penyerapan, dan perubahan bentuk energi dari radiasi matahari dan dalam proses siklus hidrologi global.⁷

Peran hidrologi lahan mencakup pengaturan penyimpanan dan aliran sumber daya air tanah dan permukaan, serta mempengaruhi kualitasnya. Fungsi penyimpanan lahan berfungsi sebagai tempat penyimpanan untuk berbagai bahan mentah dan mineral yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.⁸ Peran dalam pengelolaan limbah dan pencegahan polusi lahan melibatkan fungsi sebagai area penerima, penyaring, penahan, dan transformator senyawa berbahaya. Di sisi lain, sebagai lingkungan bermukim, lahan menyediakan struktur fisik untuk

⁶ Arba., *Loc.cit.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*, hlm 8.

keperluan tempat tinggal manusia, aktivitas industri, dan kegiatan sosial seperti olahraga dan rekreasi.

Fungsi peninggalan dan penyimpanan lahan melibatkan peran sebagai wadah untuk menjaga dan melindungi artefak bersejarah, serta berfungsi sebagai sumber informasi mengenai kondisi iklim dan penggunaan lahan pada masa lalu. Di sisi lain, peran sebagai penghubung spasial lahan melibatkan penyediaan area untuk transportasi manusia, penyebaran bahan masukan dan hasil produksi, serta perpindahan tumbuhan dan hewan di antara wilayah terisolasi dalam suatu ekosistem alami.

Dari berbagai definisi di atas, dapat di simpulkan bahwa lahan mencakup tanah dengan semua karakteristik, potensi, dan sifatnya, termasuk segala aktivitas manusia yang dilakukan di atasnya. Lahan memiliki berbagai peran yang bisa dimanfaatkan oleh manusia untuk meningkatkan kualitas hidupnya. Pemanfaatan lahan sangat berkaitan dengan prinsip tata guna lahan, yang mencakup regulasi penggunaan lahan itu sendiri.⁹ Pembahasan tata guna lahan tidak hanya melibatkan penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga merinci aspek penggunaan lahan di perairan. Aspek-aspek penting dalam tata guna lahan mencakup integrasi lahan dengan elemen alami lainnya, seperti struktur lahan, sambil juga mempertimbangkan kegiatan manusia dalam konteks kehidupan sosial dan ekonomi.

Dalam konteks tata guna lahan, memiliki dua unsur utama, yakni Tata Guna Lahan yang merujuk pada pengaturan dan penataan dalam pemanfaatan sumber daya manusia, serta Lahan yang termasuk dalam sumber daya alam. Lahan

⁹ Jafar Mukhlis, and Sugiono Soetomo, Analisis pengaruh exit toll terhadap tata guna lahan di Kabupaten Brebes, *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, Vol 13 (3), 2017: 327-338.

mencakup area permukaan tanah, batuan di bawahnya, dan atmosfer di atasnya, yang membutuhkan kerjasama dari berbagai unsur alam lain seperti air, hewan, dan lainnya.¹⁰

Pertimbangan terhadap faktor sosial atau budaya, karakteristik geografi alam, serta interaksi antara manusia dengan alamnya menjadi esensial dalam mengulas tata guna lahan. Aktivitas penggunaan permukaan bumi di daratan maupun di laut, khususnya terkait dengan pemanfaatan lahan dan sumber daya air di suatu wilayah, merupakan kegiatan yang melibatkan penduduk dan terkait dengan dimensi ruang.¹¹ Dalam Perspektif tata guna lahan dapat diterapkan dengan mempertimbangkan wilayah secara menyeluruh. Dalam konteks geografi, wilayah diartikan sebagai kesatuan alam yang memiliki karakteristik seragam atau homogen, dan kesatuan manusia yang terdiri dari masyarakat dan kebudayaannya yang seragam. Sehingga, wilayah tersebut dapat diidentifikasi secara jelas perbedaannya dari wilayah yang lain.¹²

Pertimbangan terkait nilai dan manfaat lahan dapat bervariasi di berbagai wilayah, tergantung pada struktur sosial dari penduduk setempat yang dapat memengaruhi prioritas fungsi lahan tertentu. Regulasi mengenai pemanfaatan tanah ditetapkan oleh perjanjian yang berlaku dan disepakati oleh masyarakat. Kriteria-kriteria yang bisa digunakan untuk memandankan regulasi tata guna lahan antar wilayah mencakup tingkat kepuasan, kecenderungan dalam aktivitas tata guna lahan, tingkat kesadaran terhadap tata guna lahan, orientasi kepentingan, serta pemanfaatan dan regulasinya.

¹⁰ Ir Sumbangan Baja, *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2012.

¹¹ *Ibid.*, hlm 290.

¹² *Ibid.*, hlm 291.

Terkait hal tersebut, klasifikasi lahan dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu nilai ekonomi yang terkait dengan tujuan ekonomis dan dapat dicapai melalui transaksi jual-beli lahan di pasar bebas.¹³ Nilai kepentingan umum, yang terkait dengan regulasi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Nilai sosial, yang merupakan aspek fundamental dalam kehidupan dan tercermin melalui perilaku penduduk terkait dengan pelestarian, tradisi yang ada, serta kepercayaan.

Penggunaan lahan secara umum dapat dikelompokkan menjadi dua kategori utama.¹⁴ Pertama, penggunaan lahan terkait dengan eksploitasi potensi alamnya, seperti tingkat kesuburan, kandungan mineral, atau keberadaan endapan bahan galian di bawahnya. Kedua, Penggunaan lahan berkaitan dengan pemanfaatannya sebagai area pembangunan, di mana tidak hanya didasarkan pada potensi alamnya. Melainkan lebih dipengaruhi oleh pertimbangan tata ruang yang melibatkan hubungan dengan penggunaan lahan lain yang sudah ada. Termasuk ketersediaan infrastruktur dan fasilitas umum lainnya.

Karakteristik penggunaan lahan dalam konteks tersebut sangat dipengaruhi oleh faktor sosial serta kependudukan yang erat kaitannya dengan peruntukan lahan untuk pemukiman.¹⁵ Secara spesifik, hal ini melibatkan aspek yang menyediakan fasilitas sosial yang memadai dan mempermudah akses terhadap berbagai Infrastruktur dan fasilitas kehidupan, misalnya sumber berjalannya ekonomi, tempat sarana transportasi, layanan untuk kesehatan, serta berbagai hal lainnya.

¹³ I. Putu Jati Arsana, *Perencanaan Prasarana Perkotaan*, Yogyakarta: Deepublish, 2018.

¹⁴ Lailan Safina Hasibuan, *Loc.cit.*

¹⁵ *Ibid.*, hlm 7.

Berikutnya, terdapat faktor ekonomi dan pembangunan,¹⁶ dimana faktor ini pada analisis yang lebih mendalam mencakup alokasi lahan untuk beberapa proyek pembangunan seperti pertanian, transportasi, serta pariwisata. Faktor ketiga adalah penggunaan teknologi¹⁷, yang dapat mempercepat proses alih fungsi lahan ketika teknologi yang digunakan memiliki dampak negatif terhadap potensi lahan. Sebagai contoh, penggunaan pestisida dengan jumlah yang melampaui batas yang dianjurkan di suatu wilayah dapat merusak kualitas lahan, sehingga perlu dipertimbangkan untuk mengalihfungsikan lahan tersebut.

Faktor terakhir yang perlu dipertimbangkan adalah kebijakan makro dan kegagalan institusional. Kebijakan makro yang dilakukan oleh pemerintah memiliki dampak besar terhadap keseluruhan sistem kehidupan masyarakat dan lingkungannya. Contoh kebijakan makro misalnya pembukaan lahan di zona yang tidak sesuai dengan peruntukannya, membangun kawasan industri tanpa mempertimbangkan limbahnya, serta eksploitasi hutan dapat memicu transformasi struktur kepemilikan lahan. Penggunaan lahan, yang menjadi kebutuhan pokok manusia sebagai penunjang hidup memiliki keterkatikan bahwa alih fungsi lahan adalah sesuatu yang umum dan tidak terhindarkan. Namun, hal ini dapat didukung oleh kegagalan institusional, di mana implementasi peraturan mengenai sumber daya agraria masih lemah dan batasan peruntukan lahan kurang jelas. Beberapa faktor ini secara bersama-sama memengaruhi proses konversi lahan.¹⁸

¹⁶ *Ibid.*, hlm 8.

¹⁷ Sanusi, S., La Dee, M., Widyastuti, T. V., & Lubis, A. F. (2023). *Ilmu Hukum Implikasi Teknologi Dalam Perubahan Hukum*. PTT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

¹⁸ *Ibid.*, hlm 6.

B. Nilai dan Harga Tanah

Pemahaman tentang nilai tanah dibagi antara tanah yang dikelola dan tanah yang tidak dikelola.¹⁹ Nilai tanah yang tidak dikelola merujuk pada harga tanah yang belum ada bangunan di atasnya. Sementara nilai tanah yang dikelola melibatkan harga tanah ditambah dengan nilai bangunan yang berdiri di atasnya. Nilai tanah dapat dikategorikan ke dalam tiga kelompok,²⁰ yaitu nilai ekonomi yang terkait dengan tujuan ekonomis dan dapat diperoleh melalui transaksi jual-beli tanah di pasar bebas, nilai kepentingan umum yang terkait dengan keperluan untuk umum dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat, dan nilai sosial yang menjadi aspek fundamental dalam kehidupan dan tercermin dalam perilaku penduduk terkait dengan pelestarian, tradisi dan lainnya.

Nilai tanah merupakan catatan yang diperoleh berdasarkan kemampuan ekonomis tanah dalam kaitannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya.²¹ Secara praktis, penilaian tanah terbagi menjadi dua kategori, yakni nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung.²² Nilai tanah langsung merupakan petunjuk nilai yang secara langsung mencerminkan produktivitas dan kapasitas ekonomi dari tanah, contohnya adalah lahan pertanian yang secara

¹⁹ Dodi Pidora, and Bitta Pigawati, Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang, *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, Vol. 2 (1), 2014: 1-10.

²⁰ *Ibid.*, hlm 4.

²¹ Rifandi Arif, Analisis Pengaruh Keberadaan Universitas Riau, Kawasan CBD, Rumah sakit, dan Bandara terhadap Nilai tanah, *Politeknik Keuangan Negara STAN*, 2022. https://eprints.pknstan.ac.id/936/5/06.Bab%20II_Rifandi%20Arif_2302190313.pdf.

²² *Ibid.*, hlm 10.

langsung dapat menghasilkan produk. Sementara nilai tanah tidak langsung mencakup penilaian nilai yang memperhitungkan lokasi strategis tanah, yang dapat memberikan kontribusi terhadap produktivitas dan potensi ekonomis. Seperti tanah yang terletak di pusat kegiatan perdagangan, industri, dan wilayah rekreasi.

Mengacu pada konsep tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa nilai suatu lahan mungkin rendah secara langsung karena kesuburannya yang rendah, namun dapat memiliki nilai yang tinggi berdasarkan letak strategisnya yang sangat ekonomis.²³ Oleh karena itu, dapat diartikan bahwa nilai tanah adalah representasi nilai moneter yang melekat pada suatu properti, dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti faktor sosial, dorongan ekonomi, politik pemerintah, serta fisik yang tercermin dalam harga. Harga tersebut mencerminkan nilai intrinsik dari properti.

Nilai tanah adalah manifestasi dari potensi tanah yang terkait dengan penggunaan dan pemanfaatannya. Penetapan nilai tanah tidak dapat dipisahkan dari nilai keseluruhan lokasi tanah tersebut.²⁴ Nilai tanah mencerminkan potensi yang dimiliki terkait dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Contohnya Harga tanah sering menjadi gambaran dari nilai tanah dan berfungsi sebagai petunjuk untuk menilai nilai tanah secara menyeluruh.

Harga tanah merupakan penilaian terhadap nilai lahan yang diukur dalam nilai nominal dalam satuan mata uang per unit luas tertentu pada pasar tanah. Keterkaitan antara nilai dan

²³ *Ibid.*

²⁴ Gifly Jeremy Tambajong, *et al.*, Korelasi antara harga lahan dengan kepadatan terbangun di Kecamatan Malalayang, *Spasial*, Vol. 6 (1), 2019: 24-32. DOI: <https://doi.org/10.35793/sp.v6i1.22331>.

harga tanah bersifat fungsional, di mana harga tanah ditetapkan berdasarkan nilai tanah. Dengan kata lain, harga tanah mencerminkan sejauh mana nilai tanah tersebut.²⁵ Dalam konteks ini, perubahan nilai tanah dan penentuan nilai melalui harga tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor yang mendukung kegunaan, kapasitas, dan produktivitas ekonomi tanah tersebut. Harga tanah di suatu kawasan umumnya ditentukan oleh jenis kegiatan yang dilakukan di atasnya dan tercermin dalam penggunaan lahan. Harga tanah pada kondisi sebenarnya dapat dikategorikan sebagai harga tanah pemerintah.²⁶

Harga tanah mencerminkan nilai tanah, yang berarti bahwa harga merupakan gambaran dari nilai yang dimiliki oleh tanah tersebut.²⁷ Secara umum, nilai tanah adalah representasi dari potensi pemanfaatan dan penggunaan tanah, dan harga tanah merupakan salah satu indikator dari nilai tanah yang seringkali dijadikan sebagai referensi. Dengan terus dilakukannya investasi pada tanah, harga tanah juga cenderung meningkat secara tidak linear. Fenomena ini terjadi karena harga tanah bersifat pasar yang tidak sempurna, yang artinya harga tanah cenderung tidak turun karena tidak tercapainya keseimbangan antara penawaran dan permintaan.²⁸

C. Zona Hijau dan Zona Kuning

Perlu di ketahui bahwa setiap lahan di setiap daerah memiliki zona warna tanah yang berbeda. Namun beberapa hal

²⁵ *Ibid.*, hlm 25.

²⁶ *Ibid.*, hlm 2.

²⁷ Agung Budi Cahyono, Perancangan sistem informasi geografis zona nilai tanah berbasis web menggunakan leaflet javascript library, *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 5 (2), 2016. DOI: 10.12962/j23373539.v5i2.17366.

²⁸ *Ibid.*

yang perlu kita ketahui mengenai zona warna tanah dan peruntukannya.²⁹ Pertama, ada zona tanah warna hijau yaitu warna hijau pada peta daerah yang digunakan untuk kebutuhan pertanian dan atau vegetasi. Vegetasi merupakan hal yang merujuk pada bagian tanaman yang menutupi permukaan bumi. Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, zona hijau tidak bisa digunakan atau di bagun lahan perumahan atau pemukiman tempat tinggal. Hal ini di maksudkan untuk menjaga ekosistem dan mempertahankan lahan pertanian untuk kebutuhan manusia.

Kedua, zona kuning merupakan zona atau jalur kuning yang peruntukannya digunakan untuk lahan pemukiman. Dalam hal ini warga dapat mendirikan bangunan untuk tempat tinggal serta untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan atau IMB demi kepentingan legalitasnya akan lebih mudah. Jadi untuk warga yang ingin membeli lahan untuk kepentingan mendirikan bangunan sebaiknya membeli lahan pada jalur zona kuning dengan begitu akan mudah untun mengurus atau membuat sertipakat kepemilikan lahan dan bangunan di daerah tersebut.

Zona tanah tersebut di tentukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan strukur dan pola ruang di daerahnya. Struktur ruang adalah susunan dari berbagai pusat permukiman serta infrastruktur dan fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat.³⁰ Struktur ini memiliki hubungan hierarkis yang berfungsi secara

²⁹ Isykariman, *Loc.cit.*

³⁰ Amris Azizi, and M. Agus Salim Al Fathoni. "Kajian Struktur Ruang Pada Zona Berpotensi Longsor di Desa Binangun Kecamatan Banyumas." *CIVeng: Jurnal Teknik Sipil dan Lingkungan* 2.2 (2021). <https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/CIVENG/article/view/11058>.

fungsional untuk memfasilitasi aktivitas tersebut. Pola ruang merujuk pada distribusi penggunaan lahan dalam suatu wilayah, termasuk alokasi lahan untuk fungsi perlindungan dan pengelolaan sumber daya.

