

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Dewasa ini tanah merupakan kebutuhan mutlak bagi manusia sebagai tempat berpijak dan menggantungkan kehidupannya. Seiring bertambahnya waktu pertumbuhan penduduk kian bertambah pesat membuat kebutuhan akan tanah semakin meningkat yang menyebabkan tanah sering dieksploitasi secara berlebihan sehingga dapat merusak kesuburan tanah dan menyebabkan tanah menjadi tidak produktif. Hampir sebagian besar masyarakat di Indonesia lebih di dominasi bermata pencaharian pada sektor pertanian guna memenuhi kebutuhan sandang, pangan dan papan, hal tersebut terjadi karena tingkat pendidikan, dan keterampilan penduduk di Indonesia yang relatif masih rendah. Bagi Indonesia penggunaan sumber daya alam yang menjadi kekayaan negara telah diamanatkan oleh Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dikatakan bahwa Bumi, Air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, 2008: XXV)

Sehingga dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA negara sebagai organisasi tertinggi memiliki wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, 2008: 6)

Daerah perkotaan merupakan kawasan yang pemanfaatan lahannya sangat kompleks, dikarenakan meningkatnya kebutuhan ruang yang disebabkan pertumbuhan penduduk begitu cepat, dan aktivitas pembangunan disegala sektor akan mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan. Ketersediaan lahan di perkotaan semakin terbatas sehingga perkembangan kota cenderung mengambil wilayah yang ada disekitar perkotaan. Hal inilah yang menjadi penyebab terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Pada realita nya alih fungsi lahan membawa banyak dampak buruk karena dilakukan diatas lahan pertanian yang masih produktif. Lahan pertanian pada dasarnya memberikan banyak manfaat dalam menjaga kelestarian lingkungan maupun manfaat dari segi sosial ekonomi bagi masyarakat.

Pemanfaatan lahan harus lebih memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ada di daerah tersebut dan sesuai dengan ketentuan UUPA.

Seperti yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Kemudian Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 11 menyatakan bahwa Pemerintah daerah Kabupaten/ Kota memiliki wewenang dalam penyelenggaraan penataan ruang yang meliputi pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis Kabupaten/Kota dan pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis Kabupate/Kota. Kemudian Keppres 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, pasal 4 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan berdasarkan pada RTRW. (<http://www.bpn.go.id/> di akses pada tanggal 01 September 2018 pukul 10.58 WIB)

Sehubungan dengan itu, masalah peralihan penggunaan lahan pertanian juga harus mengikuti regulasi yang diterbitkan pemerintah dalam bentuk undang-undang, keputusan presiden, peraturan pemerintah dan peraturan daerah. Seperti UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Peraturan Pemerintah Nomor 2005 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pembiayaan Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan.

Kota Tangerang merupakan salah satu kota di Provinsi Banten yang mengalami alih fungsi lahan secara pesat. Sebagai kota yang menyandang predikat kota penyangga, kenyataan memperlihatkan bahwa banyak arus urbanisasi, pembangunan kawasan industri serta, permukiman dan berbagai fasilitas penunjang lainnya telah tumbuh dengan pesat di kota Tangerang. Hal ini tidak dapat dihindari karena kota Tangerang sebagai kota yang bertetangga dengan kota Metropolitan Jakarta selain harus melayani kebutuhan penduduknya, juga harus melayani kebutuhan Jakarta. Ditambah aksesibilitas dengan pusat kota Jakarta, Bandara Soekarno Hatta, Pelabuhan Tanjung Priok dan Bojanegara di Cilegon serta kota-kota lainnya di Jabodetabek dan Jawabarat. Menyebabkan kota Tangerang menjadi sangat menarik bagi perkembangan kegiatan seperti perumahan, industri, perdagangan dan mengakibatkan adanya pergeseran kegiatan.

Perubahan lahan pertanian yang paling besar terjadi di kota Tangerang adalah untuk areal perumahan yang hampir seluruh penghuninya berasal dari limpahan penduduk Jakarta. Hal ini erat kaitannya dengan keterbatasan dan tingginya harga lahan di Jakarta. Pemerintah Kota Tangerang terus berupaya membendung laju alih fungsi lahan melalui implementasi Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032. Perda tersebut diterbitkan guna mengarahkan pembangunan di Kota Tangerang dengan memanfaatkan ruang wilayah secara serasi, selaras dan seimbang serta dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar

sektor, antar daerah dan masyarakat. Apabila alih fungsi lahan terus dibiarkan terjadi dan tidak dikendalikan maka sudah tentu akan berdampak negatif bagi lingkungan maupun masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian untuk penulisan tugas akhir dengan judul “IMPLEMENTASI KEBIJAKAN ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN DI KOTA TANGERANG”.

