

**PENYELENGGARAAN KONVERSI LAHAN PERTANIAN MENJADI  
PERMUKIMAN DI KABUPATEN BANTUL BERDASARKAN  
PERDA KABUPATEN BANTUL NOMOR 4 TAHUN 2011  
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH**

Tyka Resti Dwi Adista dan Nasrullah  
Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta  
Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, DIY 55183  
[tykaresti@tr.gmail.com](mailto:tykaresti@tr.gmail.com) , [udanasrul2010@gmail.com](mailto:udanasrul2010@gmail.com)

**ABSTRAK**

Konversi lahan pertanian semakin marak terjadi, salah satunya di wilayah Kabupaten Bantul. Karena Kab. Bantul merupakan salah satu kawasan agraris yang memiliki lahan pertanian cukup luas. Konversi lahan pertanian terjadi karena meningkatnya jumlah penduduk sehingga berdampak pada peningkatan kebutuhan lahan untuk dibangun sarana prasarana guna menunjang kehidupan. Pemerintah Daerah Kab. Bantul dalam hal konversi lahan pertanian sudah memiliki pengaturannya sendiri yaitu Perda Kab. Bantul No. 4 Tahun 2011 tentang RTRW. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan konversi lahan pertanian di Kab. Bantul, apakah sesuai dengan Perda Kab. Bantul No 4. Tahun 2011 tentang RTRW atau belum? Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian ini dilaksanakan di BPN Kab. Bantul dan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Bantul. Berdasarkan analisis data yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa Perda Kab. Bantul No. 4 Tahun 2011 tentang RTRW belum maksimal dalam mengurangi laju konversi lahan pertanian. Hal tersebut dikarenakan pengawasan terhadap tata ruang oleh Pemerintah Daerah Kab. Bantul masih minim, dan sikap pemerintah yang masih membiarkan kegiatan konversi lahan pertanian terjadi begitu saja serta tidak memberikan sanksi tegas bagi pelanggar. Selain minimnya pengawasan pemerintah, konversi lahan pertanian Kab. Bantul disebabkan kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya menjaga lahan pertanian yang didasari pada motif perekonomian.

**Kata kunci:** Alih fungsi Lahan, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul, Upaya Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul

## **I. PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara agraris dengan tanahnya yang subur. Pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam dan lingkungan harus dilaksanakan dengan rasional, tanggung jawab, optimal, terencana, dan sesuai dengan daya dukung dengan mengutamakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan juga harus memperhatikan keseimbangan lingkungan hidup dan kelestarian bagi pembangunan yang berkelanjutan. Meskipun dengan tanahnya yang subur dan melimpah ruah namun permasalahan mengenai pertanahan juga tidak dapat dipungkiri dalam dinamika kehidupan bangsa Indonesia ini.

Konversi lahan pertanian atau alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian merupakan salah satu permasalahan mengenai tanah yang sudah berlarut sejak dulu. Banyak hal yang dapat mempengaruhi alih fungsi lahan itu sendiri diantaranya pertumbuhan dan pertambahan penduduk yang akan meningkatkan kebutuhan tempat tinggal dan tempat kegiatan ekonomi seperti pertokoan, pasar, pabrik, dan lain sebagainya dengan cara mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi ke non pertanian.

Di Daerah Istimewa Yogyakarta lahan pertanian banyak terdapat di wilayah Kabupaten Bantul. Hal tersebut dipengaruhi karena meningkatnya jumlah permintaan pemukiman di daerah Bantul maka menyebabkan lahan pertanian yang seharusnya hanya diperuntukkan untuk lahan pangan menjadi dialih fungsikan untuk dibangun permukiman. Disisi lain ketersediaan ruang kota tidak sesuai dengan jumlah penduduk yang ada

dalam wilayah kota Bantul. Salah satu daerah yang menjadi target para pengembang adalah Kabupaten Bantul karena Bantul sendiri memiliki lahan yang luas yang sangat menunjang untuk dibangun permukiman. Dari data yang diperoleh Kabupaten Bantul memiliki luas wilayah kurang lebih 506,86 km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Untuk kawasan Kabupaten Bantul sendiri konversi lahan pertanian ke sektor non pertanian rata-rata telah mencapai 22 hingga 40 hektar pertahunnya. Hal ini terjadi karena pertumbuhan perumahan, pembangunan sektor industri perdagangan dan lain sebagainya yang sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan dinamika pembangunan di daerah Kabupaten Bantul itu.<sup>2</sup>

Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul sendiri sebenarnya telah mengeluarkan peraturan daerah untuk mengatur mengenai rencana tata ruang di wilayah Kabupaten Bantul yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010 hingga 2030. Dibentuknya Peraturan Daerah tersebut bertujuan supaya terwujudnya Kabupaten Bantul yang maju dan mandiri dengan bertumpu pada sektor pertanian sebagai sendi-sendi ekonomi dan didukung dengan sektor industri budaya, pariwisata, perdagangan, pengolahan dan jasa serta kelautan dan perikanan dengan tetap memperhatikan pelestarian lingkungan dan pengurangan risiko bencana.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Idham Samawi, *Membangun Bantul di Era Otonomi*, Yogyakarta: Soerat Emas, 2003, hlm. 151

<sup>2</sup> Heri Sidik, Alih Fungsi Lahan Pertanian Bantul 40 Hektar, <https://jogja.antaranews.com/berita/349126/alih-fungsi-lahan-pertanian-bantul-40-hektar> diakses pada 8 November pukul 12.07 wib

<sup>3</sup> Lihat pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030

Ada dua fakta yang harus ditangani oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul secara sungguh-sungguh yang berkaitan dengan penggunaan lahan, yakni:

- a. Aturan untuk menentukan pengelolaan perkotaan dan kebijakan yang mestinya bertindak sebagai pendamai yang adil dan jujur, ikut serta terlibat didalamnya dan juga menjadi pemain.
- b. Tidak berdayanya pejabat dalam menghadapi penanam modal atau pengembang yang perkasa, belum lagi jika dibaliknya ada tokoh yang berpengaruh. Pemerintah daerah yang seharusnya memiliki kewenangan malah kenyataannya kewenangan itu menjadi lumpuh. Hal ini yang menyebabkan perencanaan kota yang sudah disusun menjadi tidak tidak terlaksana.<sup>4</sup>

## **II. RUMUSAN MASALAH**

1. Apakah pelaksanaan konversi lahan pertanian untuk pemukiman di Kabupaten Bantul telah sesuai dengan Perda No. 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantul?
2. Apa upaya-upaya Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam mengatasi konversi lahan pertanian yang semakin meningkat?

## **III. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Lokasi penelitian ini di Kabupaten Bantul. Sumber data yang digunakan adalah sumber data

---

<sup>4</sup> Eko Budiharjo, *Tata Ruang Perkotaan*, Bandung: Alumni 1997, hlm. 18-19

primer yang diperoleh dengan menggunakan teknik wawancara guna untuk memperoleh data-data dan keterangan yang akurat dari instansi terkait penelitian yakni Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul dan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Selain dari sumber data primer, penelitian ini juga menggunakan sumber data sekunder yang terdiri bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang kesemuanya berguna untuk melengkapi data primer. Kemudian narasumber dalam penelitian ini meliputi Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul dan Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara studi pustaka pada bahan-bahan hukum dan atau bahan non hukum dan studi lapangan yakni dengan wawancara, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung yang dilakukan oleh peneliti kepada informan untuk mendapatkan suatu data atau informasi yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>5</sup> Dan juga dokumentasi, yakni dilakukan dengan pengumpulan arsip-arsip, dokumen-dokumen yang diperoleh langsung dari instansi yang terkait. Setelah mendapatkan data maka data diolah dengan cara seleksi data, klasifikasi data, dan sistematisasi data, dan menyusun data yang sudah diperoleh. Selanjutnya setelah data terkumpul, data akan dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu

---

<sup>5</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 161

dengan mendeskripsikan data dan fakta yang diperoleh dengan menguraikan data dengan kalimat-kalimat yang terperinci dan sistematis dan analisis. Setelah data dianalisis maka kesimpulan terakhir dilakukan dengan metode induktif yaitu berfikir berdasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian dilanjutkan dengan pengambilan kesimpulan yang bersifat umum.

