

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Kabupaten Bantul**

##### **a. Letak Geografis dan Kondisi Geografis**

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari lima kabupaten dan satu kota. Kabupaten Bantul merupakan salah satu bagian dari lima kabupaten/kota yang ada di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut. Kabupaten Bantul berbatasan dengan kabupaten/kota yang lainnya dengan posisi:

- Disebelah utara berbatasan dengan Kota Yogyakarta
- Disebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Gunung Kidul
- Disebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo
- Disebelah selatan berbatasan dengan Samudera Hindia

Wilayah Kabupaten Bantul sendiri yang apabila dilihat dari bentang alamnya sebagai berikut:

- Daerah dataran yang terletak pada bagian tengah
- Daerah perbukitan yang terletak pada bagian Timur dan Barat
- Kawasan pantai yang terletak pada bagian Selatan

Kabupaten Bantul juga dialiri oleh 6 sungai yang mengalir sepanjang tahun dengan panjang 114 km<sup>2</sup>, yaitu:

- Sungai Oyo : 35,75 km

- Sungai Opak : 19,00 km
- Sungai Code : 7,00 km
- Sungai Winongo : 18,75 km
- Sungai Bedog : 9,50 km
- Sungai Progo : 24,00 km

Kabupaten Bantul memiliki luas wilayah 506,85 km<sup>2</sup> atau sekitar 15.90% dari luas keseluruhan wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Apabila dilihat secara geografis Kabupaten Bantul terletak diantara 07° 44' 04" - 08° 00' 27" Lintang Selatan dan 110° 12' 34" - 110° 31' 08" Bujur Timur dengan ketinggian antara 25 – 100 meter diatas permukaan laut yakni seluas 27.709 Ha atau sekitar 54,67% dari luas keseluruhan wilayah Kabupaten Bantul. Sebagian berada pada ketinggian diatas 100 – 499 meter diatas permukaan laut yakni seluas 10.800 Ha atau sekitar 20,30% dari luas keseluruhan Kabupaten Bantul, dan sebagian yang lain berada di ketinggian diatas 0 – 24 meter diatas permukaan laut yakni dengan luas 12.176 Ha atau sekitar 24,02% dari luas keseluruhan wilayah Kabupaten Bantul.

Tabel 1.  
Kondisi Geografis Kabupaten Bantul dalam angka 2017

Kecamatan	Kondisi Geografis Kabupaten Bantul Tahun 2017			
	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Luas Wilayah (%)	Ketinggian (m)	Jarak Tempuh ke Ibukota Kecamatan (Km)

Srandakan	18,32	3,61	12	10
Sanden	23,16	4,57	55	11
Kretek	26,77	5,28	56	9
Pundong	23,68	4,67	20	8
Bambanglipuro	22,68	4,49	18	8
Pandak	24,47	4,79	34	4
Bantul	54,59	4,33	42	1
Jetis	55,87	4,83	37	5
Imogiri	22,97	10,75	58	7
Dlingo	32,54	11,02	200	16
Pleret	28,48	4,53	52	9
Piyungan	27,16	6,42	86	17
Bnguntapan	32,38	5,62	78	11
Sewon	33,25	5,36	69	6
Kasih	34,36	6,39	81	7
Pajangan	24,47	6,56	38	6
Sedayu	54,49	6,78	58	11

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul

#### **b. Administratif**

Secara administratif, Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan, 75 desa, dan 933 pedukuhan. Kecamatan-kecamatan tersebut adalah

Kecamatan Srandakan, Sanden, Kretek, Pundong, Bambanglipuro, Pandak, Pajangan, Bantul, Jetis, Imogiri, Dlingo, Banguntapan, Pleret, Piyungan, Sewon, Kasihan, dan Sedayu. Dari kecamatan-kecamatan tersebut yang memiliki wilayah paling luas yakni Kecamatan Dlingo dengan luas wilayah kurang lebih 55,87 km<sup>2</sup>, sedangkan Kecamatan Imogiri memiliki jumlah desa dan pedukuhan terbanyak di Kabupaten Bantul yaitu dengan 8 desa dan 72 pedukuhan. Kemudian berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang RTRW dan berdasarkan RDTR desa-desa yang ada di Kabupaten Bantul tersebut dibagi menjadi desa pedesaan dan desa perkotaan, yang secara administratif desa perkotaan sebanyak 41 desa dan desa pedesaan sebanyak 34 desa.