1.2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana implementasi kebijakan alih fungsi lahan pertanian di Kota Tangerang?
- b. Apa saja faktor pendukung dan penghambat alih fungsi lahan pertanian di Kota Tangerang?

1.3. Tujuan Penelitian

Dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian tersebut, studi yang dilakukan diharapkan dapat mencapai tujuan-tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui berapa besar perubahan fungsi lahan yang sesuai dengan kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah pada Kota Tangerang.
- b. Untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam memeberikan izin perubahan fungsi lahan.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat yang diperoleh dengan adanya penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Akademis
 - a. Dapat membantu penulis dalam memperdalam materi yang telah diajarkan selama masa perkuliahan
 - b. Hasil penelitian diharapkan mampu menjadi referensi bagi mahasiswa dalam melakukan kajian terhadap alih fungsi lahan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Penulis berharap manfaat hasil penelitian ini dapat diterima sebagai kontribusi untuk meningkatkan kinerja pihak-pihak yang berkepentingan dalam menertibkan aktifitas alih fungsi lahan
 - b. Sebagai sarana dalam memperluas wawasan sekaligus memperoleh pengetahuan empirik mengenai alih fungsi lahan yang diperoleh selama melakukan seluruh tahapan kegiatan penelitian.
 - c. Sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam mengembangkan dan menerapkan peraturan mengenai alih fungsi lahan dengan memperhatikan dampak yang ditimbulkan bagi lingkungan maupun masyarakat sekitar.
 - d. Agar masyarakat mengetahui tentang dampak alih fungsi lahan yang kian marak terjadi.

1.5. Landasan Teori

1.5.1. Lahan Pertanian

Lahan pertanian adalah lahan yang ditujukan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk memproduksi tanaman pertanian maupun hewan ternak. Lahan pertanian merupakan salah satu sumber daya utama pada usaha pertanian. Menurut bentuk fisik dan ekosistemnya dapat dibedakan menjadi dua kelompok besar yaitu lahan basah dan lahan kering.

1. Lahan Basah

Lahan basah atau wetland adalah wilayah-wilayah di mana tanahnya jenuh dengan air, baik bersifat permanen (menetap) atau musiman. Lahan basah adalah suatu wilayah yang tergenang air, baik alami maupun buatan, tetap atau sementara, mengalir atau tergenang, tawar asin atau payau, termasuk di dalamnya wilayah laut yang kedalamannya kurang dari 6 m pada waktu air surut paling rendah. Wilayah-wilayah itu sebagian atau seluruhnya kadang-kadang tergenangi oleh lapisan air yang dangkal. (<http://indaharitonang-fakultaspertanianunpad.blogspot.com/> di akses pada tanggal 07 Oktober 2018 pukul 07.51)

Manfaat Lahan Basah, antara lain:

- 1) Mencegah banjir
- 2) Mencegah abrasi pantai
- 3) Mencegah intrusi air

- 4) Menghasilkan material alam yang bernilai ekonomis
- 5) Menyediakan manusia akan air minum, irigasi, mck, dsb.
- 6) Sebagai sarana transportasi
- 7) Sebagai sarana pendidikan dan penelitian

Berikut ini adalah jenis-jenis lahan basah, diantaranya :

1. Sawah

Sawah adalah sebidang lahan pertanian yang kondisinya selalu ada dalam kondisi basah dan kadar air yang dikandungnya selalu di atas kapasitas lapang. Sebidang sawah dicirikan oleh beberapa indicator, yaitu

- a. Topografi selalu rata
- b. Dibatasi oleh pematang
- c. Diolah selalu pada kondisi berair
- d. Ada sumber air yang kontinyu, kecuali sawah tadah hujan dan sawah rawa
- e. Kesuburan tanahnya relative stabil meskipun diusahakan secara intensif, dan
- f. Tanaman yang utama diusahakan petani padi sawah

Sawah berdasarkan system irigasinya / pengairan dibedakan menjadi beberapa macam sebagai berikut :

- a) Sawah pengairan teknis : sawah yang bersumber pengairannya berasal dari sungai, artinya selalu tersedia sepanjang sepanjang

tahun, dan air pengairan yang masuk ke saluran primer, sekunder, dan tersier volume terukur. Oleh karena itu, pola tanam pada sawah teknis ini lebih fleksibel dibandingkan dengan sawah lainnya. Ciri sawah jenis ini dalam pola tanamnya sebagian besar selalu padi – padi, meskipun ada pola tanam lain biasanya terbatas di daerah – daerah yang para petaninya sudah mempunyai orientasi ekonomi yang tinggi, seperti di daerah kabupaten Kuningan dan kabupaten Garut.

