

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar yang diperlukan bagi kehidupan manusia dalam mencukupi segala kebutuhannya. Dari awal manusia lahir di dunia sampai manusia meninggal dunia untuk disemayamkan. Hal ini menjadi amat penting bagi manusia disebabkan karena tanah sebagai tempat bermukim, untuk berkembangnya tumbuhan dan hewan yang bisa dimanfaatkan manusia, juga tempat manusia melakukan kegiatan dalam mensejahterahkan hidupnya dan serta sebagai tempat dikebumikannya manusia. Tidak dapat dipungkiri bahwa kehidupan manusia sangat bergantung terhadap sumber daya alam yang satu ini. Sumber daya alam dalam bidang tanah yang sangat terbatas ketersediannya yang tidak sebanding dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tanah tersebut, maka perlu adanya campur tangan dari Pemerintah untuk mengatur penggunaan tanah agar sesuai dengan peruntukannya sehingga menciptakan pembangunan yang efisien serta berkelanjutan.

Pemerintah Indonesia membuat peraturan mengenai tata guna tanah yang diamanatkan dalam Konstitusi Negara Indonesia yang terdapat pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat”. Akan tetapi seringkali dalam pelaksanaan tata guna tanah yang harusnya di peruntukkan demi kemakmuran rakyat Indonesia justru jauh dari apa yang telah di cita – citakan oleh konstitusi tersebut. Hal ini

bertujuan untuk menjaga ketertiban mengenai penggunaan tata guna tanah demi terciptanya keadilan dan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Kesemerawutan dalam pengelolaan penggunaan tata guna tanah banyak terjadi di Indonesia. Sehingga dalam penggunaan tanah tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya misalnya tanah pertanian yang seharusnya dijadikan sebagai lahan pertanian atau pangan justru dijadikan sebagai permukiman. Semakin sempitnya lahan pertanian yang ada pada saat ini telah berimbas pada kurangnya ketersediaan bahan kebutuhan pokok masyarakat berupa beras, sayuran, dan komoditi pertanian lainnya. Hal ini justru akan merugikan masyarakat itu sendiri. Selain berkurangnya bahan makanan hal ini juga akan berdampak pada bergesernya pola masyarakat Indonesia yang agraris dimana mayoritas penduduknya adalah petani. Jika hal ini dibiarkan begitu saja tanpa adanya campur tangan pemerintah dalam pembatasan penggunaan lahan pertanian untuk pemukiman, maka dapat dipastikan bahwa Indonesia akan menjadi Negara yang tergantung oleh asing dalam pemenuhan bahan pokok terutama beras bagi warganya.

Bisnis property dewasa ini, merupakan bisnis yang sangat menjanjikan bagi kalangan pemilik modal. Tak khayal, para pengembang perumahan seakan-akan berlomba-lomba untuk membangun perumahan dengan gaya dan desain yang esotis untuk menarik pembeli. Hal ini diperparah dengan kondisi lahan peruntukkan perumahan yang semakin hari semakin menurun bahkan mengorbankan tanah yang bukan diperuntukkan bagi perumahan dengan jalan-jalan di luar hal yang semestinya. Pemerintah dalam hal ini telah Mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang ini dibentuk dengan tujuan bahwa Pemerintah memandang perlu untuk berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan

kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Dari tujuan pembentukan perundang-undangan di atas, dapat disimpulkan bahwa, pengadaan lingkungan perumahan dan kawasan pemukiman diatur oleh Pemerintah dengan tidak mengabaikan prinsip tata ruang yang ada. Hal ini berarti bahwa lahan peruntukkan bagi perumahan telah diatur sedemikian rupa sehingga tidak menghilangkan fungsi tanah sebagai lahan pertanian.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu daerah yang menjadi target para pengembang perumahan dalam menjalankan bisnis perumahan dikarenakan Bantul memiliki lahan yang luas serta menunjang untuk digunakan sebagai lahan pemukiman. Lahan – lahan yang digunakan sebagai lahan pemukiman tersebut awalnya adalah lahan pertanian yang seharusnya diperuntukan sebagai lahan pangan justru dialih fungsikan sebagai pemukiman. Hal ini mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian yang ada di Kabupaten Bantul. Sebenarnya, Pemerintah daerah Kabupaten Bantul sendiri telah mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010 – 2030, dimana tujuan dibentuknya rencana tata ruang wilayah ini adalah mewujudkan Kabupaten Bantul yang maju dan mandiri dengan bertumpu pada sektor pertanian sebagai basis ekonomi serta didukung oleh sektor industry pengolahan, pariwisata-

budaya, perdagangan, dan jasa serta perikanan dan kelautan dengan memperhatikan pelestarian lingkungan dan pengurangan risiko bencana.¹

Namun, dengan adanya perda tersebut bukan berarti tata ruang daerah Kabupaten Bantul dapat tercipta sesuai dengan yang seharusnya, dewasa ini di Kabupaten Bantul marak terjadi pembangunan kawasan perumahan yang berdiri di atas lahan pertanian yang subur. Berdasarkan banyaknya kondisi sebagaimana diuraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Bantul”

¹ Lihat pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010 – 2030

B. Perumusan Masalah

Dari beberapa uraian diatas maka dapat kita tarik beberapa permasalahan yang nantinya dapat dibahas lebih mendalam pada penelitian ini. Beberapa permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan tata guna tanah dalam pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul?
2. Bagaimana kendala peraturan tata guna tanah dengan peraturan perumahan di Kabupaten Bantul?

B. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tata guba tanah dalam pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui kendala peraturan tata guna tanah dengan peraturan perumahan di Kabupaten Bantul.