Tabel 2.

Wilayah Administratif Kabupaten Bantul (Jumlah Desa, Dusun, dan Luas Kecamatan)

No.	Kecamatan	Jumlah Desa	Jumlah Dusun	Luas (Ha)
1.	Srandakan	2	43	18,32
2.	Sanden	4	62	23,16
3.	Kretek	5	52	26,77
4.	Pundong	3	49	24,30
5.	Bambanglipuro	3	45	22,70
6.	Pandak	4	49	24,30
7.	Pajangan	3	55	33,25

8.	Bantul	5	50	21,95
9.	Jetis	4	64	21,47
10.	Imogiri	8	72	54,49
11.	Dlingo	6	58	55,87
12.	Banguntapan	8	57	28,48
13.	Pleret	5	47	22,97
14.	Piyungan	3	60	32,54
15.	Sewon	4	63	27,16
16.	Kasihan	4	53	32,38
17.	Sedayu	4	54	34,36
Jumlah		75	933	504,47

Sumber: Bagian Tata Pemerintah Setkab. Bantul

Dari tabel 2 tersebut diatas dapat dilihat bahwa luas wilayah Kabupaten Bantul adalah 504,47 Ha.

### c. Kondisi Demografis Kabupaten Bantul

Berdasarkan pada hasil proyeksi penduduk Tahun 2010-2020 Kabupaten Bantul tercatat memiliki total penduduk 995.264 jiwa pada tahun 2017, dimana 502.177 jiwa atau 50,46% adalah wanita dan sisanya 493.087 jiwa atau 49,54% adalah laki-laki.<sup>1</sup> Pada tahun 2017 dengan luas wilayah 506,85 km<sup>2</sup>Kabupaten Bantul memiliki kepadatan penduduk 1.917 jiwa per km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan

<sup>1</sup>Sumber data dari BPS Kabupaten Bantul pada angka 2018

Banguntapan yakni 4.771 jiwa per km<sup>2</sup>, sedangkan kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk terendah terletak di Kecamatan Dlingo yakni 653 jiwa per km<sup>2</sup>.

**d. Kondisi Pertanian Kabupaten Bantul**

Berdasarkan data dari Dinas Pertanian, Pangan, Kelautan dan Perikanan Kabupaten Bantul pada tahun 2017 luas Lahan Sawah seluas 15.184 Ha atau sekitar 29.91%, Lahan Bukan Sawah seluas 12.692 Ha atau 26.91%, dan Lahan Bukan Pertanian seluas 22.324 Ha atau 43.17%. Lahan Bukan Sawah meliputi hutan rakyat/lahan ditanamai pohon, kebun/tegal, dan lain sebagainya. Sedangkan Lahan Bukan Pertanian meliputi hutan negara, tanah untuk pekarangan dan bangunan, rawa/lahan tidak untuk ditanami, dan lain sebagainya.<sup>2</sup>

Pada tahun 2017 produksi terbanyak adalah tanaman sayuran yakni bawang merah dengan jumlah produksi sebesar 52.951 Kw, dengan rata-rata produksi sebesar 69,95 Kw/Ha. Sedang untuk tanaman biofarmaka produksi tertinggi pada tahun 2017 adalah tanaman jahe dengan jumlah produksi sebesar 21.206 Kg.

**B. 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

---

<sup>2</sup> Sumber Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul Pada Angka 2018

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 bersama-sama dengan DPR 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 dan juga teratur. Agar dalam pengembangan dan pembangunan yang dilaksanakan diwilayah Kabupaten Bantul mengacu pada Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul tersebut.