Pola ruang wilayah kabupaten mencerminkan cara di mana wilayah kabupaten dimanfaatkan, baik untuk tujuan perlindungan maupun pengelolaan sumber daya yang belum diatur secara khusus dalam rencana tata ruang wilayah nasional dan provinsi.³¹ Pola ini dikembangkan dengan mempertimbangkan pola penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah nasional dan provinsi serta karakteristik unik wilayah tersebut. Jadi, dapat disimpulkan dalam penentuan zona tanah di suatu daerah pemerintah harus mempertimbangkan kedua aspek tersebut. Biasanya pergantian zona tanah terjadi setiap lima tahun sekali dan dengan pertimbangan pengaturan Rencana Tata Ruang Wilayah.



³¹ Khairinrahmat, Giamo, M. O., & Achsan, A. C., Kesesuaian Pemanfaatan Pola Ruang Zona Pertanian Bagian Wilayah Perkotaan Tentena. *Ruang: Jurnal Arsitektur*, 16 (1), 2022. 78–85. <https://jurnalruang.arsitektur.fatek.untad.ac.id/index.php/JURNALRUANG/article/view/46>.

KONSEP HUKUM

A. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum merujuk pada hasil dari tindakan yang dilakukan oleh seseorang untuk mencapai suatu akibat yang diinginkan, diatur oleh hukum.¹ Tindakan tersebut merupakan tindakan hukum dengan tujuan mencapai hasil yang diinginkan secara hukum. Secara lebih spesifik, akibat hukum melibatkan dampak dari perbuatan hukum oleh subjek hukum terhadap subjek hukum atau konsekuensi lain yang diatur oleh Undang-Undang sebagai akibat hukum.

Asal mula hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang terlibat berasal dari akibat hukum.² seperti saat mereka menetapkan kontrak jual beli. Dalam hal ini, timbul konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut, di mana ada subjek yang berhak menerima barang dan wajib membayar, serta subjek lain yang memiliki hak atas uang dan tanggung jawab untuk menyerahkan barang. Ini menunjukkan bahwa tindakan subjek hukum terhadap objek hukum memiliki dampak hukum.

¹ Dhira Utara Umar, Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol.8 (1), 2020: 38-48.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/28519>.

² *Ibid.*, Hlm 42.

Akibat hukum bisa timbul, berubah, atau berakhirnya suatu keadaan hukum.³ Ini terjadi saat dua atau lebih badan hukum memiliki hak dan kewajiban yang bertentangan, memicu sanksi jika ada pelanggaran hukum. Dalam keadaan darurat yang diakui atau dianggap oleh aturan, konsekuensi hukum mungkin berlaku, meskipun tindakan tersebut sebenarnya dapat dilarang oleh hukum.

Keterkaitan dengan akibat hukum juga dapat dijelaskan sebagai konsekuensi dari segala tindakan hukum, baik disengaja maupun tidak, yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum.⁴ Ini mencakup akibat-akibat lain yang muncul karena suatu peristiwa tertentu yang dianggap sebagai akibat hukum menurut hukum yang berlaku. Akibat hukum juga dapat terjadi sebagai hasil dari perbuatan dengan tujuan tertentu yang diatur oleh Undang-Undang, dan hal ini berlaku baik untuk badan hukum maupun subjek hukum.

Menurut literatur hukum, akibat hukum sering dikenal dalam tiga jenis, yakni munculnya, perubahan, atau berakhirnya suatu keadaan hukum tertentu.⁵ Sebagai contoh, akibat hukum baru muncul saat seseorang mencapai usia 21 tahun, yang mengubah status korporasi dari tidak memiliki kapasitas hukum menjadi memiliki kapasitas hukum. Ini membuatnya menjadi subjek hukum dengan hak dan kewajiban berdasarkan hukum. Akibat hukum juga dapat terjadi pada hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, seperti dalam transaksi jual beli, di mana hubungan hukum berakhir setelah pembayaran dilakukan dan kesepakatan dicapai. Selain itu, akibat hukum dapat berupa

³ *Ibid.*, hlm 43.

⁴ Yati Nurhayati, *Penghantar Ilmu Hukum*, Bandung: Nusa Media, hlm. 50.

⁵ *Ibid.*, hlm. 51.

sanksi akibat pelanggaran hukum, contohnya ketika seorang pencuri dihukum atas perbuatannya mencuri barang milik orang lain secara melawan hukum dan tanpa hak.

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa peristiwa hukum memiliki peran penting dalam kemajuan hukum. Hubungan-hubungan tertentu diberikan hak oleh hukum, dan hubungan-hubungan tersebut disebut sebagai hubungan hukum.⁶ Sebagai contoh, suatu peraturan hukum hadir karena adanya peristiwa hukum. Apa yang menjadi penyebabnya disebut sebagai peristiwa hukum, dan agar akibat hukum dapat terjadi, tindakan yang tercantum dalam peraturan hukum tersebut harus benar-benar terjadi. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa salah satu tahap terjadinya akibat hukum adalah adanya syarat-syarat tertentu, seperti terjadinya peristiwa-peristiwa nyata yang memenuhi rumusan hukum dan peraturan, yang disebut sebagai dasar hukum.⁷

Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia,⁸ Makna kata akibat merujuk pada sesuatu yang telah terjadi atau hasil dari suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan tertentu yang mendahuluinya. Dalam konteks kajian ini, akibat hukum mengacu pada hasil yang melibatkan munculnya, perubahan, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu, serta dampak hukum yang melibatkan munculnya, perubahan, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Pembahasan

⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006. <http://digilib.fisipol.ugm.ac.id/handle/15717717/12768>.

⁷ *Ibid.*, hlm 41.

⁸ Raden Ayu Ningrat, *et al.*, Akibat Hukum terhadap Pelaku Pelanggar Hak Cipta Karya Cipta Lagu Dikaji Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta Nomor 28 Tahun 2014, *Ganesha Law Review*, Vol 2 (2), 2020: 180-192. DOI. <https://doi.org/10.23887/blr.v2i2.209>.

mengenai akibat hukum dimulai dari keberadaan peristiwa hukum, subjek, dan objek hukum.

B. Peristiwa Hukum

Peraturan hukum tidak dapat dianggap identik dengan realitas dunia karena memberikan penilaian khusus terhadap berbagai aspek kehidupan ini. Peraturan hukum menggunakan bahasa yang bersifat abstrak dan tidak dapat berfungsi tanpa adanya peristiwa atau kejadian yang menjadi pendorongnya, yang dikenal sebagai peristiwa hukum. Peristiwa hukum menjadi faktor penting yang dapat mengubah suatu peraturan hukum, sehingga peraturan tersebut dapat berfungsi dengan baik.⁹ Tidak semua peristiwa dalam masyarakat dapat dianggap sebagai peristiwa hukum. Hukum tidak dapat dilihat atau diraba secara fisik pengalaman dengan hukum bersifat mental atau abstrak. Hukum dianggap sebagai suatu konsep atau ide dan bukan sebagai suatu kenyataan yang dapat diwujudkan secara langsung.¹⁰

Adanya peristiwa hukum yang nyata berfungsi sebagai pendorong hukum untuk menangani dan menyelesaikan permasalahan yang muncul.¹¹ Dengan demikian, tujuan dari peristiwa nyata tersebut adalah untuk mengubah peraturan hukum menjadi kenyataan yang konkret dan terwujud. Sebelumnya, hukum hanya berupa formulasi kata-kata dalam Undang-Undang. Oleh karena itu, peristiwa hukum atau kejadian hukum merujuk pada peristiwa atau kejadian yang

⁹ Yati Nurhayati, *Op cit.*, hlm 44.

¹⁰ Eddie Praptomo. *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Tanah Air Beta, 2019. hlm 32.

¹¹ *Ibid.*, hlm 33.

terjadi dalam masyarakat dan menimbulkan konsekuensi yang diatur oleh hukum.

Jadi, setiap peristiwa yang terjadi dalam masyarakat dan menghasilkan konsekuensi yang diatur oleh hukum disebut sebagai peristiwa hukum. Dengan demikian, beragam jenis peristiwa hukum dapat terjadi dalam masyarakat, dan jumlahnya dapat sangat banyak dan terjadi secara berkelanjutan tanpa batas yang dapat dihitung.¹² Sebuah kejadian dapat dikategorikan sebagai peristiwa hukum apabila terdapat norma hukum yang mengatur konsekuensi dari kejadian tersebut. Dapat disimpulkan bahwa suatu peristiwa dianggap sebagai peristiwa hukum karena adanya norma hukum yang menyebabkan terjadinya akibat hukum terhadap peristiwa tersebut.

Dengan demikian, yang menjadi dasar utama untuk menentukan apakah suatu peristiwa dapat dianggap sebagai peristiwa hukum atau tidak terletak pada keberadaan norma hukum.¹³ Adanya peristiwa atau kejadian hukum menjadi pendorong bagi peraturan hukum objektif untuk aktif dan memenuhi fungsinya, yaitu mengatur peristiwa hukum tersebut. Selama belum ada peristiwa hukum yang terjadi atau belum ada kejadian yang sesuai, maka peraturan hukum dalam perundang-undangan hanya bersifat sebagai panduan yang tersusun dalam bentuk kata-kata dan belum memiliki kegunaan praktis. Namun, setelah terjadi suatu peristiwa atau kejadian yang diatur oleh rumusan peraturan hukum, peraturan hukum yang bersangkutan akan aktif dan mulai melaksanakan fungsinya.

¹² *Ibid.*

¹³ Umar Anwar, *et al. Pengantar Ilmu Hukum*, Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022.

C. Objek dan Subjek Hukum

1. Objek Hukum

Objek hukum merujuk pada segala hal yang memberikan manfaat bagi manusia atau badan hukum, tergolong sebagai subjek hukum, dan dapat menjadi inti permasalahan serta kepentingan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam subjek hukum tersebut. Objek hukum dapat dikuasai oleh subjek hukum, seperti properti dan hal lainnya.¹⁴ Menurut Pasal 499 KUHPerdara, objek hukum adalah segala sesuatu yang, menurut hukum, dapat dimanfaatkan secara yuridis oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum.

Hal ini karena objek hukum memberikan manfaat yang dapat diperoleh melalui upaya hukum dan tidak memerlukan dasar hukum yang lebih lanjut.¹⁵ Sebagai contoh, objek hukum dapat berupa benda non ekonomi seperti udara atau angin, panas matahari, dan sumber daya lain yang belum diatur oleh Undang-Undang. Hal ini menunjukkan bahwa objek hukum dapat mencakup benda-benda yang diperoleh secara alami dan tidak memerlukan pengolahan khusus oleh manusia, sehingga subjek hukum bebas dalam pemanfaatannya.¹⁶

Dalam ilmu pengetahuan hukum, konsep benda memiliki dua pengertian, yakni benda dalam arti luas dan benda dalam arti sempit.¹⁷ Benda dalam arti luas mencakup

¹⁴ Yati Nurhayati, *Op cit.*, hlm 36.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*, hlm 37.

¹⁷ Sri Wahyuni, *et al.*, *Pengantar Ilmu Hukum*, Makasar: TOHAR MEDIA, 2022.

segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh seseorang, baik yang dapat dilihat secara fisik, seperti rumah, tanah, dan motor, maupun yang tidak terlihat, seperti berbagai hak termasuk hak cipta. Sementara itu, benda dalam arti sempit merujuk pada segala benda yang dapat dilihat secara fisik.

Pasal 503 KUHPerdota membedakan benda menjadi dua kategori, yaitu benda yang memiliki sifat kebendaan atau bersifat berwujud. Benda berwujud mencakup segala hal yang bisa dilihat dengan panca indera, termasuk benda yang dapat diperbaharui dan benda yang tidak dapat diperbaharui. Dengan kata lain, benda berwujud melibatkan benda-benda yang bisa diobservasi secara fisik.

Benda yang tidak bergerak atau dikenal sebagai benda tetap dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis berdasarkan sifatnya. Klasifikasi pertama adalah tanah beserta semua yang ada di atasnya, seperti rumah, pohon, dan tanaman lainnya.¹⁸ Klasifikasi kedua adalah benda yang tidak dapat dipindahkan ke tempat lain karena melekat pada benda tidak bergerak sebagai benda pokok, contohnya alat berat dalam industri yang dimaksudkan untuk digunakan secara tetap tanpa dipindahkan, dan hal ini diatur oleh Pasal 507 KUHPerdota.

Benda tidak bergerak diatur oleh Undang-Undang, khususnya pada Pasal 508 KUHPerdota yang menjelaskan tentang hak-hak terkait benda tidak bergerak, seperti hak pakai dan hak tanggungan atau hipotik. Benda yang memiliki sifat tidak kebendaan atau tidak berwujud juga diakui dalam Undang-Undang. Benda yang bersifat tidak kebendaan adalah

¹⁸ Eddie Praptomo, *Op Cit.*, hlm 32.

suatu entitas yang tidak dapat dilihat tetapi dapat diwujudkan menjadi kenyataan, seperti hak paten dan karya musik.

2. Subjek Hukum

Dalam bahasa Belanda, istilah subjek hukum disebut sebagai "*rechtsubject*" dan dalam bahasa Inggris diartikan sebagai "*subject of law*". Secara umum, "*rechtsubject*" dapat diartikan sebagai pemegang hak dan kewajiban, yang dalam konteks ini mencakup manusia dan badan hukum.¹⁹ Dengan kata lain, subjek hukum merujuk kepada entitas yang memiliki dan dapat melaksanakan kewenangan hukum, serta menjadi pemilik hak dan tanggung jawab dalam tindakan hukum.

Keterkaitan subjek hukum sangat dekat dengan kemampuan hukum atau *rechtsbekwaam*, serta wewenang dalam ranah hukum. Kesimpulannya, subjek hukum merujuk pada setiap individu atau entitas yang membawa atau memiliki hak dan kewajiban dalam berbagai hubungan hukum. Ini mencakup baik individu maupun badan hukum, dan semuanya mempunyai kewenangan untuk memegang hak dan kewajiban.²⁰

Sebagai hasilnya, individu dan badan hukum dianggap sebagai subjek hukum karena memiliki kewenangan hukum. Meskipun demikian, dalam konteks tertentu, kewenangan terkait hak-hak yang timbul dari hukum individu dan hukum keluarga hanya dapat dimiliki oleh subjek hukum individu atau pribadi, dan tidak dapat

¹⁹ Dyah Hapsari Prananingrum, Telaah terhadap Esensi Subjek Hukum Manusia dan Badan Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 (1), 2014: 73-92. DOI: <https://doi.org/10.24246/jrh.2014.v8.i1.p73-92>.

²⁰ Eddhie Praptono, *Op Cit.*, hlm 28.

dilakukan oleh subjek hukum badan hukum. Kewenangan hukum yang dimiliki oleh individu dalam situasi tertentu yang merupakan pengecualian insidental dapat terpengaruh oleh faktor-faktor seperti bagaimana kondisi individu, tempat dimana dia tinggal, serta kecakapan.²¹

~oOo~

Copyright © 2024
PENERBIT NEM

²¹ *Ibid.*

DINAMIKA PERKEMBANGAN WILAYAH

Perkembangan wilayah dianggap sebagai takdir alam yang harus diterima bersama dengan segala kompleksitasnya. Proses ini dipicu oleh kemajuan peradaban dan peningkatan kebutuhan manusia. Ketika perkembangan wilayah terjadi secara alamiah dan mampu menyesuaikan diri dengan kebutuhan mayoritas penduduknya, dampaknya dapat menjadi positif.¹ Ini berarti perkembangan tersebut memberikan manfaat optimal dengan meningkatkan aksesibilitas dan kemudahan pemenuhan kebutuhan hidup.² Sebagai contoh, ketika daerah-daerah terpencil terhubung melalui jaringan transportasi dan telekomunikasi, hasilnya adalah peningkatan distribusi dan pemasaran produk pertanian yang melimpah.

Situasi tersebut bisa menjadi dorongan bagi penduduk di wilayah tersebut untuk mengubah pola pertanian dari yang bersifat subsisten ke model pertanian yang lebih berfokus pada pasar dan lebih menguntungkan. Di sisi lain, perkembangan wilayah juga seringkali memiliki konotasi negatif. Perubahan

¹ I. Nyoman Tri Prayoga, Keberlangsungan menetap penduduk asli pada kawasan di sekitar kampus UNDIP Tembalang sebagai permukiman Kota Semarang yang tergentrifikasi, *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol 9 (1), 2013: 1-10.