#### **IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Non Pertanian untuk Permukiman di Kabupaten Bantul berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul (2010-2030)**

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait. Maka dengan adanya pertimbangan peraturan tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul bersama-sama dengan DPRD Kabupaten Bantul membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Pembentukan Peraturan Daerah tersebut

merupakan salah satu upaya dalam melaksanakan perencanaan program pembangunan dengan memperhatikan tatanan wilayah yang terpadu, teratur, dan agar dalam pengembangan dan pembangunan yang dilaksanakan diwilayah Kabupaten Bantul mengacu pada Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul tersebut. Tujuan dari penataan ruang Kabupaten Bantul juga adalah untuk mewujudkan Kabupaten Bantul yang mandiri, maju, dengan bertumpu pada sektor pertanian sebagai basis ekonomi. Namun dalam kenyataannya penataan ruang tidak selalu berjalan dengan lancar, ada juga permasalahan yang harus dihadapi, antara lain:<sup>6</sup>

- a. Pertumbuhan kota yang kurang terencana dengan segala dampak yang akan ditimbulkan;
- b. Alih fungsi lahan pertanian yang kurang terkendali;
- c. Proses marginalisasi komunitas lokal, terutama oleh yang tidak memiliki atau tidak mampu memanfaatkan sumber daya yang telah ada;
- d. Bertambahnya perkampungan kumuh didaerah urban yang menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan;
- e. Bertambahnya spekulasi tanah yang mengakibatkan terbatasnya akses masyarakat untuk mendapatkan hunian yang baik dan terjangkau;

---

<sup>6</sup> Imam Kuswahyono dan Tunggul Anshari Setianegara, *Bunga Rampai Politik dan Hukum Agrariadi Indonesia*, Malang: UM Press, 2000, hlm 95-96

- f. Adanya berbagai perselisihan sosial dan ekonomi yang timbul akibat benturan dalam pemanfaatan ruang.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan yaitu faktor lokasi, faktor ekonomi, faktor kependudukan, faktor sosial budaya, dan lemahnya sistem peraturan perundang-undangan yang ada serta penegakan hukumnya yang lemah.<sup>7</sup> Di Kabupaten Bantul sendiri maraknya konversi lahan lebih banyak dilatarbelakangi pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sehingga memaksa untuk terjadinya pembangunan permukiman. Kabupaten Bantul merupakan salah satu bagian dari Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dan DIY sendiri dikenal sebagai kota pelajar maka banyak sekali pendatang yang datang ke Yogyakarta untuk mengenyam pendidikan. Karena tak dapat dipungkiri bahwa kini di wilayah Kabupaten Bantul sudah terdapat banyak sekolah dan kampus yang didirikan. Hal tersebut berdampak pada pembangunan kost-kostan dan permukiman di wilayah Kabupaten Bantul, terlebih lagi di area sekolah atau kampus yang juga akan menimbulkan dampak pada perekonomian. Maka tak dapat ditepis bahwa Kabupaten Bantul merupakan salah satu kawasan incaran para penggiat bisnis properti, baik itu perorangan maupaun para

---

<sup>7</sup> Hossaimah dan Slamet Subari, "Percepatan Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan", *Jurnal Ilmu-Ilmu Pertanian*, Vol. 1, No. 2, 2017, Hlm. 8



developer.<sup>8</sup> Secara garis besar, berubahnya fungsi lahan pertanian tersebut akan mengurangi dari pada luas lahan pertanian itu sendiri yang dapat menjadi penyebab berkurangnya produksi pangan. Konversi lahan pertanian yang tidak dikendalikan atau bahkan tidak direncanakan secara matang pada akhirnya hanya akan mengganggu keseimbangan ekosistem yang dapat menyebabkan terjadinya bencana, misalnya tanah longsor dan banjir. Kemudian secara mikro, alih fungsi lahan dapat menjadi penyebab berkurangnya persediaan pangan, perubahan stuktur atau pola pekerjaan, hingga berkurangnya kepemilikan lahan.<sup>9</sup>

Mengenai pelaksanaan konversi lahan pertanian untuk dibangun suatu permukiman disuatu kecamatan diwilayah Kabupaten Bantul maka mengacu pada RDTR (Rencana Detail Tata Ruang). Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup yang berfungsi untuk lingkungan/tempat tinggal. Tingkat kesejahteraan dan kelangsungan kehidupan dalam suatu permukiman dipengaruhi dengan kondisi dari suatu permukiman itu sendiri.<sup>10</sup> Di Kabupaten Bantul untuk mengatur mengenai pembangunan permukiman di Kabupaten Bantul maka harus