Mengenai ruang lingkup yang mencakup penetapan rencana tata ruang Kabupaten Bantul telah diatur didalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul. Ruang lingkup tersebut meliputi, struktur ruang, pola ruang, dan penetapan kawasan strategis yang juga dilengkapi dengan upaya-upaya yang diperlukan untuk mencapai tujuan dari penataan ruang itu sendiri dengan melalui arahan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan dari penataan ruang Kabupaten Bantul juga adalah untuk mewujudkan Kabupaten Bantul yang mandiri, maju, dengan bertumpu pada

sektor pertanian sebagai basis ekonomi. Hal ini tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011. Kemudian mengenai kebijakan dalam pengambilan keputusan dan strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Bantul tertuang dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011, kebijakan dan strategi tersebut meliputi strategi pengembangan budidaya pertanian pangan berkelanjutan dengan merencanakan dan mengembangkan infrastruktur produksi pertanian. Selanjutnya Pasal 6 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 mengatur mengenai perwujudan kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan yang merupakan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Strategi perwujudan tersebut meliputi pengembangan pertanian menuju pertanian pangan berkelanjutan.

Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul bahwa kawasan untuk permukiman telah dibagi menjadi permukiman perkotaan dan permukiman pedesaan. Rencana kawasan permukiman perkotaan direncanakan dengan luas sekitar kurang lebih 5.434 Ha atau 10,72% dari luas wilayah Kabupaten Bantul itu sendiri. Dari luas tersebut penyebarannya difokuskan di berbagai wilayah yakni Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan, Kecamatan Sewon, Kecamatan Bantul, Kecamatan Pajangan, Kecamatan Piyungan dan Kecamatan Pleret. Sedangkan rencana untuk kawasan permukiman pedesaan direncanakan dengan luas sekitar kurang lebih 5.738 Ha



atau 11,32% dari luas wilayah Kabupaten Bantul. Dari luas tersebut penyebarannya difokuskan diseluruh kecamatan di wilayah Kabupaten.

Menurut Bapak Hary, di Kabupaten Bantul sendiri maraknya pembangunan permukiman dilatarbelakangi oleh pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. 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 perumahan 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 developer.<sup>3</sup> Mengenai hal semakin banyaknya pertumbuhan permukiman Bapak Agus Muji juga menjelaskan bahwa kehadiran beberapa kampus ternama juga menjadi faktor bertambahnya pembangunan permukiman dan perumahan, semisal pembangunan kampus UMY di Kecamatan Kasihan, pembangunan kampus terpadu UIN Sunan Kalijaga dengan rencana akan akan membuka lahan seluas 70Ha di Kecamatan Pajangan, dan yang terbaru adalah pembangunan Bandara

---

<sup>3</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul pada hari Jumat 22 Februari 2019 pukul 9.30 WIB

NYIA di Kulonprogo yang memberi efek signifikan untuk membangun permukiman atau perumahan di wilayah sisi Selatan Yogyakarta.<sup>4</sup>

Kebijakan mengenai penataan ruang di wilayah Kabupaten Bantul telah tertuang didalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul 2010-2030, termasuk aturan mengenai pembangunan untuk kawasan permukiman. Namun, kebijakan penataan ruang tersebut dirasa masih terlalu luas dan belum cukup mengakomodir pembangunan di lahan pertanian wilayah Kabupaten Bantul. Selanjutnya, Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut perlu untuk didetailkan lebih lagi sesuai dengan ketentuan yang telah diatur didalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang berisi mengenai aturan bahwa setiap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota haruslah menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun Rencana Detail Tata Ruangnya (RDTR).

Bagian dari wilayah yang akan disusun RDTR tersebut merupakan kawasan strategis atau kawasan perkotaan kabupaten/kota. Aturan, ketentuan, rencana, dan mekanisme penyusunan RDTR Kabupaten haruslah merujuk pada peraturan yang lebih tinggi, baik dilingkup kawasan maupaun lingkup daerah. Di wilayah Kabupaten Bantul dibagi menjadi 3 (tiga) kawasan yakni Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) yang terdiri dari 4 Kecamatan, Kawasan

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Agus Muji Hartono, SE, selaku Kepala Seksi Pengaturan Tata Ruang Wilayah & Tata Ruang Rinci DPTR Kabupaten Bantul, Tanggal 11 April 2019