² *Ibid.*

tidak terkendali dalam fungsi lahan, penyebaran slum area, dan peningkatan risiko banjir adalah contoh dampak buruk yang timbul akibat perkembangan wilayah.³ Oleh karena itu, penilaian terhadap perkembangan wilayah tidak bisa dilakukan dengan memandang sebagian kecil dampak yang muncul.

Karena kemajuan suatu wilayah adalah suatu proses yang melibatkan berbagai aspek kehidupan yang berjalan secara bersamaan.⁴ Kajian mengenai perkembangan wilayah harus dilakukan secara menyeluruh, mempertimbangkan semua unsur sumber daya yang mempengaruhi dinamika wilayah. Dinamika wilayah tidak hanya mengacu pada pergeseran geografis dari satu tempat ke tempat lain, melainkan menekankan pada transformasi karakteristik suatu wilayah yang mencakup unsur manusia, institusi, alam, modal, dan faktor-faktor lain.⁵

Transformasi ini dipicu oleh agen perubahan, baik yang bersumber dari proses alamiah, intervensi manusia, maupun yang terbentuk dari kedua hal tersebut. Lebih spesifik, dinamika wilayah berkembang melalui serangkaian perubahan yang saling berhubungan, termasuk perubahan alamiah seperti iklim dan bencana alam, serta perubahan bukan alamiah seperti aspek ekonomi, dorongan politik, sosial budaya, dan perkembangan teknologi, baik dalam lingkup makro ataupun mikro.

³ Asmirawaty, et al., Analisis Hukum Alih Fungsi Tanah Pertanian di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, *Indonesian Journal of Legality of Law*, Vol 4 (2), 2022: 236-244. DOI: <https://doi.org/10.35965/ijlf.v4i2.1476>.

⁴ *Ibid.*, hlm 237.

⁵ I. Gede Astra Wesnawa, Membangun Nasionalisme Melalui Pembelajaran Geografi Berbasis Pengembangan Wilayah, *Media Komunikasi Geografi*, Vol 15 (1) 2014. DOI: <https://doi.org/10.23887/mkg.v15i1.11421>.

Berdasarkan evolusi dinamika wilayah, menjadi jelas bahwa fokus utama dalam studi dinamika wilayah adalah entitas wilayah itu sendiri, mencakup kawasan budidaya, kawasan lindung, dan kawasan khusus.⁶ Ada tiga hal yang memiliki pengaruh dan dampak signifikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, terhadap karakteristik suatu wilayah, dan perlu diperhatikan dalam proses pengembangan wilayah.⁷ Hal ini perlu diakui karena dinamika wilayah menjadi hasil langsung dari keberadaan dan interaksi berbagai faktor tersebut.

Ketiga faktor tersebut mencakup faktor Lokal yaitu terkait dengan potensi yang dimiliki oleh suatu wilayah, baik itu berupa sumber daya alam maupun sumber daya manusia.⁸ Pertimbangan penting dalam perencanaan pengembangan wilayah melibatkan aspek budaya dan nilai-nilai sejarah yang dimiliki oleh suatu wilayah. Nilai-nilai lokal ini secara khusus menambahkan perbedaan dan memberikan nilai tambah pada suatu wilayah dibandingkan dengan wilayah lain. Perubahan wilayah merupakan hal yang berkaitan dengan interaksi antara manusia dan lingkungannya, yang secara ekologis⁹ membentuk jaringan kehidupan. Manusia sebagai pendorong perubahan, terus berusaha beradaptasi dan mengelola potensi di lingkungannya untuk memastikan kelangsungan hidupnya.

Sementara itu, alam dengan dinamikanya dan berbagai bencana menjadi faktor yang mengubah dinamika wilayah dan tidak dapat diabaikan. Dan proses pengambilan keputusan

⁶ Sutaryono, et al., *Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*, Yogyakarta: STPN Press, 2020.

⁷ *Ibid.*, hlm 25.

⁸ *Ibid.*

⁹ Widyastuti, T. V. (2023). "The Model of Environmental Regulation Based on an Ecological Justice". *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 10(1), 180-188. <http://dx.doi.org/10.26532/jph.v10i1.30543>.

merupakan faktor yang memiliki dampak terbesar dalam dinamika wilayah. Rencana masa depan suatu wilayah dimulai dengan visi dan misi yang dimiliki oleh pemegang otoritas, pemilik modal, dan masyarakat sebagai suatu titik awal bagi pengembangan wilayah mendatang.¹⁰ Artinya, perkembangan suatu wilayah sangat bergantung pada bagaimana keputusan diambil dalam usaha memajukan wilayah tersebut, baik untuk kepentingan saat ini maupun kepentingan yang akan datang.

Sebagai ilustrasi, perubahan dinamika wilayah yang terjadi di berbagai kota di seluruh dunia sering dijelaskan melalui tiga jenis pertumbuhan kota yaitu ekspansi konsentris, ekspansi memanjang, dan ekspansi meloncat.¹¹ Proses di mana area yang awalnya bukan perkotaan dikuasai oleh penggunaan lahan perkotaan di pinggiran atau invasi, serta perluasan ciri fisik perkotaan ke arah luar atau urban sprawl, merupakan dampak langsung dari dinamika wilayah. Berbagai faktor seperti keberadaan lokal, agen perubahan, dan proses pengambilan keputusan beroperasi bersamaan, memengaruhi perkembangan wilayah dan mengakibatkan dampak yang terjadi.¹² Contohnya adalah perubahan dalam penggunaan lahan akibat invasi dan urban sprawl.

Dari beberapa aspek yang telah diuraikan, dinamika wilayah nyata-nyata menduduki peran yang sangat signifikan dalam ranah pertimbangan mengenai tata ruang dan perencanaan wilayah. Dalam konteks ini, setiap tingkat

¹⁰ *Ibid.*, hlm 26.

¹¹ Religi, *et al.*, Analisis perbandingan pengaruh modal dan tenaga kerja terhadap pertumbuhan ekonomi antar tipe klasifikasi kabupaten/kota di Pulau Jawa tahun 2008-2013, *Jurnal Aplikasi Statistika & Komputasi Statistik*, Vol 9 (2), 2017: 67-78. DOI: <https://doi.org/10.34123/jurnalasks.v9i2.149>.

¹² *Ibid.*

pemerintahan yang mengawasi wilayah perlu memiliki rancangan tata ruang sebagai alat kendali untuk mengarahkan dan melaksanakan pembangunan yang diwujudkan melalui kegiatan penataan ruang.¹³ Penataan ruang merupakan langkah strategis untuk mengorientasikan pembangunan sekaligus berperan sebagai langkah pencegahan terhadap perkembangan wilayah yang tidak teratur.¹⁴

Secara spesifik, penataan ruang terbagi menjadi penataan tata ruang kota dan penataan ruang daerah, dengan masing-masing memiliki tipologi sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang mendiaminya.¹⁵ Misalnya, masyarakat perkotaan cenderung memerlukan fasilitas dan infrastruktur publik yang mendukung kegiatan ekonomi, termasuk pusat pendidikan, industri, tempat hiburan, dan fasilitas kesehatan. Sementara itu, penataan ruang daerah diarahkan pada pengembangan wilayah yang didasarkan pada kegiatan pertanian, termasuk penyediaan fasilitas dan infrastruktur publik yang memenuhi kebutuhan penduduk desa.¹⁶

Dengan menggunakan analogi ini, perubahan ruang wilayah dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu perubahan ruang di perkotaan dan perubahan ruang di pedesaan.¹⁷ Namun, mengidentifikasi apakah suatu wilayah diklasifikasikan sebagai urban atau rural bukanlah tugas yang mudah. Dalam mengingat bahwa pertumbuhan wilayah saat ini dipengaruhi oleh kerumitan seluruh aspek kehidupan

¹³ Nazaruddin, *et al.*, *Penataan Ruang Kemukiman Berbasis Kearifan Lokal Di Aceh*, Sulawesi: Unimal Press, 2010.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Ridwan, *et al.*, *Hukum Tata Ruang dalam konsep kebijakan otonomi daerah*, Bandung: Nuansa Cendekia, 2023.

¹⁶ *Ibid.*, hlm 39

¹⁷ *Ibid.*

manusia. Sebagai ilustrasi, keberadaan fenomena pertanian di tanah basah saja belum cukup untuk menyatakan bahwa suatu wilayah dapat disebut sebagai wilayah perdesaan.¹⁸

Demikian juga, sulit untuk mengklasifikasikan suatu daerah sebagai perkotaan, meskipun infrastruktur umumnya menunjukkan ciri fisik kota. Apabila suatu wilayah memperlihatkan karakteristik kota dan desa secara bersamaan, lebih tepat disebut sebagai daerah subur karena mencakup gabungan unsur perkotaan dan pedesaan, termasuk warisan budaya dari kota maupun desa.¹⁹ Tantangan yang muncul kemudian adalah menentukan desain tata ruang yang cocok untuk daerah subur, apakah menggunakan desain kota atau desa.

Dengan kata lain, perlu dipertimbangkan apakah aktivitas pertanian akan dipertahankan ataukah lahan akan terus mengalami perubahan fungsi akibat perkembangan kota.²⁰ Contoh sederhana ini memiliki dampak yang signifikan, seperti peningkatan risiko banjir, penurunan tingkat air tanah, dan pertumbuhan area permukiman kumuh sebagai konsekuensi logis dari perubahan dalam penggunaan lahan di suatu wilayah. Hal-hal ini perlu menjadi fokus, diambil sebagai bahan renungan, dan menjadi media refleksi agar perkembangan wilayah tidak hanya membawa dampak negatif, tetapi juga mampu mendorong peningkatan kesejahteraan bagi penduduknya.



¹⁸ *Ibid.*, hlm 40.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 43.

²⁰ Slamet Muryono, and Westi Utami, "Pemetaan potensi lahan pertanian pangan berkelanjutan guna mendukung ketahanan pangan", *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 6(2), 2020: 201-218. DOI: <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.431>.

PROBLEMATIKA DALAM PERKEMBANGAN WILAYAH

A. Kepadatan Penduduk yang Semakin Bertambah

Pertambahan jumlah penduduk yang terus meningkat, kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal juga akan terus bertambah. Selain dari pada itu dengan di bangunnya pemukiman tempat tinggal dapat berpengaruh pada lahan pertanian atau lahan yang seharusnya digunakan untuk lahan terbuka hijau akan tetapi dialihkan menjadi zona pemukiman. Banyak warga yang lebih memilih menjual lahan pertaniannya atau sawah dalam bentuk kavlingan. Tanah kavling¹ merujuk kepada sebidang tanah yang telah dibagi-bagi menjadi petak-petak dengan dimensi tertentu, yang kemudian digunakan untuk pembangunan atau konstruksi rumah. Dalam hal tersebut warga tidak memperhatikan zona nilai tanah di daerah sekitarnya serta dampak terhadap perencanaan tata ruang wilayah.

Seiring dengan upaya perencanaan tata ruang dan penggunaan tanah, pemerintah mengimplementasikan prinsip pembangunan berkelanjutan melalui pengawasan, manajemen, dan pelestarian sumber daya alam. Dalam hal perubahan

¹ Ahmad Sanmorino, Pengenalan Teknologi Berbasis Web untuk Mendukung Usaha Penjualan Tanah Kavlingan, *Jurnal Abdimas Mandiri*, Vol. 2, No. 2, 2018. DOI. <https://doi.org/10.36982/jam.v2i2.530>.

fungsi lahan, kebijakan diwujudkan dengan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat sebanyak mungkin. Sambil tetap mempertimbangkan keberlanjutan fungsi dan keseimbangan lingkungan, pembangunan yang berkelanjutan, kepentingan ekonomi dan budaya masyarakat setempat, serta tata ruang.

Karakteristik dari desain tata ruang adalah sifatnya yang inovatif dalam pelaksanaan pembangunan dinamis, dan fleksibel.² Namun, karena dinamika dan fleksibilitasnya, rencana tata ruang sering kali diartikan dengan cara yang keliru karena desain tata ruang yang tercermin di dalamnya. Berbagai pemahaman dan pandangan yang beragam terhadap suatu rencana tata ruang seringkali dijadikan alasan untuk melanggar ketentuan tata ruang yang sudah ada demi kepentingan yang terbatas.³

Sebagai panduan dalam menentukan lokasi investasi baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun sektor swasta. Rencana tata ruang sering dianggap sebagai objek tawar-menawar antara pemilik modal dan pihak berwenang di suatu wilayah, baik itu dalam bentuk lembaga maupun personal.⁴ Pemilik modal umumnya tidak akan menginvestasikan modalnya jika lokasi yang direkomendasikan oleh pemerintah tidak memenuhi kriteria perusahaan mereka. Selain beberapa permasalahan yang telah disebutkan, terdapat sejumlah kendala dalam tata ruang dan pengelolaan wilayah, antara lain

² Sutaryono, *Op cit.*, hlm 28.

³ Esra Fitrah Alotia, "Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah Daerah Dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007." *Lex Administratum*, Vol 8 (3), 2020. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/29754>.

⁴ Ridwan, *et al.*, *Op cit.*, hlm 85.

wewenang pemerintah daerah yang terbatas serta kapabilitas aparat, terbatasnya pendanaan dan ketidak amanahannya manajemen dan pengelolannya, dan cacatnya mekanisme pengendalian dalam pembangunan.⁵

Kendala terakhir muncul karena terbatasnya akses pemerintah daerah terhadap kebijakan pembangunan sektor, tantangan yang dihadapi pemerintah daerah dalam menghadapi tekanan investasi, dan ketiadaan sistem insentif dan sanksi dalam pelaksanaan perencanaan tata ruang.⁶ Masalah-masalah baik yang bersifat konseptual maupun teknis, harus diidentifikasi dan upaya penyelesaiannya harus dilakukan. Upaya ini penting dalam konteks penyusunan rencana tata ruang. Keberhasilan dalam mengatasi permasalahan ini bergantung pada pemilihan pendekatan yang tepat dalam penyusunan rencana tata ruang. Dengan pendekatan yang sesuai, yang mampu mempertimbangkan semua potensi dan kepentingan dari berbagai pihak yang memiliki kompetensi terhadap pemanfaatan ruang, maka masalah-masalah yang mungkin timbul selama penyusunan dan pelaksanaan tata ruang dapat diminimalkan.⁷

Menurut Robert Park mengemukakan bahwa untuk memahami dan merencanakan sistem sosial yang kompleks, dibutuhkan penerapan berbagai perspektif dan disiplin.⁸ Konsep yang diungkapkan oleh Park ini, Apabila diterapkan dalam kerangka studi tata ruang sebagai elemen dari sistem

⁵ *Ibid.*, hlm. 86.

⁶ Baharuddin Thahir, "Memahami Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Provinsi Banten", *Jurnal Ilmu Pemerintahan Widya Praja*, Vol 49 (1), 2023: 102-115. DOI <https://doi.org/10.33701/jipwp.v49i1.3133>.

⁷ *Ibid.*

⁸ Sutaryono, *Loc.cit.*

sosial, akan menghadirkan beberapa pendekatan yang cukup mewakili dan dapat digunakan dalam penyusunan perencanaan tata ruang. Pendekatan ini kemudian diuraikan dalam kerangka struktur hirarkis yang melibatkan kondisi fisik dan lingkungan tertentu yang membatasi serta menentukan sumber daya lain dalam sistem tersebut.⁹ Komponen fisik dan biotik menjadi faktor-faktor fisik nyata seperti kultur tanah, jenis dan kesuburan tanah, kondisi iklim, serta flora di suatu wilayah. Tatanan fisik ini menentukan jenis pertanian dan kegiatan ekonomi yang diterapkan oleh warga lokal.

B. Contoh Problematika Mengenai RTRW di Kabupaten Brebes

Perlunya tindakan pencegahan dan pengendalian terhadap kecenderungan konversi lahan pertanian, khususnya sawah yang beralih fungsi menjadi perumahan di Kabupaten Brebes, didasari oleh tiga alasan utama.¹⁰ Pertama, kecenderungan ini dianggap sebagai ancaman terhadap usaha mempertahankan swasembada pangan beras, baik secara regional maupun nasional. Mengingat wilayah tersebut merupakan sentra produksi padi. Kedua, besarnya investasi yang telah dilakukan dalam pembangunan prasarana irigasi untuk kepentingan pertanian dapat terbuang percuma jika konversi sawah terus berlangsung tanpa pengendalian.