- b) Sawah pengairan setengah teknis : sawah yang sumber pengairannya dari sungai, ketersediaan airnya tidak seperti sawah pengairan teknis, biasanya air tidak cukup tersedia sepanjang tahun. Pola tanam pada sawah ini biasanya padi – palawija atau palawija – padi. Sawah tipe ini banyak terdapat di daerah kabupaten Garut bagian selatan, kabupaten Cianjur selatan, dan kabupaten Sukabumi selatan.
- c) Sawah pengairan pedesaan : sawah yang sumber pengairannya berasal dari sumber-sumber air yang terdapat di lembah-lembah bukit yang ada di sekitar sawah yang bersangkutan. Prasarana irigasi seperti saluran, bendungan dibuat oleh pemerintah desa dan petani setempat, serta bendungan irigasi umumnya tidak permanen. Pola tanam pada sawah pengairan pedesaan ini biasanya padi – padi, dan padi – palawija, atau

padi – bera. Petani yang melakukan padi – padi biasanya terbatas di daerah-daerah yang berdekatan dengan sumber air saja, sedangkan yang jauh biasanya hanya ditanami padi sekali saja pada musim hujan dan pada musim kemarau dibiarkan bera. Sawah jenis ini hampir di seluruh kabupaten ada namun luasnya terbatas sekali.

d) Sawah tadah hujan : sawah yang sumber pengairannya bergantung pada ada atau tidaknya curah hujan. Sawah jenis ini biasanya terdapat di daerah-daerah yang topografinya tinggi dan berada di lereng-lereng gunung atau bukit yang tidak memungkinkan dibuat saluran irigasi. Oleh karena itu, pada sawah semacam ini pola tanamnya adalah padi – bera, padi – palawija, dan palawija – padi.

e) Sawah rawa : sawah yang sumber airnya tidak dapat diatur. Karena sawah ini kebanyakan terdapat di daerah lembah dan cekungan atau pantai. Kondisinya selalu tergenang air karena airnya tidak dapat dikeluarkan atau diatur sesuai dengan kebutuhan. Ciri utama sawah rawa adalah diolah atau ditanami pada musim kemarau dan dipanen menjelang musim hujan. Tanaman yang utama adalah padi rawa yang mempunyai sifat tumbuhnya mudah menyesuaikan dengan permukaan air apabila tergenang melebihi batas permukaan atau dilanda

banjir. Sawah rawa banyak terdapat di kabupaten Kowarang sebelah utara, kabupaten Indramayu, dan di pulau-pulau luar Jawa, seperti Kalimantan Selatan, Jambi, Sumatera Selatan.

- f) Sawah rawa pasang surut : sawah yang system pengairannya dipengaruhi naik dan turunnya air laut (pasang laut). Ciri khas sawah pasang surut ini adalah bahwa pengolahan tanah sangat sederhana yaitu hanya pembabatan rumput pada musim kemarau menjelang musim hujan tiba dan panen pada musim hujan. Sawah rawa pasang surut ini banyak terdapat sepanjang sungai yang besar – besar seperti di Kalimantan Selatan, Sumatera Selatan, dan Irian Jaya.
- g) Sawah Lebak : sawah yang terdapat di kanan-kiri tebing sungai dan di delta-delta sungai yang besar. Sawah ini sumber pengairannya dari sungai yang bersangkutan. Pemasukan airnya dilakukan dengan memakai alat pengeduk seperti timba atau kincir air yang dibuat di sebelah kiri kanan sawah yang bersangkutan. Sawah jenis ini biasanya ada pada musim kemarau ketika air sungai yang bersangkutan surut, pengolahan dan penanaman pada musim kemarau dan panen menjelang musim hujan. Sawah lebak terdapat di Jawa Timur lembah Bengawan Solo, Kali Berantas, dan Delta Musi di Sumatera Selatan.