Perdesaan yang terdiri dari 10 kecamatan, dan sisanya 3 kecamatan di Kawasan Pantai Selatan (Pansela). Yang termasuk kawasan KPY (Kawasan Perkotaan Yogyakarta) adalah Kecamatan Sewon, Kecamatan Kasihan, Kecamatan Banguntapan, dan Kecamatan Bantul. Namun baru ada 2 (dua) kecamatan yang telah disusun RDTRnya yaitu 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>5</sup> Kecamatan-kecamatan tersebut yang terjadi alih fungsi lahan yang paling banyak dan pesat. Keseluruhan luas dari kedua kecamatan tersebut yaitu sekitar 5.954 Ha. Dengan masing-masing luas:

1. Kecamatan Sewon : 2.716 Ha
2. Kecamatan Kasihan : 3.238 Ha

Dalam hal pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian untuk dibangun suatu permukiman disuatu kecamatan diwilayah Kabupaten Bantul maka mengacu pada RDTR (Rencana Detail Tata Ruang). Menurut Bapak Prihana, diKabupaten Bantul untuk mengatur mengenai pembangunan di Kabupaten Bantul maka harus diterjemahkan ke aturan yang lebih detail lagi, jika hanya mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun

---

<sup>5</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

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, aturan ini sudah masuk zona. Atau bisa dikatakan merupakan aturan rinci tata ruang mengenai zonasi. Sehingga nantinya akan ketemu ITBX, yaitu <sup>6</sup>

- I : Pemanfaatan **diizinkan**, karena sifatnya yang sesuai dengan peruntukan tanah yang telah direncanakan dalam aturan detail atau aturan rinci tata ruang. Dalam hal ini tidak diperlukan lagi adanya peninjauan atau pembahasana ataupun tindakan lain dari Pemerintah Kabupaten Bantul terhadap pemanfaatan tersebut
- T : Pemanfaatan ruang yang **diizinkan terbatas**. Pembatasan dilakukan melalui penentuan standart pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, ataupun peraturan tambahan lainnya yang berlaku di wilayah Kabupaten Bantul.
- B : Pemanfaatan ruang yang memelurkan **izin penggunaan bersyarat**. Izin ini berkaitan dengan upaya untuk menanggulangi dampak pembangunan disekitarnya; izin ini dapat berupa AMDAL, RPL, dan RKL.
- X : Pemanfaatan ruang yang **tidak diizinkan**. Dikarenakan sifatnya yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan

---

<sup>6</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

didalam aturan rinci tata ruang dan apabila dilakukan pemanfaatan ruang dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan sekitarnya.

Bapak Prihana menjelaskan, mengenai regulasi zonasi (ITBX) tersebut biasanya digambarkan dengan bentuk tabel, kawasan-kawasan mana saja yang diizinkan hingga tidak diizinkan. Semisal dalam peta tata ruang sudah direncanakan zona R3 (rumah berkepadatan sedang) didalam , kemudian disamping R3 ditetapkan untuk (PL1-A) kawasan pertanian, kawasan untuk didirikan permukiman, dan atau kawasan peruntukan lainnya, maka selama orang atau badan hukum mengajukan pemanfaatan itu sesuai dengan zonanya maka pasti diperbolehkan dan diizinkan. Namun jika misal ada yang mengajukan pemanfaatan untuk didirikan bangunan dizona pertanian maka sudah jelas tidak diizinkan kecuali untuk pertanian, karena zona tersebut sangat dipertahankan supaya tidak dialih fungsi. Jadi selama pengajuan pemanfaatan ruang itu sesuai dengan zonanya maka boleh saja digunakan sesuai dengan peruntukkannya, dan dari 17 kecamatan yang ada diwilayah Kabupaten Bantul itu sudah memiliki peta zonasinya sendiri-sendiri.<sup>7</sup>

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

---

<sup>7</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

tanah (IPPT). Karena keberhasilan pengendalian perubahan alih fungsi lahan pertanian juga tergantung pada proses pemberian perizinannya. Dalam hal ini perizinan adalah fungsi kontrol terhadap lahan pertanian yang boleh atau tidaknya dilakukan perubahan alih fungsi. Izin tersebut diberikan untuk, antara lain:

- a. Untuk usaha
- b. Untuk rumah
- c. Untuk perubahan tanah

Pedoman pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah haruslah diselenggarakan dengan ketentuan berikut:

- a. Tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya;
- b. Tidak boleh mengorbankan kepentingan umum;
- c. Memenuhi asas keberlanjutan;
- d. Memperhatikan asas keadilan; dan
- e. Memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

Berkaitan dengan pelaksanaan alih fungsi lahan 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, yaitu izin yang diberikan oleh pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah, sebagai pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan

pada aspek politis, teknis, sosial dan budaya yang sebagai dasar dalam pemberian izin lokasi. Izin ini dapat berupa Surat Penunjukan Penggunaan Lahan.

- b. Izin Lokasi, yaitu izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang dibutuhkan untuk aktivitasnya. Izin lokasi ini diberikan atas dasar izin prinsip untuk melakukan proses pembebasan tanah.
- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah, yaitu izin yang menjadi dasar untuk permohonan mendirikan bangunan.
- d. Izin mendirikan bangunan, yaitu izin yang menjadi dasar untuk mendirikan bangunan dan izin ini diberikan berdasar pada peraturan zonasi dan rencana detail tata ruang.

Bapak Prihana mengatakan tidak semua yang akan melaksanakan kegiatan alih fungsi lahan di wilayah Kabupaten Bantul memenuhi prosedur perizinan, bahkan ada yang tidak melakukan perizinan terlebih dahulu, dengan kata lain langsung mendirikan bangunan tanpa melalui langkah-langkah izin seperti diatas. Biasanya yang tidak melakukan perizinan adalah perorangan, karena menurutnya birokrasi yang terkesan rumit dengan disiplin aturan masing-masing dari dinas terkait izin itu membuat masyarakat malas mengurus izin, karena juga membutuhkan biaya yang tidak sedikit juga, serta membuang banyak waktu, maka masyarakat pada kenyataannya lebih senang tidak mengurus izinnya. Berbeda dengan developer perumahan mereka lebih tertib

dalam melakukan izin mendirikan bangunan dan apabila melakukan pelanggaran lebih mudah ditegakkan sanksinya.

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, kemudian mengarahkan kewilayah - wilayah yang sesuai dengan peruntukannya. Menurut Bapak Prihana, Pemerintah Kabupaten Bantul pada prinsipnya terbuka bagi perorangan ataupun developer/pengembang perumahan yang akan membangun perumahan atau permukiman diwilayah Kabupaten Bantul, yang terpenting memenuhi persyaratan dan lokasi yang akan dialih fungsi sesuai dengan peruntukannya didalam rencana tata ruang.<sup>8</sup>

### **C. Upaya Yang Dilakukan 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. Salah satu upaya yang mungkin dapat dilakukan adalah dengan mengendalikan serta memperlambat berbagai kegiatan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian. Dalam hal pelaksanaan alih fungsi lahan tentu saja berhubungan dengan pemanfaatan ruang, hingga kini pemanfaatan ruang didaerah Kabupaten Bantul masih banyak terjadi ketidaksuaian dengan peraturan tata ruang itu sendiri, bahkan tidak sedikit terjadi kasus pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh

---

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

badan hukum maupun perorangan atau masyarakat untuk didirikan bangunan, salah satunya untuk didirikan permukiman atau perumahan. 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.

Menurut Bapak Hary, salah satu upaya Pemerintah Kabupaten Bantul adalah dengan penyusunan dokumen RDTR.<sup>9</sup> Penyusunan RDTR ini 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. Pembentukan RDTR yang disusun oleh Pemerintah Daerah haruslah berkualitas dan langsung dapat diterapkan

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul pada hari Jumat 22 Februari 2019 pukul 9.45 WIB

dalam pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul dalam membentuk RDTR mengacu pada Peraturan Pemerintah PU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zona Kabupaten/Kota merupakan amanat dari Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Pasal 59 ayat 6 dan Pasal 155 ayat 2.