Ketiga, pembukaan lahan pertanian baru di luar Jawa akan memerlukan biaya yang signifikan untuk mengimbangi

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Mursid Zuhri, Alih fungsi lahan pertanian di pantura Jawa Tengah (studi kasus Kabupaten Brebes), *Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah* Vol. 16 (1), 2018: 119-130. <https://ejournal.jatengprov.go.id/index.php/jurnaljateng/article/view/767>.

penyusutan lahan sawah yang produktif di Pulau Jawa.¹¹ Di samping itu juga memakan waktu yang lama dalam proses pengembangannya. Dalam konteks tersebut, implementasi kebijakan pengendalian konversi lahan pertanian, khususnya lahan sawah yang terhubung dengan irigasi teknis. Hal ini menjadi suatu kebutuhan yang mendesak untuk menghindari dampak negatif yang mungkin timbul. Meskipun kebijakan ini akan berdampak luas, baik dari segi makro-spasial maupun mikro terkait keberadaan dan kondisi sosial ekonomi rumah tangga petani yang menggunakan lahan tersebut. Dalam perspektif kebijakan makro-spasial, pengendalian konversi lahan pertanian memiliki implikasi penting yang mencakup peninjauan ulang terhadap peran dan posisi wilayah sebagai pusat pertumbuhan ekonomi.¹²

Dalam konteks ini, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional telah menetapkan wilayah sebagai sebelas Kawasan Unggulan. Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes yang mengutamakan pengembangan sektor industri, sumber pangan serta perikanan.¹³ Industri diidentifikasi sebagai salah satu sektor yang akan dikembangkan secara prioritas di semua kawasan tersebut, sementara pada pertanian tanaman pangan tetap menjadi sektor yang dominan serta mendapatkan perhatian khusus. Perkembangan wilayah yang menonjol dan peran kota akan diperkuat melalui perluasan sistem infrastruktur jalan utama dan jalan tol yang menghubungkan kota-kota di Kabupaten Brebes.

Pada umumnya, terjadinya perubahan penggunaan lahan pertanian pada dasarnya terkait dengan perubahan kepemilikan

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*, hlm 126.

¹³ *Ibid.*

tanah, karena proses tersebut selalu terjadi sebelum terjadinya konversi. Oleh karena itu, dalam upaya pengendalian konversi lahan, seharusnya dipertimbangkan juga pengendalian atas kepemilikan lahan. Dengan demikian, perubahan dalam kepemilikan lahan tidak akan mengakibatkan perubahan fungsi kawasan sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam RTRW.¹⁴ Terkait dengan penguasaan, kepemilikan, serta pengalihan hak atas tanah harus memastikan keberlanjutan kegiatan pertanian. Selain itu, kepemilikan lahan pertanian yang berlebihan oleh individu, kepemilikan yang terlalu terbatas, dan kepemilikan lahan secara tidak aktif perlu dihindari agar peran lahan sebagai faktor produksi dan sumber kehidupan yang layak bagi pertanian dapat terus dipertahankan. Pada tingkat mikro, hal ini akan mengakibatkan dampak pada rumah tangga pertanian yang mengandalkan sumberdaya lahan sebagai pijakan utama kehidupan mereka.

Dalam situasi persaingan mengenai penggunaan lahan dari tahun ke tahun semakin meningkat akibat dorongan dari faktor ekonomi yang menjadikan lahan sebagai komoditas yang strategis.¹⁵ Mencegah peralihan penguasaan atau kepemilikan lahan pertanian dari perumahan membawa dampak yang rumit dalam upaya mengendalikan konversi lahan pertanian. Keadaan pertanian di Kabupaten Brebes dicirikan oleh kecenderungan penyempitan penguasaan lahan atau fragmentasi lahan dan peningkatan jumlah pertanian kecil

¹⁴ Gaiby Oktavia Pelleng, "Pengendalian Tata Ruang Guna Mencegah Alih Fungsi Lahan Pertanian Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang", *Lex Administratum*, Vol 9 (2), 2021. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/3319>

3.

¹⁵ Rohani Budi Prihatin, *Loc.cit.*

yang selama ini menjadi salah satu faktor pendorong terjadinya konversi lahan pertanian.¹⁶

Oleh karena itu, implementasi kebijakan pengendalian konversi lahan pertanian perlu diperkuat dengan langkah-langkah untuk meningkatkan kesejahteraan pertanian.¹⁷ Dengan demikian, secara internal mereka dapat dicegah dari keinginan untuk melepaskan penguasaan atau kepemilikan lahan kepada pihak lain.

Dalam sebuah kajian ditunjukkan adanya sebuah studi yang harus dilakukan. Dalam kajian penulisan ini, penulis juga melakukan sebuah kajian dilapangan. Berikut ini adalah Peta yang di buat oleh Pemerintah Kabupaten Brebes Rencana Tata Ruang wilayah tahun 2019-2039.



Gambar 7.1 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes Tahun 2019-2039

¹⁶ Mursid Zuhri., *Op Cit.*, hlm 128.

¹⁷ *Ibid.*

Gambar di atas merupakan peta Kabupaten Brebes yang di peroleh dari hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes pada tanggal 8 November 2023. Dalam peta tersebut terdapat beberapa warna yang menunjukkan fungsi wilayah tersebut dan merupakan peta yang di buat untuk mengatur serta pedoman dalam penggunaan tanah. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes tahun 2019-2039.

Kawasan lahan basah beririgasi dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan kawasan tanaman pangan dengan luas kurang lebih 67.850 (enam puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh). Sedangkan Kawasan pertanian berupa rencana pengembangan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) dengan luas kurang lebih 67.856 (enam puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh) hektar dan menempati kawasan tanaman pangan yang tersebar di wilayah Kabupaten Brebes. Untuk luas pemukiman di Kabupaten Brebes yang terbagi menjadi pemukiman perkotaan dan perdesaan yaitu memiliki luas kurang lebih 29.418 (dua puluh sembilan ribu empat ratus delapan belas) hektar.

Sesuai dengan fungsi zona tanah yaitu pada zona hijau di peruntukan untuk lahan pertanian dan hutan, zona yang berwarna hijau pekat adalah zona yang merupakan lahan sawah di lindungi.¹⁸ Zona yang berwarna kuning merupakan zona yang peruntukannya untuk pengembangan kawasan permukiman. Selain itu, pada Zona Kuning dapat diberikan izin dengan persyaratan untuk¹⁹ kegiatan pengembangan pariwisata, izin untuk kegiatan peternakan rakyat, izin untuk

¹⁸ Isykariman, *Loc.cit.*

¹⁹ *Ibid.*

mengembangkan perdagangan dan jasa di kawasan permukiman perdesaan, izin untuk pengembangan fasilitas umum dan sosial sesuai dengan skala yang berlaku, izin untuk pengembangan kegiatan industri skala mikro di kawasan permukiman, izin untuk kegiatan industri kecil dan menengah, serta izin untuk kegiatan industri eksisting berdasarkan kualifikasi usahanya. Contoh kasus pembukaan lahan di kawasan zona hijau di kabupaten Brebes yang terjadi di kecamatan Jatibarang tepatnya di Desa Karanglo.



Gambar 7.2 Peta Zona Tanah di Kecamatan Jatibarang



Gambar 7.3 Peta Desa Karanglo Kecamatan Jatibarang

Pada gambar 7.2 dan gambar 7.3 di atas yang terdapat tanda panah, masih dalam kondisi hijau yang artinya adalah lahan tersebut seharusnya adalah lahan pertanian. Namun, pada realita di lapangan kawasan tersebut sudah di bangun perumahan penduduk dan ada yang di jual dengan dipetak-petak yang nantinya akan digunakan untuk lahan perumahan. Beberapa faktor kenapa lahan tersebut dijadikan perumahan adalah karena nilai jual yang cenderung lebih tinggi maka, si pemilik lahan pertanian tersebut menjual lahannya dengan di petak-petak dengan tujuan untuk di bangun perumahan atau biasa di sebut dengan kavlingan.

Kasus yang terjadi dilapangan adalah para pembeli lahan tersebut tidak mengetahui atau kurangnya edukasi mengenai zona tanah pada daerah tersebut. Sehingga mengakibatkan pembeli yang sudah terlanjur membeli lahan dan menjadikannya sebagai tempat tinggal atau pemukiman tidak bisa mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan sehingga sertifikatnya tidak dapat di rubah.²⁰ Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air dan Tata Ruang Kabupaten Brebes pada tanggal 5 Februari 2024, zona hijau yang masih berbentuk sawah dan masih produktif akan cenderung di pertahankan apalagi jika sawah tersebut berdekatan dengan irigasi pengairan yang masih berjalan dengan baik. Dalam kasus yang di tunjukan dalam peta di atas merupakan salah satu contoh kasus yang sangat konkrit.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten berperan sebagai acuan dalam penyusunan rencana pembangunan jangka panjang dan menengah, mengatur

²⁰ Farrah Miftah, *Loc.cit.*

penggunaan ruang, dan mengawasi penggunaan ruang di wilayah kabupaten.²¹ Tujuannya adalah menciptakan keterkaitan dan keseimbangan dalam perkembangan antar wilayah, menjamin kohesi antar sektor, mengidentifikasi lokasi dan fungsi ruang untuk investasi, menyusun perencanaan tata ruang kawasan strategis, serta menyusun pengaturan ruang di seluruh wilayah kabupaten.²²

Rencana Tata Ruang Wilayah disusun dengan memperhitungkan perkembangan dinamika pembangunan.²³ Dalam hal ini mencakup tantangan globalisasi, pelaksanaan otonomi daerah dan keinginan lokal, penyelarasan pembangunan wilayah, sifat fisik wilayah yang rentan terhadap bencana, dampak perubahan iklim, pemanfaatan sumber daya kelautan dan pesisir, optimalisasi ruang perkotaan, penanganan kawasan, dan peran teknologi dalam pengelolaan tata ruang. Untuk menghadapi perkembangan dinamis dalam pembangunan, diperlukan peningkatan dalam perencanaan, implementasi, dan pengendalian penggunaan ruang yang lebih efisien. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua pemikiran dan sumber daya diarahkan dengan efektif dan produktif.²⁴

Meningkatkan integrasi dan koordinasi dalam pembangunan di berbagai sektor merupakan salah satu yang krusial dalam mencapai sasaran tersebut, yang dijelaskan secara jelas dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemanfaatan sumber daya alam dilaksanakan secara terencana, rasional, optimal, dan

²¹ Devani Yasmin Tarisya, "Fungsi Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 (2), 2024: 373-377. DOI: <https://doi.org/10.62017/syariah.v1i2.710>.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*, hlm 64.

²⁴ *Ibid.*

bertanggung jawab, sesuai dengan kapasitas daya dukungnya, dengan fokus utama pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pendekatan ini juga berupaya memperkuat struktur ekonomi agar memberikan dampak pengganda yang maksimal terhadap pengembangan industri, perdagangan dan jasa. Dengan memperhitungkan keberlanjutan fungsi dan keseimbangan lingkungan, serta keanekaragaman hayati, demi mencapai pembangunan yang berkelanjutan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes mengintegrasikan dan menyelaraskan pengaturan penggunaan tanah, udara, air, dan sumber daya alam lainnya ke dalam suatu kerangka tata lingkungan yang seimbang dan dinamis.²⁵ Hal ini didukung oleh manajemen pertumbuhan penduduk yang sejalan dan disusun dengan pendekatan wilayah, dengan mempertimbangkan karakteristik lingkungan. Penyusunan RTRW ini bertujuan mencapai beberapa tujuan dalam penataan ruang wilayah. Seperti pembentukan wilayah kabupaten yang berkelanjutan, serta pencapaian keseimbangan dan harmoni dalam perkembangan antar wilayah yang tercermin dalam kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang dan pola ruang di kabupaten ini.

Struktur ruang di wilayah kabupaten mencakup beberapa komponen yang terdapat dalam struktur ruang mencakup sistem pusat perkotaan, sistem transportasi, infrastruktur energi, jaringan telekomunikasi, dan sumber daya air. Sementara itu, pola ruang melibatkan wilayah konservasi, area pertanian, termasuk area prioritas yang memiliki sektor unggulan dengan potensi untuk pertumbuhan, dan wilayah strategis. RTRW Kabupaten Brebes Tahun 2019-2039 tidak

²⁵ Mursid Zuhri, *Op Cit.*, hlm 128.

hanya menguraikan perencanaan pengembangan struktur dan pola ruang, tetapi juga menetapkan standar untuk menentukan struktur ruang, pola ruang, kawasan prioritas, kawasan strategis, dan petunjuk penggunaan ruang yang mencakup program utama selama lima tahun ke depan.²⁶

Selain itu, terdapat petunjuk dalam mengendalikan pemanfaatan ruang yang mencakup panduan peraturan zonasi, petunjuk perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Dalam hal yang bersifat esensial, rencana tata ruang secara esensial terhubung dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten, karena merupakan tugas Pemerintah Kabupaten Brebes untuk melaksanakannya.²⁷ Oleh karena itu, pengesahan Peraturan Daerah ini juga melibatkan penetapan kawasan strategis di tingkat kabupaten dan jadilah sebuah Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes.



²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

KEBIJAKAN DAN REGULASI DALAM MENGATASI PERMASALAHAN PERKEMBANGAN WILAYAH

Inti permasalahan dalam perkembangan wilayah terletak pada keterbatasan lahan yang tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan area untuk kegiatan sehari-hari. Permintaan akan lahan tersebut terus berkembang seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahun.¹ Keadaan ini menjadi perhatian pemerintah, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencantumkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2020 Tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional.

Fokus strategis terkait dengan masalah perkembangan wilayah dan penataan ruang meliputi² tantangan dan permasalahan yang dihadapi oleh ruang wilayah NKRI yang mencakup lokasinya yang berada di kawasan yang mengalami perkembangan cepat, seperti Pasifik dan Samudra Hindia,

¹ Prabowo, *et al.*, Pertumbuhan Penduduk dan Alih Fungsi Lahan Pertanian, *MEDIAGRO*, Vol 16 (2), 2020. DOI: <http://dx.doi.org/10.31942/mediagro.v16i2.3755>.

² Ilham Mirzaya Putra, *Pengembangan Wilayah*, Medan: Prokreatif Media, 2023.

tempat di mana bertemu tiga lempeng tektonik, peningkatan intensitas pemanfaatan ruang terkait dengan eksploitasi sumber daya alam, menurunnya kualitas permukiman, pertumbuhan alih fungsi tanah yang tidak terkendali, dan ketidaksetaraan wilayah yang signifikan.

Munculnya pemikiran dan kesadaran di kalangan masyarakat untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan penataan ruang yang lebih relevan dengan masalah kehidupan masyarakat.³ Khususnya seiring dengan meningkatnya permasalahan seperti banjir, tanah longsor, kemacetan lalu lintas, pertumbuhan permukiman yang tidak teratur, pengurangan ruang publik dan area hijau di perkotaan, kapasitas kawasan yang tidak mencukupi untuk menanggapi tekanan dari penambahan jumlah penduduk, serta ketidakseimbangan pembangunan antara wilayah perkotaan dan pedesaan. Dan terakhir pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia tidak sejalan dengan distribusi yang merata. Masa depannya menunjukkan kecenderungan penyebaran penduduk yang lebih condong ke wilayah perkotaan.⁴

Peningkatan jumlah penduduk di wilayah perkotaan mengakibatkan meningkatnya permintaan akan lahan perkotaan. Kenaikan ini, tanpa didukung oleh ketersediaan lahan yang memadai, berpotensi menyebabkan perubahan fungsi tanah, termasuk lahan pertanian yang memiliki produktivitas tinggi.⁵ Isu strategis dalam Renstra Tahun 2020-

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*, hlm 2.

⁵ Akhirul, *et al.*, Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk Terhadap Lingkungan dan Upaya Mengatasinya, *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan*, Vol 1(3), 2020: 76-84. <http://jkpl.ppj.unp.ac.id/index.php/JKPL/article/view/82>.