---

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul pada hari Jumat 22 Februari 2019 pukul 09.30 WIB

<sup>9</sup> Rifatul Jannah, Bambang Trisetoyo Eddy, dan Tutik Dalmyyatun, "Analisis Fungsi Lahan Pertanian dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penduduk di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak", *AGROSOCIONOMICS*, Vol. 1, No. 1 (2017), hlm 2

<sup>10</sup> M.Farizki dan Wenang Anurogo, "Pemetaan Kualitas Permukiman dengan Menggunakan Penginderaan Jauh dan SIG di Kecamatan Batam Kota", *Majalah Geografi Indonesia*, Vol. 31, No 1 (2017), hal. 43

diterjemahkan ke aturan yang lebih detail lagi, jika hanya mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah saja tidak bisa karena itu hanya arahan saja, belum masuk ke dalam zona, jadi yang menjadi acuan untuk mengatur tata ruang di wilayah Kabupaten Bantul adalah RDTR.<sup>11</sup> Bagian dari wilayah yang akan disusun RDTR merupakan kawasan strategis. Di Kabupaten Bantul terdapat 17 kecamatan, namun baru ada 2 kecamatan saja yang telah disusun RDTRnya, yakni kecamatan sewon dengan Perda Kabupaten Bantul Nomor 8 Tahun 2018 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Bagian Wilayah Perkotaan Sewon 2018-2038 dan Kecamatan Kasihan dengan Perda Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2018 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Bagian Wilayah Perkotaan Kasihan 2018-2038.<sup>12</sup> Kecamatan-kecamatan tersebut yang terjadi alih fungsi lahan yang paling banyak dan pesat.

Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan perumahan atau permukiman harus melalui mekanisme perizinan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bantul yang berupa izin perubahan penggunaan tanah (IPPT). Karena keberhasilan pengendalian perubahan alih fungsi lahan pertanian juga tergantung pada proses pemberian perizinannya. Dalam hal ini

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pengawasan Pelaksanaan Tata Ruang, di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pewangasan Pelaksanaan Tata Ruang, di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019

perizinan adalah fungsi kontrol terhadap lahan pertanian yang boleh atau tidaknya dilakukan perubahan alih fungsi. Izin tersebut diberikan untuk, antara lain untuk usaha, untuk rumah, untuk perubahan tanah.

Berkaitan dengan pelaksanaan konversi lahan pertanian yang harus dilakukan dengan izin pemanfaatan ruang, yakni dengan beberapa prosedur yang telah termaktub dalam Pasal 163 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang :

- a. Izin Prinsip.
- b. Izin Lokasi.
- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah.
- d. Izin mendirikan bangunan.

Izin diberikan dengan tujuan untuk menjamin pemanfaatan ruang agar sesuai dengan tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Namun tidak semua izin dapat diterima, dalam pemberian izin ada beberapa kriteria yang izinnnya ditolak yaitu apabila kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah atau penguasa tidak dipenuhi atau tidak sesuai dan bisa juga karena suatu alasan yang tidak memungkinkan diberikannya izin kepada orang yang memenuhi kriteria.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Philipus Mandiri Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya: Yuridika, 1993, Hlm 2

Diketahui dari tahun 2016 ke 2017 terjadi kenaikan pengajuan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yaitu sebanyak 313 pemohon pada tahun 2016, kemudian sebanyak 333 pemohon pada tahun 2017, serta mengalami penurunan pada tahun 2018 yaitu 317 pemohon dengan jumlah keseluruhan ada 963 pemohon dalam kurun waktu 3 tahun. Pemohon berasal dari badan hukum dan juga perorangan. Dari data yang diperoleh oleh peneliti dari Kantor Pertanahan, dapat diketahui bahwa mayoritas asal mula tanah tersebut merupakan lahan atau tanah pertanian yang akan dipergunakan untuk mendirikan tempat tinggal. Kemudian menurut data yang tercatat di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, pada tahun 2017 ada 29 pemohon yang mengajukan permohonan persetujuan prinsip, khususnya yang akan mendirikan kawasan perumahan. Dari 29 permohonan tersebut sebanyak 22 lahan dengan berbagai luasan yang berbeda-beda telah mendapat izin yang akan dijadikan calon lokasi perumahan dengan total luas 128.865 m<sup>2</sup>, dan sisanya 7 permohonan untuk lokasi perumahan tidak diizinkan dengan total luas 91.340 m<sup>2</sup>. Kemudian pada tahun 2018 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul juga sudah memproses pengajuan izin prinsip tersebut, dan menolak sekitar belasan permohonan pembangunan perumahan, permukiman, maupun pembangunan