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. Hal tersebut dibuktikan dengan sudah disusunnya berbagai peraturan yang mulai dari Undang-Undang hingga Peraturan Pemerintah mengenai alih fungsi lahan pertanian dan pemanfaatan ruang, namun adanya tersebut tetap tidak menyurutkan kegiatan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian karena banyak sekali masyarakat yang mengalih fungsikan lahan pertanian mereka dengan alasan bahwa mereka hanya memiliki satu lahan/tanah tersebut. Penyusutan lahan pertanian akibat kegiatan alih fungsi lahan pertanian dengan rata-rata 40 Ha pertahunnya, 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 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. Pemerintah memiliki kewenangan dan kekuasaan untuk menjalankan peraturan perundang-undang dengan tujuan untuk kesejahteraan dan ketertiban masyarakat. Berhubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah Kabupaten Bantul juga menggunakan hak pelaksanaan kebijakannya dengan cara melakukan sosialisasi mengenai Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kepada masyarakat terutama kepada para petani pemilik lahan pertanian.

Menurut Bapak Prihana, 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>10</sup>

Pada tahun 2018 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul telah melaksanakan 2 kali sosialisasi dengan masyarakat, dengan cara sosialisasi di Media Telivisi dan sosialisasi kepada masyarakat secara langsung. Pada hari Kamis, 26 April 2018 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul mengadakan sosialisasi yang bekerjasama dengan ADITV yang dibawakan langsung oleh Bapak Bupati dan Wakil Bupati Bantul, sosialisai melalui media televisi tersebut dalam rangka penyebaranluasan informasi konsep dan pemanfaatan ruang di Kabupaten Bantul. Kemudian pada akhir tahun yang dimulai pada bulan November 2018 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul mengadakan sosialisasi langsung dengan masyarakat mengenai Pengendalain Pemanfaatan Tanah dan Ruang di 14 tempat di Kabupaten Bantul, di berbagai kecamatan yakni:

- a. Senin, 5 November 2018, Desa Karangtengah, Kecamatan Imogiri
- b. Rabu, 7 November 2018, Desa Timbulharjo, Kecamatan Sewon
- c. Rabu, 7 November 2018, Pandak RT 05, Wijijero, Kecamatan Pandak
- d. Kamis, 8 November 2018, Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan
- e. Kamis, 8 November 2018, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan

---

<sup>10</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

- f. Senin, 12 November 2018, Desa Mangunan, Kecamatan Dlingo
- g. Selasa, 13 November 2018, Desa Srihardono, Kecamatan Pundong
- h. Selasa, 13 November 2018, Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan
- i. Kamis, 15 November 2018, Desa Timbulharjo, Kecamatan Sewon
- j. Kamis, 15 November 2018, Banjarharjo II, Desa Munthuk, Kecamatan Dlingo
- k. Senin, 19 November 2018, Desa Potorono, Kecamatan Banguntapan
- l. Rabu, 21 November 2018, Muneng, Desa Tirtohargo, Kecamatan Kretek
- m. Jumat, 7 Desember 2018, Condrowangsan, Desa Potorono, Kecamatan Banguntapan
- n. Selasa, 11 Desember 2018, Desa Wukirsari, Kecamatan Imogiri<sup>11</sup>

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

---

<sup>11</sup> Sumber Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul



Gambar sosialisasi DISPERTARU di Media Telivisi (ADITV)



Gambar sosialisasi DISPERTARU dengan masyarakat secara langsung

Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul

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 untuk meningkatkan kualitas lingkungan, kepentingan pembangunan, dan juga pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi masyarakat dengan tujuan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan produktifitas dan efisiensi penggunaan tanah, artinya bahwa pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah semata-mata untuk kepentingan masyarakat itu sendiri supaya terwujud suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan juga teratur.

Meskipun telah diadakan program konsolidasi tanah bukan berarti pemerintah dapat sewenang-wenang 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 Atas 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.