2024 tidak jauh berbeda dengan isu-isu dalam Renstra Tahun 2015-2019. Terdapat berbagai isu strategis yang terkait dengan perkembangan wilayah dan penataan ruang.⁶

Pertama, Regulasi Tata Ruang untuk isu strategis ini melibatkan permasalahan tata ruang di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang melibatkan dua aspek. Pertama, terkait lahan sebagai entitas independen, dan kedua, berkaitan dengan lahan yang saling berhubungan dan melibatkan berbagai sektor dalam kerangka ruang.⁷ Tata ruang perlu dapat mengakomodasi penggunaan lahan secara rinci di seluruh Indonesia untuk mendukung pembangunan lahan. Regulasi terkait tata ruang saat ini belum memberikan dampak signifikan pada pemanfaatan ruang, terutama dalam mendukung investasi dan usaha.

Pembagian kewenangan dalam Tata Ruang menyiratkan bahwa wewenang penataan ruang tidak sepenuhnya berada di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.⁸ Sesuai dengan implementasi UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, tanggung jawab ini didelegasikan kepada pemerintah daerah, baik tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Ini mencerminkan prinsip desentralisasi di mana pemerintah daerah memiliki peran yang signifikan dalam pengaturan ruang sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik lokal mereka.

Permasalahan lain muncul akibat kompleksitas yang tidak ditangani secara efisien dalam Sistem Tata Ruang. Contohnya,

⁶ Soetjipto, *et al.*, System of Sustainable Infrastructure Planning on District Medium-Term. *UNEJ e-Proceeding*, 2022: 170-179. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/prosiding/article/view/32209>.

⁷ *Ibid.*

⁸ Sutaryono., *Op Cit*, hlm. 35.

terdapat kekurangan sumber daya, proses yang tidak terawasi karena keterbatasan otorisasi lembaga, serta kurangnya komitmen terhadap proses dan kualitas.⁹ Upaya untuk mengatasi masalah ini melibatkan terobosan regulasi, sumber daya, dan infrastruktur teknologi yang responsif. Namun, belum secara menyeluruh efektif dalam mengurangi waktu, biaya, dan prosedur terkait perizinan penggunaan ruang.

Implementasi Pengelolaan Pemanfaatan Tata Ruang Berbasis Data.¹⁰ Pengaturan penggunaan tata ruang memainkan peran krusial dalam era perencanaan pembangunan saat ini. Hambatan utamanya mencakup kurangnya keterbukaan dan mekanisme berbagi informasi mengenai produk tata ruang, izin, dan administrasi tanah, serta belum tercapainya integrasi data antara tata ruang dan pertanahan.¹¹ Kemampuan interoperabilitas menjadi syarat utama dalam menerapkan standar global terkait digitalisasi informasi, reformasi administrasi pemerintahan, dan mendukung pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan.

Isu strategis terkait dengan perkembangan wilayah dan pengaturan ruang yang tercantum dalam Renstra Kementerian ATR/BPN pada kedua periode tersebut menunjukkan kesadaran pemerintah akan berbagai permasalahan yang perlu mendapatkan perhatian dan solusi yang memadai. Dalam menghadapi tantangan ini, Kementerian ATR/BPN telah menetapkan sejumlah strategi dan tindakan untuk mengatasi hal tersebut. Salah satu contoh kebijakan dan inisiatif yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN untuk menanggulangi

⁹ *Ibid.*, hlm 36.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, hlm 37.

masalah perkembangan wilayah dan pengelolaan ruang adalah melalui pelaksanaan penyatuan lahan.¹²

Konsolidasi tanah dalam konteks ini diberikan prioritas karena proses ini tidak hanya terkait dengan pengaturan individual atas lahan, tetapi juga difokuskan pada pengaturan seluruh kawasan. Penyatuan lahan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari program pengelolaan agraria.¹³ Meskipun bukan suatu pendekatan baru untuk mengatasi isu perkembangan wilayah, pemberlakuan konsolidasi tanah telah diatur sejak tahun 1991 melalui Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991. Dengan mempertimbangkan bahwa regulasi tersebut tidak lagi memadai untuk mengakomodasi perkembangan dan kebutuhan pengaturan terkini, regulasi tersebut kemudian digantikan oleh Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019 yang mengatur tentang konsolidasi tanah.

Konsolidasi tanah merupakan langkah restrukturisasi dalam pengelolaan, kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah dan ruang, yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).¹⁴ Tujuannya adalah untuk menyediakan tanah yang diperlukan untuk pembangunan dengan meningkatkan kualitas lingkungan dan menjaga keberlanjutan sumber daya alam melibatkan keterlibatan aktif masyarakat.¹⁵

Konsolidasi tanah merujuk pada suatu pendekatan pembangunan yang menjadi bagian dari kebijakan pengaturan kepemilikan tanah. Hal ini melibatkan penyesuaian penggunaan

¹² Oloan Sitorus, *Konsolidasi Tanah Tata Ruang Dan Ketahanan Nasional*, Jakarta: STPN Press Dan PPPM, 2015.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*, hlm 11.

¹⁵ *Ibid.*, hlm 20.

lahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang, perolehan tanah untuk pembangunan, dan menjaga kualitas lingkungan dan sumber daya alam.¹⁶ Dalam konteks perkotaan, konsolidasi tanah melibatkan penataan ulang lahan yang memiliki bentuk tidak teratur di dalam area perumahan atau yang direncanakan untuk menjadi pemukiman. Tujuannya adalah agar lahan tersebut dapat diorganisir menjadi blok-blok tanah dengan tata letak yang teratur dan rapi, semua menghadap ke jalan atau rencana jalan yang telah direncanakan.¹⁷

Selain itu, konsolidasi tanah ini melibatkan penyediaan fasilitas umum sesuai dengan Rencana Tata Ruang kota terkait. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan memiliki sejumlah manfaat yang signifikan.¹⁸ Pertama, hal tersebut dapat meningkatkan perkembangan kota untuk mengakomodasi pertumbuhan penduduk yang pesat. Kedua, konsolidasi tanah menyediakan lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan guna mengatasi masalah pemukiman. Selain itu, tindakan ini membantu dalam penataan pendaftaran tanah dan perbaikan isu-isu terkait.¹⁹

Keuntungan lainnya mencakup pembatasan yang jelas mengenai batas tanah, peningkatan infrastruktur perkotaan, dan peningkatan sistem saluran limbah dan sanitasi

¹⁶ Wijaya, *et al.*, Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah, *Diponegoro Law Journal*, Vol 5 (2), 2016: 1-18. DOI <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.10983>.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Ida Nurlinda, Metode konsolidasi tanah untuk pengadaan tanah yang partisipasif dan penataan ruang yang terpadu, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol 18(2), 2011: 161-174. DOI. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss2.art1>.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 166.

lingkungan.²⁰ Konsolidasi tanah juga dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah dan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Selain itu, tindakan ini membantu menangani masalah pemukiman liar, meningkatkan estetika lingkungan perkotaan, dan mengembangkan area pemukiman untuk keperluan bisnis dan industri.²¹

Secara ekonomis, penerapan konsolidasi tanah dapat mengurangi pengeluaran anggaran pemerintah untuk proyek pembangunan, mengurangi kesulitan finansial dalam memperoleh lahan untuk fasilitas umum, dan meningkatkan kesejahteraan kota melalui perbaikan struktur sistem pajak.²² Selain itu, hal ini membentuk jaminan hukum terkait kepemilikan tanah karena setiap peserta dalam konsolidasi akan memperoleh bukti yang tegas mengenai kepemilikan tanah mereka.²³

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa pemerintah dapat mencabut hak seseorang atas tanah yang mereka miliki hanya dalam kondisi tertentu. Pencabutan tersebut diperbolehkan apabila tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan nasional dan negara, serta kepentingan bersama dari masyarakat. Dalam hal ini, pembebasan hak atas tanah dapat dilakukan dengan pengaturan ganti rugi yang adil, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang.



²⁰ *Ibid.*, hlm 167.

²¹ *Ibid.*

²² Fatimah Al Zahra, Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan, *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, Vol 3(2), 2017: 92-101. DOI: <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2017.003.02.2>.

²³ *Ibid.*

DAMPAK HUKUM AKIBAT PEMBUKAAN LAHAN PERUMAHAN DI KAWASAN ZONA HIJAU

A. Pelanggaran Peraturan Daerah Mengenai Tata Ruang Wilayah

Dampak dari perubahan fungsi lahan bukan hanya melibatkan ketidakseimbangan kepemilikan tanah yang hanya dapat menyebabkan konflik tanah. tetapi juga dapat berpengaruh pada kemajuan keanekaragaman hayati pokok di Indonesia.¹ Apabila lahan pertanian tidak dijaga agar tetap menjadi lahan pertanian dan malah beralih ke pengembangan perumahan, hal ini dapat mengancam keberlanjutan keanekaragaman hayati dan kekurangan hasil panen di dalam negeri.

Di Kabupaten Brebes, upaya untuk melindungi lahan pertanian dan memastikan kelangsungan lahan pangan diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 13 Tahun 2019 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes Tahun 2019-2039. Peraturan ini mengkategorikan zona wilayah menjadi tiga yaitu zona hijau, zona kuning, dan zona merah. Dengan adanya Peraturan Daerah No. 13 Tahun 2019 ini, diharapkan dapat mengendalikan illegalitas dalam perubahan fungsi lahan.

¹ Gunawan Prayitno, *et al.*, *Ruang Berketahanan Pangan*, Malang: Tim UB Press, 2022.

Pengubahan penggunaan lahan pertanian tanpa mematuhi peraturan yang berlaku dapat menimbulkan ancaman terhadap keberlanjutan ketahanan pangan. Seharusnya, konversi fungsi lahan, khususnya untuk tanaman pangan, tidak boleh terjadi. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 2 Tahun 2013, dan Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 13 Tahun 2019, yang menjadi pedoman untuk melindungi lahan pertanian dari konversi. Jika alih fungsi lahan harus dilakukan karena keadaan yang sangat mendesak, langkah-langkah pencegahan seperti memberikan insentif kepada pemilik lahan, melindungi komoditas pertanian, dan membatasi izin alih fungsi seharusnya diimplementasikan.

Dalam ketentuan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Lahan Pangan Berkelanjutan, ditegaskan adanya sanksi untuk mereka yang melakukan perubahan fungsi tanah secara melanggar aturan, yaitu sebagai berikut:

1. Seseorang yang terlibat dalam perubahan fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dapat dihukum penjara hingga lima tahun dan denda maksimal satu miliar rupiah.
2. Seseorang yang tidak mematuhi tanggung jawab untuk mengembalikan lahan pertanian pangan berkelanjutan ke keadaan semula, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (2) dan Pasal 51, dapat dihukum penjara hingga tiga tahun dan denda mencapai tiga miliar rupiah.
3. Jika pelanggaran sebagaimana diuraikan dalam ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat pemerintah, sanksinya akan diperberat dengan penambahan satu pertiga dari hukuman yang telah diatur.

Bagi pejabat pemerintah yang memiliki wewenang untuk memberikan persetujuan terkait permohonan perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi non-pertanian, tetapi memberikan izin yang tidak sesuai dengan tata ruang, tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta melanggar segala ketentuan yang berlaku, konsekuensinya sebagaimana diatur dalam Pasal 72. Dalam hal ini, pejabat tersebut dapat dihukum dengan pidana penjara minimal satu tahun dan maksimal lima tahun, serta denda mulai dari satu miliar rupiah hingga lima miliar rupiah.

B. Dampak yang Ditimbulkan dari Alih Fungsi Lahan Pertanian

Banyak negara di Asia masih memiliki sektor pertanian sebagai sektor dominan, dan perubahan fungsi lahan dalam dekade terakhir menjadi isu penting dalam pengembangan pertanian dan pedesaan.² Menurut *Asian Productivity Organization*, masalah ini erat kaitannya dengan tidak selarasnya perencanaan, pelaksanaan yang tidak optimal, dan kegagalan dalam mengelola penggunaan lahan.³

Perubahan lahan pertanian di berbagai negara sedang berkembang terjadi sebagai dampak dari perubahan struktural dalam ekonomi dan dinamika demografis.⁴ Perubahan struktural ini mencakup peralihan dari penekanan pada sektor pertanian ke sektor industri. Secara bersamaan, dalam aspek

² Rohani Budi Prihatin, Alih fungsi lahan di perkotaan (Studi kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta), *Jurnal Aspirasi*, Vol 6 (2), 2015: 105-118. <https://s.id/1Z9yu>.

³ Ashari, Tinjauan tentang alih fungsi lahan sawah ke non sawah dan dampaknya di Pulau Jawa, *Forum kajian agro ekonomi*. Vol. 21 (2), 2003. DOI: 10.21082/fae.v21n2.2003.83-98.

⁴ *Ibid.*

demografis, pertumbuhan cepat penduduk perkotaan menjadi penyebab pergeseran dari pemanfaatan lahan pertanian ke pemanfaatan non-pertanian, terutama untuk perumahan.⁵ Peningkatan jumlah penduduk diprediksi akan menimbulkan kebutuhan akan produksi tanaman pangan yang lebih besar yang pada gilirannya memerlukan penambahan lahan sawah.

Faktor lain yang berpengaruh terhadap konversi lahan sawah adalah luas total wilayah.⁶ Semakin besar wilayahnya, proporsi lahan sawah terhadap total lahan akan semakin kecil, dan sebaliknya. Pertumbuhan ekonomi pada sektor non-pertanian adalah salah satu faktor yang mempengaruhi pergeseran dari penggunaan lahan pertanian ke penggunaan non-pertanian.⁷ Selain itu, faktor yang dapat mempercepat alih fungsi lahan termasuk implementasi Undang-undang yang lemah, ketidakjelasan status kepemilikan, ukuran lahan yang sempit, dan tingginya besaran pajak.⁸

Perubahan penggunaan lahan pertanian dipengaruhi oleh pertumbuhan populasi, jumlah rumah tangga non-pertanian, dan faktor lokasi serta jarak lahan dari kawasan industri.⁹ Dampaknya, sejumlah besar lahan yang semula diperuntukkan bagi kegiatan pertanian mengalami transformasi fungsi menjadi area permukiman. Sementara nilai tukar yang rendah

⁵ *Ibid.*, hlm 84.

⁶ *Ibid.*, hlm 85.

⁷ Fatchur Rozci, and Ida Syamsu Roidah, "Analisis Faktor Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Jawa Timur", *Jurnal Ilmiah Sosio Agribis*, Vol 23 (1), 2023: 35-42. DOI: <http://dx.doi.org/10.30742/jisa23120233192>.

⁸ *Ibid.*

⁹ Rossi Prabowo, *et al.*, Pertumbuhan Penduduk Dan Alih Fungsi Lahan Pertanian, *MEDIAGRO*, Vol. 16 (2), 2020. DOI: <http://dx.doi.org/10.31942/mediagro.v16i2.3755>.

bagi petani mengakibatkan minimnya insentif bagi mereka untuk terus bergantung pada kegiatan pertanian mereka, sehingga kecenderungan mereka adalah untuk mengubah penggunaan lahan sawah.¹⁰

Beberapa faktor klasik seperti pertumbuhan populasi dan ekonomi, serta pembangunan infrastruktur transportasi juga berperan dalam konversi lahan.¹¹ Hal ini terjadi karena pelaksanaan otonomi daerah dapat mempercepat konversi lahan sawah menjadi non-pertanian. Pada tingkat mikro, petani melakukan konversi lahan terutama karena kebutuhan, lokasi lahan berada dalam kawasan industri, dan harga lahan yang menarik.¹² Selain itu, kenaikan harga dan pajak atas lahan dapat mendorong petani untuk mengubah penggunaan lahan. Ketika rasio pendapatan dari sektor non-pertanian terhadap total pendapatan tinggi, ini cenderung menjadi faktor penghambat bagi petani untuk melakukan perubahan fungsi lahan.

Perubahan fungsi lahan sawah menjadi penggunaan non-sawah dapat terjadi dengan cara langsung atau tidak langsung.¹³ Perubahan yang terjadi secara langsung yaitu perubahan yang terjadi ketika pemilik lahan secara aktif memutuskan untuk mengubah lahan sawah mereka untuk keperluan lain, seperti industri, perumahan, fasilitas umum, atau pertanian lahan kering. Motivasi utamanya adalah

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Muhammad Iqbal dan Sumaryanto, Strategi pengendalian alih fungsi lahan pertanian bertumpu pada partisipasi masyarakat, *Analisis Kebijakan Pertanian*, Vol. 5 (2), 2007: 167-182. <https://epublikasi.pertanian.go.id/berkala/akp/article/view/698>.