fisik lainnya dikarenakan lahan yang diajukan dalam izin prinsip tidak sesuai dengan zona peruntukan yang seharusnya.

Pemerintah Daerah terutama Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul akan menghentikan pembangunan meskipun sudah berlangsung apabila diketahui ada pelanggaran yang tidak sesuai zona peruntukannya atau tidak mempunyai izin peruntukan, kemudian mengarahkan ke wilayah-wilayah yang sesuai dengan peruntukannya. Pemerintah Kabupaten Bantul pada prinsipnya terbuka bagi perorangan ataupun pengembang perumahan yang akan membangun perumahan atau permukiman di wilayah Kabupaten Bantul, yang terpenting memenuhi persyaratan dan lokasi yang akan dialih fungsi sesuai dengan peruntukannya didalam rencana tata ruang.<sup>14</sup>

Namun pada kenyataannya pembangunan permukiman di wilayah Kabupaten Bantul tetap marak dilakukann oleh perorangan maupun penggiat properti, pemerintah daerah Kabupaten Bantul juga kurang tegas untuk menindak pelanggaran yang dilakukan dari mulai pembangunan permukiman yang tidak izin, pembangunan permukiman yang tidak pada zonasinya, dan masih banyak pelanggaran-pelanggaran lain terkait pembangunan permukiman itu sendiri. Padahal dalam Perda Nomor 4 Tahun 2011 tentang RTRW telah diatur berbagai arahan untuk

---

<sup>14</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pengawasan Pelaksanaan Tata Ruang, di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019

pembangunan permukiman supaya sesuai dengan rencana detail tata ruangnya, dalam perda tersebut juga sudah diatur mengenai sanksi bagi pelanggar. Namun pemerintah daerah Kabupaten Bantul tidak melaksanakan peraturan tersebut dengan baik.

## **B. Upaya Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam Mengatasi Kegiatan Alih Fungsi Lahan yang Semakin Meningkat**

Alih fungsi lahan pertanian merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dari pembangunan suatu daerah. Maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul memiliki beberapa upaya dalam menangani kegiatan alih fungsi lahan yang semakin meningkat, yaitu dengan:

### **1. Menyusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Bantul**

Mengacu pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang, yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan tata ruang harus dilaksanakan melalui proses: pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Penyempurnaan yang dilakukan melalui undang-undang tersebut adalah peraturan mengenai zonasi yang diharapkan mampu mendukung pengendalian pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan.

Salah satu upaya Pemerintah Kabupaten Bantul adalah dengan penyusunan dokumen RDTR.<sup>15</sup> Penyusunan RDTR ini

---

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul pada hari Jumat 22 Februari 2019 pukul 09.45 WIB

merupakan salah satu upaya dalam menekan terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian agar tidak semakin marak terjadi, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul bersama membentuk dan mengeluarkan produk hukum yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk setiap kecamatan yang ada diwilayah Kabupaten Bantul yang memerlukan suatu rencana tata ruang.

Apabila tidak dibentuk suatu peraturan untuk menekan laju alih fungsi lahan pertanian maka lahan pertanian lama kelamaan akan menyusut dan bahkan habis, karena Kabupaten Bantul merupakan salah satu kawasan incaran para penggiat bisnis properti, baik itu perorangan maupun para developer perumahan.

## **2. Sosialisasi**

Alih fungsi lahan yang semakin meningkat setiap tahunnya di wilayah Kabupaten Bantul dan sangat sulit dihindari. Penyusutan lahan pertanian akibat kegiatan alih fungsi lahan pertanian dengan rata-rata 40 Ha pertahunnya,<sup>16</sup> dikhawatirkan berdampak pada pengurangan hasil produksi pertanian yang berpengaruh pada ketahanan pangan masyarakat.