2. Rawa

Lahan genangan air secara ilmiah yang terjadi terus-menerus atau musiman akibat drainase yang terhambat serta mempunyai ciri-ciri khusus secara fisika, kimiawi dan biologis / semua macam tanah berlumpur yang terbuat secara alami, atau buatan manusia dengan mencampurkan air tawar dan air laut, secara permanen atau sementara, termasuk daerah laut yang dalam airnya kurang dari 6 m pada saat air surut yakni rawa dan tanah pasang surut. Rawa-rawa adalah gudang harta ekologis untuk kehidupan berbagai macam makhluk hidup. Rawa-rawa juga disebut "pembersih alamiah", karena rawa-rawa itu berfungsi untuk mencegah polusi atau pencemaran lingkungan alam. Dengan alasan itu, rawa-rawa memiliki nilai tinggi dalam segi ekonomi, budaya, lingkungan hidup dan lain-lain, sehingga lingkungan rawa harus tetap dijaga kelestariannya.

3. Hutan mangrove

Suatu tipe hutan yang tumbuh di daerah pasang surut, terutama di pantai yang terlindung, laguna dan muara sungai yang tergenang pada saat pasang dan bebas dari genangan pada saat surut yang komunitas tumbuhannya bertoleransi terhadap garam (Kusmana et al, 2003). Kata mangrove merupakan kombinasi antara bahasa Portugis "Mangue" dan bahasa Inggris "grove" (Macnae, 1968 dalam Kusmana et al, 2003). Dalam bahasa Inggris kata mangrove digunakan baik untuk

komunitas tumbuhan yang tumbuh di daerah jangkauan pasang surut maupun untuk individu-individu jenis tumbuhan yang menyusun komunitas tersebut. Hutan mangrove dikenal juga dengan istilah tidal forest, coastal woodland, vloedbosschen dan hutan payau (bahasa Indonesia). Selain itu, hutan mangrove oleh masyarakat Indonesia dan negara Asia Tenggara lainnya yang berbahasa Melayu sering disebut dengan hutan bakau. Mangrove tersebar di seluruh lautan tropik dan subtropik, tumbuh hanya pada pantai yang terlindung dari gerakan gelombang; bila keadaan pantai sebaliknya, benih tidak mampu tumbuh dengan sempurna dan menjatuhkan akarnya. Pantai-pantai ini tepat di sepanjang sisi pulau-pulau yang terlindung dari angin, atau serangkaian pulau atau pada pulau massa daratan di belakang terumbu karang di lepas pantai yang terlindung

4. Terumbu karang

Sekumpulan hewan karang yang bersimbiosis dengan sejenis tumbuhan alga yang disebut zooxanthellae. Hewan karang bentuknya aneh, menyerupai batu dan mempunyai warna dan bentuk beraneka rupa. Hewan ini disebut polip, merupakan hewan pembentuk utama terumbu karang yang menghasilkan zat kapur. Polip-polip ini selama ribuan tahun membentuk terumbu karang. Zooxanthellae merupakan suatu jenis algae yang bersimbiosis dalam jaringan karang.

Zooxanthellae ini melakukan fotosintesis menghasilkan oksigen yang berguna untuk kehidupan hewan karang.

5. Padang lamun

Ekosistem khas laut dangkal di perairan hangat dengan dasar pasir dan didominasi tumbuhan lamun, sekelompok tumbuhan anggota bangsa Alismatales yang beradaptasi di air asin. Padang lamun hanya dapat terbentuk pada perairan laut dangkal (kurang dari tiga meter) namun dasarnya tidak pernah terbuka dari perairan (selalu tergenang). Terkadang, vegetasi lamun dijumpai setelah vegetasi mangrove dan fungsinya dapat berperan sebagai filter lumpur /tanah yang hanyut bersama air ke pantai setelah mampu lolos tertahan oleh perakaran vegetasi mangrove. Padang lamun juga dapat dilihat sebagai ekosistem antara ekosistem mangrove dan terumbu karang. Di Taman Nasional Komodo, lamun adalah sumber pakan utama duyung.

6. Danau

Suatu cekungan pada permukaan bumi yang berisi air. Danau dapat memiliki manfaat serta fungsi seperti untuk irigasi pengairan sawah, ternak serta kebun, sebagai objek pariwisata, sebagai PLTA atau pembangkit listrik tenaga air, sebagai tempat usaha perikanan darat, sebagai sumber penyediaan air bagi makhluk hidup sekitar dan juga sebagai pengendali banjir dan erosi.