¹² *Ibid.*

¹³ I Ketut Suratha, Dampak alih fungsi lahan pertanian terhadap ketahanan pangan, *Media Komunikasi Geografi*, Vol 15 (2), 2014. DOI: <https://doi.org/10.23887/mkg.v15i2.11429>.

pertimbangan ekonomi, dimana setelah lahan dialihfungsikan penggunaannya menawarkan tingkat sewa lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan penggunaan lahan untuk pertanian sawah.¹⁴

Perubahan fungsi lahan tidak langsung yaitu terkait dengan penurunan kualitas lahan pertanian atau berkurangnya peluang pendapatan dari area tersebut sebagai dampak dari berbagai kegiatan.¹⁵ Contohnya, lahan pertanian di pinggiran perkotaan mungkin mengalami isolasi akibat langsungnya konversi dari area sawah di sekitarnya. Penurunan kualitas lahan pertanian dapat terjadi karena terputusnya sistem irigasi yang mengalir ke wilayah tersebut. Seiring berjalannya waktu, ada kemungkinan bahwa lahan pertanian tersebut akan mengalami perubahan fungsi menjadi penggunaan non-pertanian.

Proses perubahan fungsi lahan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dipengaruhi oleh dua faktor utama.¹⁶ Kedua aspek tersebut mencakup struktur kelembagaan yang dibentuk oleh masyarakat dan sistem non-kelembagaan yang tumbuh secara alami di dalam masyarakat. Hal ini dapat terjadi sebagai hasil dari proses pembangunan atau sebagai bagian dari proses internal masyarakat dalam mengelola sumber daya lahan. Transformasi penggunaan lahan juga memiliki keterkaitan dengan tata ruang di tingkat lokal, sehingga perencanaan tata ruang memiliki peran yang sangat penting dalam upaya mencegah perubahan fungsi lahan sawah. Namun, implementasi peraturan terkait tata ruang di Indonesia masih belum optimal,

¹⁴ *Ibid.*, hlm 106.

¹⁵ Tari Purwanti, "Petani, Lahan dan Pembangunan: Dampak Alih Fungsi Lahan terhadap Kehidupan Ekonomi Petani", *Umbara* Vol 3 (2), 2020: 95-104. DOI: <https://doi.org/10.24198/umbara.v3i2.21696>.

¹⁶ Rossi Prabowo, *et al.*, *Op Cit.*, hlm 32.

sehingga berbagai pelanggaran masih sering terjadi.¹⁷ Ketidaktegasannya penegakan hukum memberi peluang pada sebagian pihak untuk mengelak dari peraturan dengan melakukan manipulasi guna mencapai tujuan yang diinginkan.

Proses konversi lahan sawah juga semakin rumit karena persepsi terhadap perubahan fungsi dan dampaknya pada perencanaan pembangunan selanjutnya belum mendapatkan perhatian yang memadai.¹⁸ Situasi ini terlihat dari kurangnya koordinasi dalam upaya mencatat perubahan lahan sawah menjadi penggunaan non-pertanian antara berbagai instansi yang memiliki wewenang. Konsekuensinya, terdapat berbagai versi data mengenai besarnya lahan yang mengalami konversi. Hal ini pada akhirnya menyebabkan munculnya berbagai pendapat yang berbeda mengenai sejauh mana masalah konversi lahan sawah di Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Pertanian, Kementerian Pekerjaan Umum, dan Kementerian Dalam Negeri, bertanggung jawab atas pendokumentasian data terkait perubahan penggunaan lahan sawah menjadi penggunaan lainnya.¹⁹ Tiap lembaga memiliki standar sendiri terkait lahan sawah yang dianggap mengalami konversi, sehingga catatan luas konversi bervariasi. Meskipun demikian, ketepatan data konversi memiliki signifikansi besar sebagai dasar informasi bagi

¹⁷ Vernanda Yuniar Ulenaung, Implementasi Penataan Ruang Dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, *Lex Administratum*, Vol 7(2), 2020. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/26978>.

¹⁸ Edi Iskandar dan Rudy Haryadi, Persepsi Petani Desa Sukarahayu Kabupaten Bekasi Tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Permukiman, *NEO POLITEA*, Vol. 2 (2), 2021: 32-49. DOI: <https://doi.org/10.53675/neopolitea.v2i2.453>.

¹⁹ Ashari, *Op cit.*, hlm 86.

pembuat kebijakan untuk mengelola sumber daya lahan secara efisien dan merancang tindakan pencegahan terhadap dampak yang mungkin muncul akibat konversi lahan sawah tersebut.²⁰

Segi teoritis, pengalihan fungsi lahan sawah dapat mengakibatkan dampak negatif. Terutama kehilangan lahan produktif yang biasanya digunakan untuk pertanian beras.²¹ Meskipun tidak dapat disangkal bahwa hal tersebut juga membawa manfaat ekonomi. Oleh karena itu, sebenarnya tidaklah mudah untuk melakukan perhitungan yang akurat mengenai manfaat dan kerugian yang timbul akibat konversi lahan sawah ini, terlebih karena ada banyak manfaat dan kerugian yang bersifat abstrak.

Alih fungsi lahan sawah juga memiliki dampak negatif atau kerugian yang timbul akibat konversi lahan. Terutama termanifestasi dalam kehilangan peluang untuk menghasilkan produk pertanian di lahan sawah yang mengalami konversi, dan besarnya kerugian ini sejalan dengan luas lahan yang terkena dampak.²² Dampak negatif ini melibatkan penurunan produksi pertanian dan nilai hasilnya, pengurangan pendapatan dari kegiatan pertanian, dan kehilangan peluang pekerjaan di sektor pertanian. Selain itu, juga terjadi kehilangan peluang pendapatan dan pekerjaan dalam kegiatan ekonomi yang terhubung secara langsung ataupun tidak dengan kegiatan pertanian tersebut.²³ Seperti dalam rantai produksi dan distribusi maupun produksi input. Misalnya melalui usaha traktor dan penggilingan padi.

²⁰ *Ibid.*

²¹ I Ketut Suratha, *Loc.cit.*

²² Edi Iskandar dan Rudy Haryadi, *Op Cit.*, hlm 33.

²³ *Ibid.*, hlm 34.

Perubahan fungsi lahan sawah juga mengakibatkan kehilangan nilai investasi yang telah dialokasikan untuk pembangunan sistem irigasi baru.²⁴ Dengan hilangnya lahan sawah, fungsinya sebagai permukaan resapan dan penampung air limpasan tidak akan berlaku lagi. Secara teoritis, pada skala yang lebih luas, ini dapat meningkatkan degradasi sumber daya air di wilayah lahan yang mengalami konversi, bahkan dapat berdampak pada daerah yang lebih luas.²⁵

Terdapat kerugian yang timbul secara tidak langsung. Seperti peningkatan pencemaran, risiko banjir, penurunan jumlah petani karena lahan yang semakin sempit, dan tingginya tingkat kriminalitas.²⁶ Meskipun demikian, diakui bahwa selain menimbulkan kerugian, konversi lahan sawah juga membawa berbagai manfaat. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa sebagai bagian dari sumber daya ekonomi, lahan akan dialokasikan untuk penggunaan yang menghasilkan sesuatu yang hasilnya lebih besar daripada untuk pertanian. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa konversi lahan memberikan manfaat tertinggi jika perubahan tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan bagi petani.²⁷ Misalnya lahan pertanian yang dijadikan sektor industri, para petani atau anak dari petani akan memperoleh pekerjaan yang lebih baik.

Manfaat yang timbul dari konversi lahan, mencakup peningkatan kesempatan kerja, kenaikan pendapatan, dan

²⁴ Nyak Ilham, Et al., Perkembangan dan faktor-faktor yang mempengaruhi konversi lahan sawah serta dampak ekonominya, *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, 5(2), 2005.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Edi Iskandar dan Rudy Haryadi., *Op Cit.*, hlm 32.

²⁷ Bambang Irawan, Konversi Lahan Sawah Potensi, Dampak, Pola Pemanfaatannya, dan Faktor Determinan, *Forum Kajian Agro Ekonomi*, Vol. 23 (1), 2005.

perkembangan ekonomi wilayah pada tingkat makro. Di sisi lain, bagi petani yang menjual lahan sawah, dampak positifnya adalah melibatkan kemampuan petani untuk membeli lahan baru yang lebih luas, meskipun berlokasi lebih jauh.²⁸ Selain itu, terjadi perubahan dalam mutu kualitas hidup melalui perbaikan rumah tinggal, penambahan aset non-tanah atau tabungan, serta peningkatan sumber daya manusia melalui alokasi dana hasil penjualan lahan untuk biaya pendidikan anak.

C. Tidak Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa proses penataan ruang dilaksanakan dengan menyatukan berbagai kepentingan yang melibatkan sektor-sektor, wilayah-wilayah, dan pemangku kepentingan yang berbeda. Keserasian dalam konteks ini merujuk pada usaha untuk menciptakan keseimbangan dan keselarasan antara struktur ruang dan pola ruang. Selain itu, tujuan penataan ruang juga mencakup penciptaan keselarasan antara kehidupan manusia dan lingkungannya, serta mencapai keseimbangan dalam pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, termasuk hubungan antara area perkotaan dan daerah pedesaan.²⁹

Dalam undang-undang tersebut juga mengatur mengenai IMB. Keberadaan Izin Mendirikan Bangunan dalam proyek konstruksi rumah dan kegiatan renovasi memberikan sejumlah manfaat yang disediakan oleh pemerintah.³⁰ Dengan

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Setiawan, *et al.*, Fungsi Tata Ruang Dalam Menjaga Kelestarian Lingkungan Hidup, *Prosiding Forum Ilmiah Nasional Teknik*, Vol 1 (1) 2022. <https://prosiding.intakindojatim.org/index.php/FINTEK/article/view/6>.

³⁰ Teuku Yasman Saputra, Hambatan Komisi C Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Pidie Dalam Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan

memperoleh izin ini, semua aspek yang terkait dengan administrasi pemerintah akan menjadi lebih mudah. Oleh karena itu, sebelum memulai proyek pembangunan atau renovasi, disarankan untuk mempersiapkan beberapa hal, seperti alokasi biaya yang memadai, pengadaan bahan bangunan, dan perencanaan waktu pelaksanaan.³¹

Sangat disayangkannya beberapa orang cenderung mengabaikan proses pengurusan IMB, padahal hal ini dapat memberikan sejumlah keuntungan, termasuk Fasilitas Administratif memiliki IMB dapat mempermudah segala urusan administratif yang terkait dengan pemerintah.³² Selain itu Kemudahan dalam Proses perizinan untuk dapat dimudahkan jalannya proyek pembangunan atau renovasi.³³Selanjutnya mengenai ketertiban pembangunan IMB membantu dalam menciptakan ketertiban dalam proses pembangunan dan renovasi. Serta memastikan bahwa segala sesuatu sesuai dengan peraturan yang berlaku.³⁴

Tidak hanya itu, IMB juga memberikan perlindungan hukum.³⁵ Memiliki IMB memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik bangunan, mengurangi risiko masalah hukum di masa mendatang. Dan terakhir peningkatan nilai properti, Adanya IMB dapat meningkatkan nilai properti

(Imb) Di Kabupaten Pidie, *Jurnal Sains Riset*, 9 (2), 2019: 73-76. DOI: <https://doi.org/10.47647/jsr.v9i2.117>.

³¹ *Ibid.*

³² Sahad Pardamaian, Strategi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kepulauan Mentawai Untuk Mendorong Minat Masyarakat Mengurus Izin Mendirikan Bangunan, *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol 7(9), 2022:14574-14582. DOI: <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i9.13362>.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*, hlm 14.575.

³⁵ *Ibid.*, 14.576.

karena memberikan jaminan legalitas dan keamanan terhadap investasi properti. Jadi, perlu diingatkan agar pengurusan IMB tidak diabaikan dengan maksud hal ini dapat memberikan manfaat besar dalam memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek pembangunan atau renovasi.³⁶

Selain manfaat yang telah diuraikan sebelumnya, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) juga memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang signifikan.³⁷ IMB diperlukan untuk memastikan bahwa pembangunan tidak menyebabkan gangguan atau kerugian terhadap kepentingan orang lain. Oleh karena itu, IMB memberikan kepastian bahwa bangunan tersebut telah memenuhi standar dan tidak merugikan lingkungan sekitar. Dengan adanya IMB, negara memberikan perlindungan hukum untuk memastikan keamanan bangunan.³⁸

Keberadaan IMB juga berdampak positif saat ingin menjual properti tersebut.³⁹ Calon pembeli umumnya akan menanyakan mengenai kepemilikan IMB sebagai bukti legalitas. Dengan memiliki IMB, proses penjualan akan menjadi lebih mudah, dan properti cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi. Sebaliknya, jika kepemilikan IMB tidak dapat dipastikan, calon pembeli mungkin enggan membeli properti dengan harga yang wajar. Oleh karena itu, kepemilikan IMB tidak hanya memberikan

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Farrah Miftah., Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam Penerbitan Izin Usaha di Kota Surabaya, *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 1 (7), 2022. <https://journal-nusantara.com/index.php/JIM/article/view/488>.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Rachmat Ramdani, *et al.*, Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi, *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)* Vol. 7 (3), 2023: 2167-2177. DOI: <http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v7i3.5248>.

keamanan dan perlindungan hukum, tetapi juga meningkatkan nilai dan daya tarik properti di pasar.⁴⁰

Kehadiran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi sangat krusial dalam proses pembangunan atau renovasi rumah.⁴¹ Bahkan, IMB dapat berperan sebagai jaminan ketika pemilik membutuhkan pinjaman uang, sebab memiliki nilai sebanding dengan sertifikat tanah.⁴² Oleh karena itu, penting untuk menyimpan IMB dengan hati-hati dan mematuhi prosedur yang berlaku, mengingat nilainya yang signifikan seperti sertifikat tanah.

Dengan tindakan tersebut, risiko potensial dapat diminimalkan dan kejadian yang tidak diinginkan dapat dicegah. IMB tidak hanya menjadi persyaratan transaksi jual-beli, tetapi juga memiliki peran krusial sebagai persyaratan mutlak dalam proses penyewaan rumah.⁴³ Oleh karena itu, disarankan agar memastikan kepemilikan IMB saat ingin menyewakan atau menjual rumah, sehingga keselamatan dan keamanan transaksi dapat terjamin.

Beberapa penjelasan diatas dapat di tegaskan bahwa peran penting dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah memberikan perlindungan hukum yang optimal.⁴⁴ Tujuan utama IMB adalah untuk menjamin keamanan dan kesesuaian tata letak bangunan dengan peruntukan lahan. Keberadaan IMB memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik rumah. Dengan demikian, setelah bangunan telah

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Sahad Pardamaian., *Loc.cit.*

⁴² Elsi Kartika Sari, *Perlunya Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Pada Bangunan Gedung, Prosiding Seminar Nasional Cendekiawan*, 2018. DOI. <https://doi.org/10.25105/semnas.v0i0.3428>.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Farrah Miftah., *Loc.cit.*

didirikan, tidak akan menimbulkan gangguan atau menyebabkan kerugian terhadap kepentingan pihak lain.⁴⁵

Tak hanya itu, transformasi Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Izin Mendirikan Bangunan berfungsi sebagai prasyarat yang harus dipenuhi.⁴⁶ Rumah yang masih tercatat sebagai HGB memiliki standing hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan yang sudah memiliki SHM. Oleh karena itu, banyak orang yang memutuskan untuk melakukan perubahan status hukum tanah dan bangunannya dari HGB menjadi SHM. IMB pun menjadi salah satu dokumen yang diperlukan dalam proses pergantian status dari HGB ke SHM.⁴⁷ Tanpa IMB, kemungkinan besar tidak akan memungkinkan untuk melakukan perubahan status hukum properti tersebut. Dasar hukum untuk IMB tercantum pada Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.



⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Luh Putu Suryani, *et al.*, Penertiban Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol 2 (1), 2021: 62-67. DOI: <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.2796.62-67> .

⁴⁷ *Ibid.*, hlm 63.

PENUTUP

Problematika Perubahan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dapat mengakibatkan dampak serius pada pemetaan yang telah ada. Salah satu dampak yang signifikan adalah perubahan fungsi lahan pertanian, yang dapat menyebabkan penurunan produksi. Dengan lahan pertanian yang semakin sempit, hasil produksi pangan menjadi terganggu. Dampaknya pada skala besar mencakup kesulitan mencapai stabilitas pangan nasional, mengingat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, sehingga kebutuhan pangan juga bertambah. Selanjutnya tentang keseimbangan ekosistem, sawah dan lahan pertanian lainnya membentuk ekosistem alami dengan beragam populasi.