Dalam hal untuk memberikan pendekatan kepada masyarakat mengenai alih fungsi lahan pertanian agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten Bantul, maka

---

<sup>16</sup> Heri Sidik, Alih Fungsi Lahan Pertanian Bantul 40 Hektar, <https://jogjaantaranews.com/berita/349126/alih-fungsi-lahan-pertanian-bantul-40-hektare> diakses pada 8 November, Pukul 12.07 Wib

Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul mengadakan sosialisasi kepada masyarakat, khususnya Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Sosialisasi merupakan salah satu upaya untuk mencegah terjadinya alih fungsi lahan yang dilakukan secara besar-besaran. Sosialisasi tata ruang dapat berupa pelibatan masyarakat dalam *Forum Group Discutin (FGD)* dan seminar atau informasi berupa papan bicara dan iklan.<sup>17</sup>

Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul juga selalu mengadakan sosialisasi setiap tahun kepada masyarakat. Dengan adanya sosialisasi tersebut diharapkan agar masyarakat luas mengetahui dan mematuhi bahwasanya pemanfaatan tanah dan ruang di Kabupaten Bantul sudah ada aturannya.<sup>18</sup> Pada tahun 2018 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul telah melaksanakan 2 kali sosialisasi dengan masyarakat, dengan cara sosialisasi di Media Televisi dan sosialisasi kepada masyarakat secara langsung.

Sosialisai secara langsung dengan cara mengundang para kepala dukuh dianggap sangat tidak efektif, karena setelah selesainya sosialisai dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang berlangsung kebanyakan dari kepala dukuh tidak menyampaikan ulang kepada masyarakat, sehingga hanya berhenti di kepala

---

<sup>17</sup> Mutua'ali L., *Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif – Teknis)*, Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM, 2013

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pewangasan Pelaksanaan Tata Ruang, di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019



dukuh saja tidak bisa sampai kepada masyarakat atau mungkin kepala dukuh juga kurang menyerap materi yang disampaikan saat sosialisasi berlangsung. Sehingga hal tersebut menjadi *problem* bagi tujuan dari sosialisasi itu sendiri.

Namun menurut Bapak Prihana sosialisasi dengan cara-cara tersebut diatas dirasa tidak terlalu efektif, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang mulai memikirkan cara yang efektif untuk sosialisasi yaitu dengan cara langsung melakukan sosialisasi langsung pada sasaran kepada suatu kelompok masyarakat.

### **3. Konsolidasi Tanah**

Pemerintah Kabupaten Bantul juga mempunyai program dalam penataan ruang yaitu dengan konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah merupakan kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah. Konsolidasi tanah juga dapat dijadikan sebagai suatu konsepsi pembangunan didalam kebijaksanaan penyediaan tanah untuk infrastruktur dan fasilitas umum lainnya dalam pelaksanaan rencana kota. Agar konsepsi pembangunan tersebut dapat dilaksanakan maka harus mempunyai empat pegangan yaitu pegangan politis, pegangan hukum, pegangan organisatoris, dan pegangan teknis.<sup>19</sup> Meskipun telah diadakan program konsolidasi tanah bukan berarti pemerintah dapat sewenang-wenang

---

<sup>19</sup> Heri Budiyanto, Manfaat Penggunaan Metoda Konsolidasi Tanah dalam Rangka Penataan Wilayah Perkotaan, *Mintakat Jurnal Arsitektur*, Vol. 2 No. 1 (2003), hlm 25

mengambil tanah milik masyarakat dengan alasan akan digunakan untuk pembangunan, tetapi pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan kesepakatan antara peserta konsolidasi tanah dengan pemerintah yang nantinya tanah objek konsolidasi tersebut diserahkan kembali kepada pemilik Hak Atas Tanah baik diserahkan secara langsung yang artinya Hak Tak Tanah akan diberikan kepada peserta konsolidasi tanah sesuai dengan rencana penataan kapling yang disetujui oleh yang bersangkutan maupun diserahkan secara tidak langsung yang artinya tanah konsolidasi tersebut dijadikan untuk sarana dan prasarana umum, semisal untuk pembangunan jalan dan fasilitas umum yang memiliki nilai manfaat untuk masyarakat luas. Jadi masyarakat bersama-sama melakukan kesepakatan mengenai tanah tersebut akan dijadikan apa, misal dijadikan untuk masjid, untuk jalan, atau fasilitas umum lainnya.