7. Sungai

Sungai adalah bagian permukaan bumi yang terbentuk secara alami dan letaknya lebih rendah dari tanah di sekitarnya dan menjadi tempat / saluran mengalirnya air tawar dari darat menuju ke laut, danau, rawa atau ke sungai yang lain.

2. Lahan Kering

Lahan kering adalah lahan yang digunakan untuk usaha pertanian dengan menggunakan air secara terbatas dan biasanya mengharapkan dari curah hujan. Lahan ini memiliki kondisi agro-ekosistem yang beragam, umumnya berlereng dengan kondisi kemantapan lahan yang kurang atau peka terhadap erosi terutama bila pengolahannya tidak memperhatikan kaidah konservasi tanah.

Lahan usaha tani kering menurut keadaan fisiknya dapat dibedakan atas :

1) Ladang

Lahan usahatani kering yang bersifat berpindah-pindah. Cara terbentuknya ladang adalah sebagai berikut, hutan ditebang lalu di bakar, setelah dibakar lalu ditanami pada ladang / huma atau palawija seperti jagung, kacang-kacangan, dll. Baik yang ditanam secara tersendiri maupun dengan cara tumpangsari. Setiap lahan ladang ini biasanya hanya untuk empat sampai enam musim tanam saja, untuk selanjutnya ditinggalkan yang kemudian hari dapat dibuka kembali setelah subur kembali. Biasanya pada waktu akhir ditanami, ladang

tersebut ditanami tanaman tahunan seperti karet atau kopi sebagai bukti bahwa ladang tersebut telah ada yang menguasainya, dan berfungsi sebagai batas apabila di kemudian hari akan dibuka kembali.

2) Tegalan

Kelanjutan dari system berladang, hal ini terjadi apabila hutan yang mungkin dibuka untuk kegiatan usaha pertanian tidak memungkinkan lagi. Lahan usahatani tegalan sifatnya sudah menetap. Pola tanam biasanya campur atau tumpang sari antara padi ladang dan palawija (jagung, kacang-kacangan, ubikayu, dll). Di lahan tegal biasanya hanya diusahakan pada musim hujan saja, sedangkan pada musim kemarau diberakan (dibiarkan) tidak ada tanaman. Pada lahan tegal, usaha pelestarian produktivitas sudah ada dengan cara pemupukan meskipun terbatas pada saat ditanami saja, sedangkan pelestarian selanjutnya berjalan secara alami, atau dibiarkan tumbuh tanaman liar, yang selanjutnya dibabat pada saat akan ditanami kembali dengan dengan tanaman ekonomi. Produktivitas lahan ini umumnya rendah dan tidak stabil karena keadaan topografinya tidak mendatar dan tidak dibatasi oleh pematang atau sengkedan penahan erosi.

3) Kebun

Lahan pertanian / usahatani yang sudah menetap, yang ditanami tanaman tahunan secara permanen / tetap, baik sejenis maupun secara campuran. Tanaman yang biasa ditanam di lahan kebun antara lain kelapa dan jenis buah-buahan, seperti mangga, rambutan, dll.

4) Pekarangan

Sebidang lahan usaha tani yang ada di sekitar rumah yang dibatasi oleh pagar tanaman hidup atau pagar mati. Tanaman yang bisa ditanami di pekarangan adalah buah-buahan, sayur untuk memelihara ternak unggas atau terbak kecil, seperti kambing dan biri-biri.

5) Kolam

Lahan usaha basah tetapi ada di lingkungan kering. Kolam dapat dibedakan atas dua jenis, yaitu kolam air diam dan kolam air deras (running water). Kolam biasa digunakan untuk memelihara ikan atau katak hijau. Usahatani di kolam biasanya dilakukan secara kontinyu dengan periode produksi sekitar 3 -6 bulan. Jadi dalam setahun dapat empat atau dua kali panen, ikan yang dipelihara di kolam biasanya secara campur atau secara tunggal / satu jenis ikan. Usahatani ikan di kolam ada yang bersifat komersial dan ada juga bersifat hanya untuk keperluan keluarga saja.

6) Tambak

Tempat usaha pemeliharaan ikan yang airnya payau (campuran air laut dan air tawar). Lokasi tambak umumnya di daerah pantai. Jenis ikan yang dipelihara di tambak, antara lain bandeng, udang, nila, baik secara tunggal atau campuran.