Oleh karena itu, perubahan fungsi lahan tersebut dapat berdampak pada kehilangan habitat bagi berbagai binatang, yang pada gilirannya dapat mengancam pemukiman warga. Selain itu, peran lahan pertanian dalam optimalisasi pemanfaatan air hujan juga sangat penting, mengurangi risiko banjir pada musim penghujan. Tidak hanya itu, Banyak pekerja di bidang pertanian kehilangan pekerjaan. Buruh tani merujuk pada individu yang tidak memiliki lahan pertanian sendiri, tetapi menyediakan tenaga kerja mereka untuk mengelola lahan milik orang lain yang membutuhkan bantuan. ketika terjadi perubahan fungsi lahan

pertanian dan lahan tersebut semakin berkurang, para buruh tani tersebut berisiko kehilangan sumber pendapatan mereka. Dan terakhir yaitu kenaikan harga pangan terjadi karena menurunnya produksi hasil pertanian, yang mengakibatkan ketersediaan bahan pangan di pasar semakin terbatas.

Keadaan ini menjadi peluang bagi produsen dan pedagang untuk meraih keuntungan maksimal. Tidak mengherankan jika harga-harga pangan kemudian mengalami peningkatan yang signifikan. Permintaan akan lahan untuk kegiatan non-pertanian di Kecamatan Jatibarang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan struktur ekonomi. Alih fungsi lahan pertanian menjadi suatu kecenderungan yang sulit dihindari akibat dinamika tersebut. Hal ini dipengaruhi oleh dua faktor utama yaitu seiring dengan pembangunan kawasan perumahan di suatu wilayah yang mengalami alih fungsi lahan dan peningkatan harga lahan dapat mendorong petani di sekitarnya untuk menjual lahan mereka.

Untuk akibat hukum dari alih fungsi lahan persawahan menjadi lahan non-pertanian, khususnya transformasi menjadi lahan perumahan. Hal ini akan berdampak pada penurunan produksi pertanian. Keinginan untuk menjaga keberlanjutan lahan pertanian, sebagai sumber produksi pertanian menjadi pertimbangan untuk tidak menyetujui permintaan peralihan tanah pertanian menjadi non-pertanian¹.

Jika permohonan tidak disetujui maka akan mengakibatkan sulitnya mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan dan peralihan sertipikat tanah juga tidak bisa

¹ Ardiansyah, R., Asmarudin, I., & Widyastuti, T. V. (2023). "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik". *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(2), 267-278.

dirubah karena hal tersebut bertentangan dengan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah. Situasi semakin kompleks jika tanah yang akan digunakan adalah tanah pertanian, yang dilindungi oleh Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 yang menetapkan perlindungan terhadap Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan, serta peraturan pelaksanaannya.

Dalam prosesnya, pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman harus mematuhi RTRW sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 dan peraturan perUndang-undangan terkait lainnya. Untuk tanah pertanian yang masih masuk dalam zona hijau tidak diizinkan untuk mengalih fungsikannya atau mengubah fungsinya. Dapat di simpulkan, setiap peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah melarang perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi penggunaan non-pertanian. Alih fungsi lahan pertanian yang tidak mematuhi regulasi dapat membahayakan ketahanan pangan. Seharusnya, alih fungsi tanah khususnya lahan untuk tanaman pangan sebaiknya tidak untuk dilakukan.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011, Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 2 Tahun 2013, dan Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 13 Tahun 2019 yang berfungsi sebagai pedoman untuk melindungi lahan pertanian untuk di alih fungsikan menjadi lahan non pertanian khususnya pemukiman. Jika suatu kondisi memaksa untuk melakukan alih fungsi lahan, tindakan pencegahan seperti memberikan insentif kepada pemilik lahan, perlindungan terhadap komoditas pertanian, dan pembatasan izin alih fungsi seharusnya diterapkan.

Untuk kebaikan di masa yang akan datang pemerintah seharusnya lebih melirik dan peduli mengenai penggunaan

lahan khususnya lahan pertanian yang dialih fungsikan menjadi lahan pemukiman. Hal tersebut memiliki dampak yang tidak baik untuk masa yang akan datang. Dengan beralihnya fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian maka akan berkurangnya hasil panen pangan yang di peroleh dari lahan pertanian dan akan mengakibatkan terjadinya kekurangan suplai pangan khususnya pangan yang dihasilkan dari dalam Negeri. Selain itu, jika pemerintah daerah merubah atau mengizinkan alih fungsi lahan dan merubah zona tanah pada daerah tersebut maka pemerintah harus menyediakan lahan yang baru untuk menggantikan lahan atau Zona yang di rubah. Hal ini dimaksudkan untuk keberlangsungan ekosistem dan untuk menanggulangi kekurangan pangan dari hasil pertanian.

Para pemilik lahan pertanian sebaiknya tidak sembarangan menjual lahan pertaniannya untuk perumahan demi keuntungan yang lebih besar. Akan tetapi tidak memperhatikan dampak yang ditimbulkan kedepannya jika lahan pertanian tersebut dialih fungsikan menjadi lahan perumahan. Selain berdampak pada lingkungan dan pangan, peralihan fungsi lahan tersebut juga belum tentu mendapatkan izin permohonan peralihan tanah melalui pemerintah daerah.

Dan terakhir kepada para konsumen yang akan membeli lahan yang sebelumnya adalah lahan pertanian yang akan dijadikan lahan perumahan. Maka bijaklah dalam membeli lahan tersebut karena mengingat kedepannya jika terjadi sebuah permasalahan. Misalnya kepastian hukum tentang lahan tersebut. Dengan beralihnya lahan pertanian menjadi perumahan maka akan berkurang ketersediaan pangan dan hilangnya pekerjaan bagi para petani yang menggantungkan hidupnya di bidang pertanian.



DAFTAR PUSTAKA

- Akhirul, *et al.* Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk terhadap Lingkungan dan Upaya Mengatasinya. *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan*, Vol. 1(3), 2020: 76-84.
<http://jkpl.ppj.unp.ac.id/index.php/JKPL/article/view/82>.
- Ali, Zainuddin. *Metode Kajian Hukum*. Jakarta: Sinar grafika, 2009.
- Almutawally, Ahmad Hilmy. Analisis Pola Persebaran dan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2022-2042 Kawasan Perkota. *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 12 (2), 2023: 151-160.
<https://doi.org/10.14710/jgundip.2023.38087>.
- Alotia, Esra Fitrah. Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah Daerah dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. *Lex Administratum*, Vol 8 (3), 2020.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/29754>.
- Amalia, Maimanah Zahra. Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah. *Notarius*, Vol. 12 (1), 2019,
DOI: <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.26974>.
- Amris Azizi, and M. Agus Salim Al Fathoni. Kajian Struktur Ruang pada Zona Berpotensi Longsor di Desa Binangun Kecamatan Banyumas. *CIVeng: Jurnal Teknik Sipil dan*

Lingkungan, 2.2 (2021).
<https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/CIVENG/article/view/11058>.

Anindita, Friska Apriani, and Deden Syarifudin. Potensi Ketersediaan Lahan Dan Sebarannya Bagi Kebutuhan Permukiman. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 8(1), 2022: 134-144. <https://doi.org/10.25157/moderat.v8i1.2599>

Anwar, Umar, et al. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022.

Arba. *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2022.

Ardiansyah, R., Asmarudin, I., & Widyastuti, T. V. (2023). Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(2), 267-278.

Arif, Rifandi, Analisis Pengaruh Keberadaan Universitas Riau, Kawasan CBD, Rumah Sakit, dan Bandara terhadap Nilai Tanah. Politeknik Keuangan Negara STAN, 2022.

Arisaputra, Muhammad Ilham. *Reforma agraria di Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.

Arsana, I. Putu Jati. *Perencanaan Prasarana Perkotaan*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.

Ashari. Tinjauan tentang Alih Fungsi Lahan Sawah ke non Sawah dan Dampaknya di Pulau Jawa. *Forum Kajian Agro Ekonomi*. Vol. 21 (2), 2003. DOI: 10.21082/fae.v21n2.2003.83-98.

Asmirawaty, et al. Analisis Hukum Alih Fungsi Tanah Pertanian di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. *Indonesian Journal of Legality of Law*, Vol 4 (2), 2022: 236-244. DOI: <https://doi.org/10.35965/ijlf.v4i2.1476>.

- Asutri, Ratna. "Selayang Pandang Kabupaten Brebes yang Telah Berusia 343 Tahun, Artikel KPKNL". 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-tegal/baca-artikel/13658/Selayang-Pandang-Kabupaten-Brebes-yang-Telah-Berusia-343-Tahun.html>, Diakses pada 01 Oktober 2023.
- Augustiningsih, *et al.* Pengendalian Pembangunan pada Kawasan Sempadan Jurang di Sepanjang Jalan Raya Penelokan Kintamani. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 3 (1), 2023, hlm 769-783. <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/6383>.
- Baja, Sumbangan. *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2012.
- Barung, Femmy Marsitha, and Wendel Jan Pattipeilohy. Neraca Air Lahan dan Tanaman Padi di Kabupaten Manokwari Selatan. *Buletin GAW Bariri*, Vol. 1 (1), 2020: 29-36. DOI: <https://doi.org/10.31172/bgb.v1i1.8>.
- Cahyanto, Andrie Tri Nur, "Evaluasi Perkembangan dan Kesesuaian Kawasan Ruang Terbuka Hijau", *Jurnal Geodesi UNIP*, 11(1), 2022: 31-40. DOI: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2022.32307>
- Cahyono, Agung Budi. Perancangan Sistem Informasi Geografis Zona Nilai Tanah berbasis Web Menggunakan Leaflet Javascript Library. *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 5 (2), 2016. DOI: [10.12962/j23373539.v5i2.17366](https://doi.org/10.12962/j23373539.v5i2.17366).
- Damanik, P., Nugraha, S., Widyastuti, T. V., & Nur, F. *Hukum Administrasi Negara: Teori, Prinsip dan Praktik Tata Kelola Pemerintahan*. Media Penerbit Indonesia, 2024.
- Danendra, Maulana Rafi. Pembentukan Bank Tanah Merencanakan ketersediaan tanah untuk percepatan pembangunan di Indonesia. *Widya Bhumi*, Vol. 2 (1) 2022: 1-20. DOI: <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.18>.

- Darmawan, Soni, & Tin Budi Utami. Pola Pemanfaatan Ruang Terbuka pada Pemukiman Kampung Kota. *Jurnal Arsitektur, Bangunan, dan Lingkungan*, 7(3) 2018: 127-136. DOI. 10.22441/vitruvian.
- Darmawati, *et al.* Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tunggaladewi*, 4(2) 2015: Hlm. 378 DOI. 10.22441/vitruvian.
- Diantha, Made Pasek. *Metodologi Kajian Hukum dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016, hlm. 12.
- Fadli, Muhammad Rijal. Memahami Desain Metode Kajian Kualitatif. *Humanika*, Vol. 21. No. 1. (2021), hlm. 33-54. <https://core.ac.uk/download/pdf/440358389.pdf>. Diakses pada 30 September 2023.
- Fakhrurrazi. Konsep Berpikir Sistemik dalam Penyusunan Rencana Strategis. *Jurnal Isema*, Vol. 6 (1), 2021: 13-24. DOI: 10.15575/isema.v6i1.9406.
- Hakim, Abdul, *et al.* Penerapan Prinsip Good Governance dan Pengaruhnya terhadap Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah. *Journal of Social and Humanity Studies*, 19(4), 2016. <https://wacana.ub.ac.id/index.php/wacana/article/view/421>.
- Hakim, Dani Lukman. *Ensiklopedi Jenis Tanah di Dunia*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.
- Hamzani, A. I., Idayanti, S., & Widyastuti, T. V. *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Tegal: Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2023.
- Hamzani, A. I. *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. 2020.
- Hamzani, Achmad Irwan, Tiyas Vika Widyastuti, Nur Khasanah, and Mohd Hazmi Mohd Rusli. *Legal Research Method*:

- Theoretical and Implementative Review. *International Journal of Membrane Science and Technology* 10, No. 2 (November, 24, 2023): 3610-3619. Accessed December 1, 2023. <https://cosmoscholars.com/phms/index.php/ijmst/article/view/3191>.
- Hartanti, Linda. Kesesuaian Penggunaan Tanah dalam Program Kota Tanpa Kumuh dengan Perencanaan Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Semarang. *Skripsi Sarjana Hukum UNES*, 2018.
- Hasibuan, Lailan Safina. Analisis Dampak Konversi Lahan terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Ekonomikawan* Vol. 15 (1), 2015, DOI: 10.30596/ekonomikawan.v15i1.1027.
- Hastri, Evi Dwi, *et al.* Sanksi Hukum dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Permukiman melalui Perizinan Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan. *Jurnal Jendela Hukum*, Vol. 9 (1), 2022: 64-80. DOI: <https://doi.org/10.24929/fh.v9i1.1959>.
- Huda, Miftahul. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang. *Skripsi UNDIP*, 2022.
- Hutapea, Handayani, and Djoko Suwandono. Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Jurnal Ruang*, 2(4), 2015: 371-380. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ruang/article/view/6571/7778>.
- Ilham, Nyak, *et al.* Perkembangan dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan Sawah serta Dampak Ekonominya. *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, Vol. 5 (2), 2005. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/soca/article/download/4081/3070>.

- Indriasari, E., & Widayatuti, T. V. Perkembangan Hak Menguasai Negara dalam Hukum Pertanahan Nasional. *JPH: Jurnal Pembaharu Hukum*, 2(1), 1-11, (2021).
- Iqbal Altamis, Muhammad, *et al.* Upaya Penegakan Hukum terhadap Pencemaran Air Sungai di Taman Mercy Deli Tua. *Journal of Social Science Research*, Vol. 3 (4), 2023: 2734-2746. DOI: <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i4.3785>.
- Iqbal, Muhammad, dan Sumaryanto. Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu pada Partisipasi Masyarakat. *Analisis Kebijakan Pertanian*, Vol 5 (2), 2007: 167-182. <https://epublikasi.pertanian.go.id/berkala/akp/article/view/698>.
- Irawan, Bambang. Konversi Lahan Sawah Potensi, Dampak, Pola Pemanfaatannya, dan Faktor Determinan. *Forum Kajian Agro Ekonomi*, Vol. 23 (1), 2005. <https://epublikasi.pertanian.go.id/berkala/fae/article/view/1431>.
- Iskandar, Edi, dan Rudy Haryadi. Persepsi Petani Desa Sukarahayu Kabupaten Bekasi tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Permukiman. *NEO POLITEA*, Vol. 2 (2), 2021: 32-49. DOI: <https://doi.org/10.53675/neopolitea.v2i2.453>.
- Isykariman. Empat Arti Zona Tanah yang Wajib Diketahui. *Iskariman Properti*, 2023. <https://isykarimanproperty.com/journal/4-arti-warna-zona-tanah-yang-wajib-anda-ketahui/>, di akses pada 30 September 2023.
- Juhadi. Pola-Pola Pemanfaatan Lahan dan Degradasi Lingkungan pada Kawasan Perbukitan. *Jurnal Geografi*, 4 (1), 2007: 11-24. DOI: <https://doi.org/10.15294/jg.v4i1.108>.
- Junef, Muhar. Penegakan Hukum dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Kajian Hukum DE JURE*, 2017, hlm. 373-390.