Kemudian apabila sudah disepakati oleh para masyarakat atau peserta konsolidasi tanah, maka pemerintah fasilitas dengan mensertifikat sesuai tanah tersebut akan didirikan untuk apa, karena dengan adanya konsolidasi tanah tersebut maka tanah dari masyarakat ada yang hilang sedikit, ada yang geser maka kemudian disertifikat ulang dan disertiifkatakan masing-masing. Konsolidasi itu seperti halnya menata ulang, dan memungkinkan ditambahi fasilitas, drainase, tempat sampah, dan lain sebagainya yang berguna untuk kepentingan masyarakat.<sup>12</sup>

Sejalan dengan pentingnya pengendalian dalam pemanfaatan ruang dengan tetap memperhatikan aspek keseimbangan ekosistem dan pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, maka program konsolidasi tanah dianggap upaya yang tepat dalam pengendalian pemanfaatan ruang

---

<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

untuk permukiman. Peserta konsolidasi lahan adalah pemegang hak atas tanah atau penggarap tanah negara obyek konsolidasi tanah.<sup>13</sup>

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. Adapun aturan dalam konsolidasi lahan yaitu:

- a. Pemetakan kembali secara wajib
- b. Penjualan tanah bertahan secara wajib
- c. Konsolidasi tanah pertanian dan kehutanan bagi pengembangan kota

Manfaat konsolidasi lahan adalah:

- a. Mewujudkan pembangunan daerah
- b. Mewujudkan tata ruang yang teratur
- c. Menjamin kepastian hak atas tanah
- d. Tersedianya tanah untuk pembangunan dan fasilitas umum
- e. Dari masyarakat untuk masyarakat (kesepakatan masyarakat).

Pada tahun 2019 ini Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul juga sudah melakukan sosialisasi mengenai konsolidasi tanah yang diadakan mulai dari bulan Februari 2019 dengan mengundang 6 kecamatan dari Kabupaten Bantul, yakni:

- a. Kecamatan Jetis, Senin 4 Februari 2019

---

<sup>13</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

- b. Kecamatan Pleret, Senin 11 Februari 2019
- c. Kecamatan Bambanglipuro, Senin 18 Februari 2019
- d. Kecamatan Imogiri, Senin 25 Februari 2019
- e. Kecamatan Pajangan, Senin 4 Maret 2019
- f. Kecamatan Pandak, Senin 11 Maret 2019

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. Berikut gambar bukti DISPETARU mengadakan sosialisasi konsolidasi tanah:



Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul

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

Dalam melaksanakan penegakan hukum atas pelanggaran izin dalam aktivitas alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dan izin pemanfaatan ruang di Kabupaten Bantul, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang sudah memiliki tim sendiri dalam menangani hal tersebut.

Menurut Bapak Prihana orang yang melanggar itu sama dengan mencuri, dan akan dikenakan sanksi mulai dari sanksi administratif hingga sanksi pidana yang telah ditetapkan dalam Pasal 91 dan Pasal 92 Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah. Namun menurut pengakuannya hingga kini hanya sedikit warga yang pernah dikenakan sanksi, hal tersebut dikarenakan personil penjaga tata ruang yang sangat minim, dan juga alasan lagi jika menerapkan sanksi maka membutuhkan biaya yang banyak, boros energi, dan resiko yang tinggi.<sup>14</sup>

Bapak Hary didalam wawancara mengatakan dalam menangani permasalahan ketidakteriban 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

---

<sup>14</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

melanggar ketertiban umum, Satpol PP akan turun untuk menertibkan.<sup>15</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>16</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 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

---

<sup>15</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Hary Staff BPN Kabupaten Bantul , Tanggal 22 Februari 2019

<sup>16</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Prihana, staff bagian Pewangasan Pelaksanaan Tata Ruang, diKantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Tanggal 8 Mei 2019

Daerah Kabupaten Bantul lebih memilih merevisi ulang tatanan ruang ketimbang memberikan sanksi kepada pelanggar.

Menurut Bapak Prihana dalam pemberian sanksi itu membutuhkan biaya yang banyak, resiko tinggi, boros energi personil tata ruang. Kemudian masyarakat pelanggar tata ruang juga membuat pembelaan bahwa tanah yang dibangun tersebut hanya tanah satu-satunya, sehingga Pemerintah Daerah membenarkan atau membolehkan alih fungsi lahan itu terjadi begitu saja.