1.5.2. Lahan Non Pertanian

Lahan non pertanian adalah lahan yang digunakan atau dimanfaatkan untuk sektor non pertanian seperti kawasan perumahan. Penggunaan lahan non pertanian merupakan penggunaan lahan selain untuk kegiatan pertanian. Penggunaan lahan tersebut dapat berupa penggunaan lahan untuk permukiman, perdagangan, industri, pertambangan, dan sosial.

a. Permukiman

Permukiman merupakan suatu lahan yang dimanfaatkan oleh penduduk untuk tempat tinggal dengan membangun rumah-rumah dan sarana lainnya.

b. Perdagangan

Kegiatan perdagangan merupakan kegiatan jual-beli barang atau jasa. Penggunaan lahan untuk usaha perdagangan ini diwujudkan dengan didirikannya fasilitas-fasilitas perdagangan seperti pasar tradisional, supermarket, toko, atau bursa efek

c. Industri

Industri merupakan kegiatan mengubah bahan mentah menjadi barang setengah jadi atau barang jadi. Kegiatan ini tentunya membutuhkan lahan sebagai tempat pengolahan. Terkadang bangunan kegiatan industri sering di bangun saling berdekatan, sehingga disebut kawasan industri.

d. Pertambangan

Pertambangan merupakan usaha manusia dalam menemukan, menggali, dan mengolah barang-barang tambang. Biasanya lahan yang digunakan untuk pertambangan terdapat di pedesaan atau pedalaman, karena kegiatan pertambangan memerlukan lahan yang cukup luas.

e. Sosial/Jasa

Penggunaan lahan untuk kegiatan aktifitas sosial atau jasa antara lain dapat berupa penggunaan lahan untuk perkotaan, rumah sakit, taman, lapangan sepak bola, sekolah, kuburan, dan jalan. Pembangunan fasilitas ini dapat dilakukan oleh pemerintah maupun swasta.

1.5.3. Alih Fungsi Lahan

Konversi lahan sama artinya dengan alih fungsi lahan atau perubahan lahan, yaitu mempunyai arti perubahan penggunaan lahan dari suatu fungsi ke fungsi lainnya. Konversi lahan sebenarnya diperlukan untuk melakukan aktivitas pembangunan yang nantinya juga untuk keperluan manusia. Menurut Wahyunto (2001) dalam Mustopa (2011), perubahan penggunaan lahan dalam pelaksanaan pembangunan tidak dapat dihindari. Perubahan

tersebut terjadi karena dua hal, pertama adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin meningkat jumlahnya dan kedua berkaitan dengan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Konversi lahan dapat diartikan sebagai berubahnya fungsi sebagian atau seluruh kawasan dari fungsinya semula seperti direncanakan menjadi fungsi lain yang berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Misalnya, berubahnya peruntukan fungsi lahan persawahan beririgasi menjadi lahan industri, dan fungsi lindung menjadi lahan pemukiman. Konversi lahan berarti alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya

Menurut Lestari Alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai *konversi* lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Dampak alih fungsi lahan juga mempengaruhi struktur sosial masyarakat, terutama dalam struktur mata pencaharian.

Menurut Agus (2008) konversi lahan sawah adalah suatu proses yang disengaja oleh manusia (*anthropogenic*), bukan suatu proses alami. Kita ketahui bahwa perعتakan sawah dilakukan dengan biaya tinggi, namun ironisnya konversi lahan tersebut sulit dihindari dan terjadi setelah sistem produksi pada lahan sawah tersebut berjalan dengan baik. Konversi lahan

merupakan konsekuensi logis dari peningkatan aktivitas dan jumlah penduduk serta proses pembangunan lainnya. Konversi lahan pada dasarnya merupakan hal yang wajar terjadi, namun pada kenyataannya konversi lahan menjadi masalah karena terjadi di atas lahan pertanian yang masih produktif. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup dan terbukanya kesempatan untuk menciptakan peluang kerja, yang ditandai oleh semakin banyaknya investor ataupun masyarakat dan pemerintah dalam melakukan pembangunan, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan. Di pihak lain jumlah lahan yang terbatas sehingga menimbulkan penggunaan lahan yang beralih ke penggunaan non-pertanian. Alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian merupakan isu yang perlu diperhatikan karena ketergantungan masyarakat terhadap sektor pertanian. Konversi lahan atau alih fungsi lahan adalah berubahnya satu penggunaan lahan ke penggunaan lainnya, sehingga permasalahan yang timbul akibat konversi lahan, banyak terkait dengan kebijakan tataguna tanah (Ruswandi, 2007).