- Khairinrahmat, Giamo, M. O., & Achsan, A. C.. Kesesuaian Pemanfaatan Pola Ruang Zona Pertanian Bagian Wilayah Perkotaan Tentena. *Ruang: Jurnal Arsitektur*, 16 (1), 2022. 78-85. <https://jurnalruang.arsitektur.fatek.untad.ac.id/index.php/JURNALRUANG/article/view/46>.
- Kusdiane, Susvia Delta, *et al.* Dampak Sosial Ekonomi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011-2031 terhadap Sektor Pertanian. *JDKP Jurnal Desentralisasi dan Kebijakan Publik*, Vol 3 (1), 2022: 315-323. DOI: <https://doi.org/10.30656/jdkp.v3i1.3756>.
- Kusuma, Eric Indra. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah oleh Pengembang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Diss. Universitas Islam Malang*, 2021. <http://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/3800>
- Laiskodat, Denny Ebenhaizer, *et al.*. Pengaruh Pembangunan di Pemukiman Pesisir Pantai di Kelurahan Oesapa terhadap Rencana Tata Ruang Kota Kupang. *Jurnal Ilmiah*, 1 (4), 2023: 369-382. DOI: <https://doi.org/10.54066/jikma.v1i4.519>.
- Lisdiyono, Edy. Pergeseran Substansi Kebijakan Tata Ruang Nasional Dalam Regulasi Daerah. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 4 (2), 2016. DOI: <http://dx.doi.org/10.56444/hdm.v4i2.368>.
- Mahi, Ali Kabul. *Pengembangan Wilayah Terori & Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Kajian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Maulaya, M. Z., Pradana, A. F., Umam, M. C., Widyastuti, T. V., & Wildan, M. Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi dan Arbitase . *Journal of Contemporary Law Studies*, 2(1), 75-84, (2024).. <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i1.2157>

- Miftah, Farrah. Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam Penerbitan Izin Usaha di Kota Surabaya. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 1 (7), 2022. <https://journal-nusantara.com/index.php/JIM/article/view/488>.
- Milasari, Lisa Astria, et al. *Perencanaan Wilayah*. Kota Padang: Get Press Indonesia, 2023.
- Mukhlis, Jafar, and Sugiono Soetomo. Analisis Pengaruh Exit Toll terhadap Tata Guna Lahan di Kabupaten Brebes. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, Vol. 13 (3), 2017: 327-338.
- Murdy, Saad, and Saidin Nainggolan. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur-Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*, Vol 9 (03), 2020: 206-214. <https://doi.org/10.22437/jmk.v9i03.12519>.
- Muryono, Slamet, and Westi Utami. Pemetaan Potensi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Guna Mendukung Ketahanan Pangan. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 6(2), 2020: 201-218. DOI: <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.431>.
- Nazaruddin., et al. *Penataan Ruang Kemukiman Berbasis Kearifan Lokal di Aceh*. Sulawesi: Unimal Press, 2010.
- Ningrat, Raden Ayu, et al., Akibat Hukum terhadap Pelaku Pelanggar Hak Cipta Karya Cipta Lagu Dikaji Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta Nomor 28 Tahun 2014. *Ganesha Law Review*, Vol 2 (2), 2020: 180-192. DOI. <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.209>.
- Nurhayati, Yati, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Nusa Media.
- Nurlinda, Ida. Metode Konsolidasi Tanah untuk Pengadaan Tanah yang Partisipatif dan Penataan Ruang yang Terpadu. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 18(2), 2011: 161-174. DOI. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss2.art1>.

- Pardamian, Sahad., Khairul Khairul & Hurip Pratomo. Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kepulauan Mentawai untuk Mendorong Minat Masyarakat Mengurus Izin Mendirikan Bangunan. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia*. Vol. 7(9), 2022:14574-14582. DOI: <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i9.13362>
- Pareke. *Penataan Ruang Kawasan Perdesaan berbasis Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam rangka Mewujudkan Kedaulatan Pangan di Indonesia*. Sidoharjo: Zifatama Jawara, 2020.
- Pelleng, Gaiby Oktavia. Pengendalian Tata Ruang Guna Mencegah Alih Fungsi Lahan Pertanian Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. *Lex Administratum*, Vol. 9 (2), 2021. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/33193>.
- Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 13 Tahun 2019 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Brebes*.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 2 Tahun 2013 tentang *Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan*.
- Permatasari, Elfira, *et al.* Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, Vol. 14 (1) 2018: 1-9. DOI: <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052>.
- Pettarani, A., Wijaya, M., Widyastuti, T. V., & Said, A. L. (2024). *Pengantar Kebijakan Publik: Teori dan Praktek*. Media Penerbit Indonesia.
- Pidora, Dodi, and Bitta Pigawati. Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan

- Tembalang. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, Vol. 2 (1), 2014: 1-10.
- Prabowo, Agung. Isue Strategis Kawasan Hutan pada Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah. *Jurnal Hutan Tropis*, Vol. 11 (4), 2023, hlm 505-515. DOI: <http://dx.doi.org/10.20527/jht.v11i4.18200>.
- Prabowo, Rossi, *et al.* Pertumbuhan Penduduk dan Alih Fungsi Lahan Pertanian. *MEDIAGRO*, Vol. 16 (2), 2020. DOI: <http://dx.doi.org/10.31942/mediagro.v16i2.3755>.
- Prananingrum, Dyah Hapsari. Telaah terhadap Esensi Subjek Hukum Manusia dan Badan Hukum. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 (1), 2014: 73-92. DOI: <https://doi.org/10.24246/jrh.2014.v8.i1.p73-92>.
- Praptono, Eddie. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Tanah Air Beta, 2019, hlm 32.
- Prayitno, Gunawan. *et al.*, *Ruang Berketahanan Pangan*. Malang: Tim UB Press, 2022.
- Prayoga, I. Nyoman Tri. Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli Pada Kawasan di Sekitar Kampus Undip Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 9 (1), 2013: 1-10.
- Prihatin, Rohani Budi. Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta. *Jurnal Aspirasi*, Vol. 6 (2), 2015: 105-118. <https://s.id/1Z9yu>.
- Purwanti, Tari. Petani, Lahan dan Pembangunan: Dampak Alih Fungsi Lahan terhadap Kehidupan Ekonomi Petani. *Umbara* 3(2), 2020: 95-104. DOI: <https://doi.org/10.24198/umbara.v3i2.21696>.
- Puspasari, Sofi, & Sutaryono. *Integrasi Agraria Pertanahan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: STPN Press, 2017.

- Putra, Ilham Mirzaya. *Pengembangan Wilayah*. Medan: Prokreatif Media, 2023.
- Putri, Astereizha Hani Dania. Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Strategi Kota Sehat pada Kawasan Perkotaan di Indonesia. *Jurnal Arsitektur*, Vol 3(1), 2023: 28-45. <https://doi.org/10.32546/rustic.v3i1.1894>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rahmawati, L., Indriasari, E., & Widyastuti, T. V. *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti karena Rusak*. Penerbit NEM, 2023.
- Ramdani, Rachmat, *et al.* Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bekasi. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*. 7(3), 2023: 2167-2177. <http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v7i3.5248>.
- Religi, *et al.* Analisis Perbandingan Pengaruh Modal dan Tenaga Kerja terhadap Pertumbuhan Ekonomi antar Tipe Klasifikasi Kabupaten/Kota di Pulau Jawa tahun 2008-2013. *Jurnal Aplikasi Statistika & Komputasi Statistik*, 9(2), 2017: 67-78. <https://doi.org/10.34123/jurnalasks.v9i2.149>.
- Ridwan, *et al.* *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa Cendekia, 2023.
- Ridwan, Huniarto, & Achmad Sodik. *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa Cendekia, 2016.
- Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, & Tiyas Vika Widyastuti. Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(2), 267-278, (2023). <https://doi.org/10.24905/plj.v1i2.31>.

Rozci, Fatchur, and Ida Syamsu Roidah. Analisis Faktor Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Jawa Timur. *Jurnal Ilmiah Sosio Agribis*, Vol. 23 (1), 2023: 35-42. <http://dx.doi.org/10.30742/jisa23120233192>.

Rustiadi, Ernani. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2018.

Sanmorino, Ahmad. Pengenalan Teknologi Berbasis Web untuk Mendukung Usaha Penjualan Tanah Kavling. *Jurnal Abdimas Mandiri*, Vol. 2(2), 2018. DOI. <https://doi.org/10.36982/jam.v2i2.530>.

Santoso, et al. Alih Fungsi Lahan Persawahan Menjadi Perumahan di Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jember. *Journal of Contemporary Law Studies*, Vol. 1 (1), 2023. DOI: <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v1i1.1945>

Sanusi, S., Idayanti, S., & Widyastuti, T. V. Demokratisasi dalam Rangka Pembangunan Hukum Responsif. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 182-191, (2020). <https://doi.org/10.24905/diktum.v8i2.84>

Sanusi, S., La Dee, M. Widyastuti, T. V., & Lubis, A. F. *Ilmu Hukum Implikasi Teknologi dalam Perubahan Hukum*. PTT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2023.

Saputra, Teuku Yasman. Hambatan Komisi C Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Pidie dalam Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Pidie. *Jurnal Sains Riset*, 9 (2), 2019: 73-76. DOI: <https://doi.org/10.47647/jsr.v9i2.117>.

Sari, Elsi Kartika. Perlunya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Bangunan Gedung. *Prosiding Seminar Nasional Cendekiawan*, 2018. DOI. <https://doi.org/10.25105/semnas.v0i0.3428>.

Setiawan, et al. Fungsi Tata Ruang dalam Menjaga Kelestarian Lingkungan Hidup. *Prosiding Forum Ilmiah Nasional*

- Teknik*, Vol 1 (1) 2022.
<https://prosiding.intakindojatim.org/index.php/FINTEK/article/view/6>.
- Sitorus, Oloan. *Konsolidasi Tanah Tata Ruang dan Ketahanan Nasional*, Jakarta: STPN Press Dan PPPM, 2015.
https://repository.stpn.ac.id/503/1/Konsolidasi-Tanah_Tata-Ruang-dan-Ketahanan-Nasional.pdf.
- Soetjipto, *et al.* System of Sustainable Infrastructure Planning on District Medium-Term. *UNEJ e-Proceeding*, 2022: 170-179.
<https://jurnal.unej.ac.id/index.php/prosiding/article/view/32209>.
- Sulastris, Endang, Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kecamatan Genuk Satu Kajian Normatif. *Jurnal Akta*, Vol. 4 (3), 2017.
DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2490>.
- Suratha, I Ketut. Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian terhadap Ketahanan Pangan. *Media Komunikasi Geografi*, Vol 15 (2), 2014. DOI: <https://doi.org/10.23887/mkg.v15i2.11429>.
- Suryani, Luh Putu, *et al.* Penertiban Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 (1), 2021: 62-67.
DOI: <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.2796.62-67>.
- Sutaryono, *et al.* *Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah Implementasi dalam Kebijakan Pertanahan*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.
<https://repository.stpn.ac.id/522/1/Buku%20Tata%20Ruang%20n%20Perencanaan%20Wilayah-dikompresi.pdf>.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tabrani. *Islamic Studies dalam Pendekatan Multidisipliner*. *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, Vol. II, (02), 2014, hlm. 219-222.
DOI: <https://doi.org/10.26811/peuradeun.v2i2.32>.

Tambajong, Gifly Jeremy, *et al.* Korelasi antara Harga Lahan dengan Kepadatan Terbangun di Kecamatan Malalayang. *Spasial*, Vol. 6 (1), 2019: 24-32. DOI: <https://doi.org/10.35793/sp.v6i1.22331>.

Tarisyah, Devani Yasmin. Fungsi Tata Ruang dalam Pembangunan Nasional di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 (2), 2024: 373-377. DOI: <https://doi.org/10.62017/syariah.v1i2.710>.

Thahir, Baharuddin, "Memahami Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Provinsi Banten", *Jurnal Ilmu Pemerintahan Widya Praja*, Vol 49 (1), 2023: 102-115. DOI <https://doi.org/10.33701/jipwp.v49i1.3133>

Ulenaung, Vernanda Yuniar, "Implementasi Penataan Ruang Dalam Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007", *Lex Administratum*, 7(2), 2020. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/26978>

Umar, Dhira Utara. Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, Vol. 8 (1), 2020: 38-48. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/28519>.

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

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 Jo Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

- Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang *Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan*.
- Utami, Nadya Putri. Kemajuan Perkembangan Smart City di Kabupaten Bogor dalam Konteks Perencanaan Tata Ruang Wilayah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, Vol. 8(2), 2023: 570-579. DOI: <https://doi.org/10.24815/jimps.v8i2.24723>.
- Utomo, Muhajir. *Ilmu Tanah Dasar-dasar dan Pengelolaan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Wahid, Yunus. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Wahyuni, Sri, *et al.* *Pengantar Ilmu Hukum*. Makassar: TOHAR MEDIA, 2022.
- Wardiana, Sari, *et al.* Identifikasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian untuk Perumahan. *Jurnal Kajian Ruang*, Vol. 1 (2), 2022: 255-269. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kr/article/view/20032/6433#>.
- Wesnawa, I. Gede Astra. Membangun Nasionalisme melalui Pembelajaran Geografi Berbasis Pengembangan Wilayah. *Media Komunikasi Geografi*, Vol. 15 (1) 2014. DOI: <https://doi.org/10.23887/mkg.v15i1.11421>.
- Wibowo, Mardi. Model Penentuan Kawasan Resapan Air untuk Perencanaan Tata Ruang Berwawasan Lingkungan. *Jurnal Hidrosfir Indonesia*, Vol. 1 No.1, 2006.
- Widyastuti, T. V. (2023). The Model of Environmental Regulation Based on an Ecological Justice. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 10(1), 180-188. <http://dx.doi.org/10.26532/jph.v10i1.30543>.
- Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Vika Widyastuti, T. Harmonization between Laws Number 56 of 1960 and

Number 41 of 2009. *European Proceedings of Social and Behavioural Sciences*, 52.

Wijaya, *et al.* Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah. *Diponegoro Law Journal*, 5(2), 2016: 1-18. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.10983>.

Zahra, Fatimah Al. Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, Vol. 3(2), 2017: 92-101. DOI: <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2017.003.02.2>.

Zakiyatin, Irna, *et al.* Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2022 di Kecamatan Genuk, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 12 (4), 2023: 361-367. DOI: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2023.39494>.

Zamzani, Rezky, *et al.* Kebijakan Penataan Ruang dan Pemanfaatan Danau Tempe. *Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi dan Pelayanan Publik*, Vol. 9 (2), 2022: 178-191 DOI: <https://doi.org/10.37606/publik.v9i2.294>

Zuhri, M. Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan di Indonesia. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 14 (3), 2012: 485-495.

Zuhri, Mursid. Alih Fungsi Lahan Pertanian di Pantura Jawa Tengah (studi kasus Kabupaten Brebes). *Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah*, Vol. 16 (1), 2018: 119-130.

Tentang Penulis

Tedy Faizal, S.H. lahir di Tegal pada tanggal 30 Oktober 2002. Penulis menyelesaikan pendidikan di SD Negeri Pesarean 02 tahun 2014, SMP Negeri 1 Jatibarang tahun 2017, SMK Bhaktipraja Dukuhwaru tahun 2020, dan Sarjana Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, lulus Maret 2024. Prestasi: Penerima Beasiswa Bank Indonesia tahun 2022.

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H. merupakan Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal sejak tahun 2000 s.d sekarang. Penulis juga menjabat sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal sejak tahun 2023-sekarang. Penulis menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum (S1) pada Universitas Diponegoro tahun 1990, Magister Hukum Universitas Jenderal Sudirman tahun 2004, dan Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret tahun 2021. Karya Ilmiah penulis dapat diakses melalui ORCID, SINTA, dan Google Scholar.

Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H. merupakan Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Penulis menyelesaikan Pendidikan Sarjana Hukum pada Universitas Pancasakti Tegal tahun 2009, Magister Hukum pada Universitas Diponegoro tahun 2011, dan saat ini sebagai penerima Beasiswa Pendidikan Indonesia Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia-LPDP tahun 2021, pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Artikel dan karya ilmiah lainnya penulis dapat diakses melalui ORCID, SINTA, dan Google Scholar.

Hukum Pembukaan Lahan Perumahan di Kawasan Zona Hijau

Pembukaan lahan perumahan di kawasan zona hijau dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Dampak tersebut mencakup aspek pelanggaran tata ruang, berkurangnya lahan pertanian, dan implikasi terhadap pemenuhan kewajiban pemegang izin. Selain itu, mengidentifikasi beberapa permasalahan yang perlu mendapatkan perhatian serius dalam rangka meningkatkan efektivitas pengawasan dan penegakan ketentuan tata ruang wilayah.

Buku ini hadir sebagai respons atas fenomena maraknya alih fungsi lahan, termasuk zona hijau, menjadi kawasan perumahan khususnya di Kabupaten Brebes. Hal ini tentu menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti banjir, pencemaran, kemacetan, dan konflik sosial. Melalui buku ini, diharapkan dapat dipahami konsekuensi hukum dari pembukaan lahan perumahan di zona hijau, serta solusi untuk meminimalisir dampak negatif dan mencapai pembangunan berkelanjutan.