Tujuan dari konsolidasi tanah sendiri secara garis besar adalah untuk mengontrol perkembangan kota dan juga meningkatkan cara mengembangkan kota agar lebih adil dan bernilai sosial. Manfaat konsolidasi lahan adalah mewujudkan pembangunan daerah, mewujudkan tata ruang yang teratur, menjamin kepastian hak atas tanah, tersedianya tanah untuk pembangunan dan fasilitas umum, dari masyarakat untuk masyarakat (kesepakatan masyarakat).

Sosialisai konsolidasi tanah ini diadakan dengan harapan supaya penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, sekaligus menyediakan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan masyarakat.

#### **4. Tindakan Aparat Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam Penegakan Hukum terhadap Pelanggaran Alih Fungsi Lahan**

Dalam menangani permasalahan ketidaktertiban masyarakat dalam alih fungsi lahan yang tidak memperhatikan tata ruang, Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul juga melibatkan Aparat Satpol PP. Pelibatan Satpol PP dalam hal jika sudah melanggar ketertiban umum, Satpol PP akan turun untuk menertibkan.<sup>20</sup> Namun Satpol PP baru akan bekerja dalam penertiban apabila ada aduan dari masyarakat sekitar yang merasa kepentingannya diganggu atau merasa tidak nyaman dengan alih fungsi lahan yang dilakukan orang lain, yang sangat disayangkan adalah selama tidak ada aduan dari masyarakat maka dibiarkan saja.<sup>21</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penegakan hukum terhadap pelanggar alih fungsi lahan masih berjalan ditempat, karena masih banyak terjadi ketidaksuaian antara instrument hukum yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dengan

---

<sup>20</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul , Tanggal 22 Februari 2019

<sup>21</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pengawasan Pelaksanaan Tata Ruang, di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019

kenyataan alih fungsi lahan yang terjadi dilapangan. Disatu sisi pemerintah ingin mempercepat pembangunan di wilayah Kabupaten Bantul namun disisi lain adanya perlindungan untuk lahan pertanian guna untuk mempertahankan kesediaan pangan dan tidak diperbolehkan untuk dialihfungsikan. Kelemahan yang lain dari sisi peraturan itu sendiri terutama yang terkait dengan permasalahan kekuatan hukumnya, akurasi obyek lahan yang dilarang untuk dialihfungsikan, dan sanksi untuk pelanggarannya. Karena kelemahan tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam hal ini cenderung mengalah pada pelanggaran-pelanggaran yang ada, Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul lebih memilih merevisi ulang tatanan ruang ketimbang memberikan sanksi kepada pelanggar.

## **V. PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian dan berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan konversi lahan untuk permukiman belum sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah diatur dalam Perda Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul, karena fungsi pengawasan tata ruang terhadap alih fungsi lahan sangat minim sekali dan terbukti masih terdapat banyaknya penyusutan lahan pertanian. Pada

dasarnya Perda Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul disusun untuk mensinkronkan peraturan penataan ruang dengan peraturan lain yang terkait supaya tercipta keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem, namun kenyataan yang terjadi justru bukan pemanfaatan ruang yang mengacu pada peraturan yang berlaku, melainkan peraturan itu yang menyesuaikan kondisi pada pelanggaran pemanfaatan lahan. Hal tersebut dapat dilihat dari tindakan pemerintah yang lebih banyak membiarkan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian berlangsung begitu saja. Padahal di dalam peraturan daerah tersebut sudah diatur mengenai sanksi yang tegas terhadap pelanggaran alih fungsi lahan, namun nyatanya pemerintah tidak menjatuhkan sanksi yang cukup tegas.

2. Adanya upaya nyata, yakni dengan menyusun Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Bantul, melakukan sosialisasi mengenai konversi lahan pertanian, dan juga program konsolidasi tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam menangani konversi lahan pertanian yang semakin meningkat. Namun upaya upaya tersebut tidak seluruhnya berjalan dengan semestinya. Hal tersebut dikarenakan kurangnya kesadaran masyarakat dalam mempertahankan lahan pertanian yang ada wilayahnya, keterbatasan aparat pemertintah Kabupaten Bantul dalam menindaklanjuti setiap pelanggaran yang dilakukan oleh

masyarakat yang secara sengaja melanggar ketentuan. Ketidaktegasan aparat penegak hukum dalam menangani kasus pelanggaran konversi lahan pertanian ini juga merupakan faktor kegagalan perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan.

## **B. SARAN**

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul harus lebih selektif dalam memberikan izin konversi lahan pertanian terutama izin penggunaan lahan pertanian subur untuk dialih fungsikan menjadi permukiman ataupun perumahan lebih diprioritaskan pada *site plan* yang sudah ditentukan dalam Perda Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul 2010-2030.
2. Dalam upaya untuk mempertahankan Rencana Tata Ruang Kabupaten Bantul kuncinya ada pada konsistensi Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dan aparat penegak hukum harus mengimplementasikan peraturan tersebut dengan aktif, konsisten, berani, dan tegas dalam memproses setiap pelanggaran yang terjadi supaya tidak semakin banyak lagi alih fungsi yang terjadi wilayah Kabupaten Bantul, karena jika hal tersebut terus terjadi dan dibiarkan terjadi pada akhirnya akan merusak tatanan ruang yang sudah disusun untuk jangka waktu 20 tahun.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Budiharjo, E. (1997). *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadjon, P. M. (1993). *Pengantar Hukum Perizinan*. Surabaya: Yuridika.
- Imam Kuswahyono, T. A. (2000). *Bunga Rampai Politik dan Hukum Agraria di Indonesia*. Malang: UM Press.
- Mutua'ali L. (2013). *Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif-Teknis)*. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM.

### Jurnal

- Heri Budiyanto, “Manfaat Penggunaan Metoda Konsolidasi Tanah dalam Rangka Penataan Wilayah Perkotaan”, *Mintakat Jurnal Arsitektur*, Volume 2, Nomor 1, Tahun 2003
- Hossaimah dan Slamet Subari, “Percepatan Alih Fungsi Lahan (Konversi) Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan”, *Jurnal Ilmu-Ilmu Pertanian*, Volume 1, Nomor 2, Tahun 2017
- M. Farizki dan Wenang Anurogo, “Pemetaan Kualitas Pemukiman dengan Menggunakan Penginderaan Jauh dan SIG di Kecamatan Batam Kota”, *Majalah Geografi Indonesia*, Volume 21, Nomor 1, Tahun 2017
- Rifatul Jannah, Bambang Trisetoyo Eddy, dan Tutik Dalmiyatun, “Analisis Fungsi Lahan Pertanian dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penduduk di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak”, *Agrisocionomics*, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2017

### Perundang-Undangan

- R.I Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030 Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2011 No. 04 Seri C

### **Website**

Heri Sidik, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Bantul 40 Hektar”, <https://jogja.antaranews.com/berita/349126/alih-fungsi-lahan-pertanian-bantul-40-hektare> diakses pada 8 November 2018 pukul 12.07 wib

## **Biodata Penulis**

### **Penulis pertama:**

Nama Lengkap : Tyka Resti Dwi Adista  
Tempat Tanggal Lahir: Yogyakarta, 20 Desember 1996  
Agama : Islam  
Alamat Rumah : Priyan RT 03 Mertosanan Kulon Potorono Banguntapan  
Bantul  
Alamat E-mail : [tykaresti.tr@gmail.com](mailto:tykaresti.tr@gmail.com)  
Pendidikan : S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah  
Yogyakarta  
Profesi : Mahasiswa

### **Penulis Kedua:**

Nama Lengkap : Nasrullah, S.H.,S.Ag., MCI  
Tempat Tanggal Lahir: Sulit Air, 17 Juni 1970  
Agama : Islam  
Alamat Rumah : Bangmalang RT 06 Cepit Pandowoharjo Sewon Bantul  
Alamat E-mail : [Udanasrul2010@gmail.com](mailto:Udanasrul2010@gmail.com)  
Pendidikan : S1 Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada  
S2 Comparative Law, HU Malaysia  
Profesi : Dosen Ilmu Hukum