Menurut Kustiawan (1997) alih fungsi atau konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Alih fungsi lahan umumnya terjadi di wilayah sekitar perkotaan dan dimaksudkan untuk mendukung perkembangan sektor industri dan jasa. Dalam kegiatan alih fungsi lahan sangat erat kaitannya dengan permintaan dan penawaran lahan. Adanya

ketidak seimbangan antara penawaran dan permintaan dimana penawaran terbatas sedangkan permintaan tak terbatas menyebabkan alih fungsi lahan.

Menurut Barlowe (1978), faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran lahan adalah karakteristik fisik alamiah, faktor ekonomi, faktor teknologi, dan faktor kelembagaan. Selain itu, faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan lahan adalah populasi penduduk, perkembangan teknologi, kebiasaan dan tradisi, pendidikan dan kebudayaan, pendapatan dan pengeluaran, selera dan tujuan, serta perubahan sikap dan nilai-nilai yang disebabkan oleh perkembangan usia.

Sumaryanto dan Tahlim (2005) mengungkapkan bahwa pola konversi lahan dapat ditinjau dalam beberapa aspek:

1. Pertama, alih fungsi secara langsung oleh pemilik lahan yang bersangkutan. Lazimnya motif tindakan ada tiga, yaitu: (1) untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, (2) dalam rangka meningkatkan pendapatan melalui alih usaha, (3) kombinasi dari (1) dan (2) seperti pembangunan rumah sekaligus dijadikan tempat usaha. Pola alih fungsi lahan ini terjadi di sembarang tempat, kecil-kecil, dan tersebar. Dampak alih fungsi lahan dengan pola ini terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya baru signifikan untuk jangka waktu lama.
2. Alih fungsi yang diawali dengan alih penguasaan lahan. Pemilik menjual kepada pihak lain yang akan memanfaatkannya untuk usaha nonpertanian atau kepada makelar. Secara empiris, alih fungsi lahan melalui cara ini

terjadi dalam hamparan yang luas, terkonsentrasi, dan umumnya berkorelasi positif dengan proses urbanisasi (pengkotaan). Dampak alih fungsi lahan terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya berlangsung cepat dan nyata.

Alih fungsi lahan dapat bersifat permanen dan juga dapat bersifat sementara (Utomo, 1992). Jika lahan sawah beririgasi teknis berubah menjadi kawasan pemukiman atau industri, maka alih fungsi lahan bersifat permanen. Akan tetapi, jika sawah tersebut berubah menjadi perkebunan tebu, maka alih fungsi lahan tersebut bersifat sementara, karena pada tahun-tahun berikutnya dapat dijadikan sawah kembali. Alih fungsi lahan permanen biasanya lebih besar dampaknya dari pada alih fungsi lahan sementara.

Di satu sisi alih fungsi lahan ini menambah terbukanya lapangan kerja di sektor non-pertanian seperti jasa konstruksi, dan industri, akan tetapi juga menimbulkan dampak negatif yang kurang menguntungkan. Menurut Widjanarko (2006) dampak negatif akibat alih fungsi lahan, antara lain:

1. Berkurangnya luas sawah yang mengakibatkan turunnya produksi padi, yang mengganggu tercapainya swasembada pangan.
2. Berkurangnya luas sawah yang mengakibatkan bergesernya lapangan kerja dari sektor pertanian ke non-pertanian, yang apabila tenaga kerja lokal yang ada tidak terserap seluruhnya justru akan meninggikan angka pengangguran. Dampak sosial ini akan berkembang dengan

meningkatnya kecemburuan sosial masyarakat setempat terhadap pendatang yang pada gilirannya berpotensi meningkatkan konflik sosial.

3. Investasi pemerintah dalam pengadaan prasarana dan sarana pengairan menjadi tidak optimal pemanfaatannya.
4. Kegagalan investor dalam melaksanakan pembangunan perumahan maupun industri sebagai dampak krisis ekonomi atau karena kesalahan perhitungan mengakibatkan tidak termanfaatkannya tanah yang telah diperoleh sehingga meningkatkan luas lahan tidur yang pada gilirannya akan menimbulkan konflik sosial seperti penjarahan tanah.
5. Berkurangnya ekosistem sawah terutama di jalur pantai Utara Pulau Jawa yang terbaik dan telah terbentuk puluhan tahun, sedangkan pencetakan sawah baru yang sangat besar biayanya di luar Pulau Jawa seperti di Kalimantan Tengah, tidak memuaskan hasilnya.

Sumaryanto dan Tahlim (2005) mengungkapkan bahwa dampak negatif dari konversi lahan sawah adalah degradasi daya dukung ketahanan pangan nasional, pendapatan pertanian menurun, dan meningkatnya kemiskinan masyarakat lokal. Selain itu dampak lainnya adalah rusaknya ekosistem sawah, serta adanya perubahan budaya dari agraris ke budaya urban sehingga menyebabkan terjadinya kriminalitas.

Menurut Firman (2005) dalam Widjanarko (2006) bahwa alih fungsi lahan yang terjadi menimbulkan dampak langsung maupun dampak tidak langsung. Dampak langsung yang diakibatkan oleh alih fungsi lahan berupa hilangnya lahan pertanian subur, hilangnya investasi dalam infrastruktur irigasi, kerusakan natural lanskap, dan masalah lingkungan. Kemudian dampak tidak langsung yang ditimbulkan berupa inflasi penduduk dari wilayah perkotaan ke wilayah tepi kota.

Kegiatan alih fungsi lahan pertanian juga berpengaruh terhadap lingkungan. Perubahan lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian akan mempengaruhi keseimbangan ekosistem lahan pertanian. Menurut Ruswandi (2007) secara faktual alih fungsi lahan atau konversi lahan menimbulkan beberapa konsekuensi, antara lain berkurangnya lahan terbuka hijau sehingga lingkungan air akan terganggu, serta lahan untuk budidaya pertanian semakin sempit.

Furi (2007) menjelaskan bahwa konversi lahan atau alih fungsi lahan yang terjadi mengubah status kepemilikan lahan dan penguasaan lahan. Perubahan dalam penguasaan lahan di pedesaan membawa implikasi bagi perubahan pendapatan dan kesempatan kerja masyarakat yang menjadi indikator kesejahteraan masyarakat desa. Terbatasnya akses untuk menguasai lahan menyebabkan terbatas pula akses masyarakat atas manfaat lahan yang menjadi modal utama mata pencaharian sehingga terjadi pergeseran kesempatan kerja ke sektor non-pertanian (sektor informal).

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

a. Kualitatif

Penelitian Kualitatif merupakan penelitian yang lebih mengutamakan pada masalah proses dan makna/ persepsi, di mana peneliti ini diharapkan dapat mengungkap berbagai informasi kualitatif dengan deskripsi-analisis yang teliti dan penuh makna, yang juga tidak menolak informasi kuantitatif dalam bentuk angka maupun jumlah.

b. Deskriptif

Penelitian Deskriptif merupakan penelitian berupa tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati dari fenomena yang terjadi dengan menekankan pada data berupa kata-kata, gambar. Selain itu semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti.

1.6.2. Sumber Data

Sumber data yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder

A. Data Primer

Data ini diperoleh atau bersumber secara langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian yaitu :

1. Kantor Pertanahan Kota Tangerang

a. Subseksi Penatagunaan Tanah

2. Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan Kota Tangerang
 - a. Sub Bagian Perencanaan
3. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang
 - a. Kepala Bidang Tata Ruang

B. Data Sekunder

Data yang diambil dalam penelitian ini berasal dari catatan – catatan dan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian. Adapun data sekunder yang diambil yaitu :

1. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Kota Tangerang
2. Data jumlah penyusutan lahan pertanian di Kota Tangerang

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang dapat digunakan dalam mengumpulkan data sebagai referensi tugas akhir. Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penulisan tugas akhir ini yaitu:

1. Wawancara

Wawancara yaitu suatu dialog untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan penulis dengan cara bertanya langsung kepada narasumber dalam ruang lingkup pertanyaanya telah disusun secara sistematis. Kegiatan wawancara ini dilakukan untuk memperkuat hasil pengumpulan data. Pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yaitu

Subseksi Penatagunaan Tanah. Untuk Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan Kota Tangerang, yaitu Sub Bagian Perencanaan, serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang, yaitu Kepala Bidang Tata Ruang.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan menggunakan penelusuran literature yang meliputi peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan kebijakan alih fungsi lahan pertanian, menghimpun dokumen yang berupa arsip-arsip, catatan, tabel-tabel yang berkaitan dengan obyek penelitian antara lain dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan Kota Tangerang, serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang.