



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 25 Mei 2024, Revised: 8 Juni 2024, Publish: 12 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan (Studi Kasus di Kelurahan Merjolangu, Kec. Lowokwaru, Kota Malang)

Sultan Ali Sadewa¹, Harsanto Nursadi²

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

Email: sultanale240698@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

Email: harsanto@ui.ac.id

Corresponding Author: sultanale240698@gmail.com

Abstract: *The frequent conversion of agricultural land in Indonesia encourages the government to carry out or make legal products in terms of protecting sustainable food agricultural land in accordance with Law Number 41 of 2009. The stipulations in the Law are realized in the regions through the Regional Spatial Plan, in practice the conversion of agricultural land still often occurs, for example in Mojolangu Village, Lowokwaru District - Malang City. This research aims to find out whether land conversion can be implemented and how it is implemented. This research was compiled using doctrinal research methods. The results of this study are, first, the conversion of agricultural land can be carried out due to several factors, namely population, area, government policy. And regarding its implementation through the renewal of Malang City Regional Regulation Number 4 of 2011 concerning the Regional Spatial Plan of Malang City 2010-2030 which is then Malang City Regional Regulation Number 6 of 2022 concerning the Regional Spatial Plan of Malang City 2022-2042, with several stages, namely preparation for preparation, review of the previous "RTRW", collection of data and information, analysis, formulation of plan concepts, legalization of plans into regional regulations in accordance with Government Regulation Number 21 of 2021.*

Keywords: *Agricultural Land Use Change, Regional Spatial Plan*

Abstrak: Sering terjadinya alih fungsi lahan pertanian di Indonesia mendorong pemerintah untuk melakukan atau membuat produk-produk hukum dalam hal melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009. Penetapan dalam Undang-Undang tersebut diwujudkan di daerah-daerah melalui Rencana Tata Ruang Wilayah, dalam prakteknya alih fungsi lahan pertanian masih sering terjadi, contohnya di Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru – Kota Malang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah alih fungsi lahan dapat dilaksanakan dan bagaimana pelaksanaannya. Penelitian ini disusun dengan metode penelitian doktrinal. Hasil dari penelitian ini yaitu, pertama, alih fungsi lahan pertanian dapat dilakukan dikarenakan adanya beberapa faktor

yaitu jumlah penduduk, luas wilayah, kebijakan pemerintah. Dan mengenai pelaksanaannya melalui pembaharuan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 yang selanjutnya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042, dengan beberapa tahapan yakni persiapan penyusunan, peninjauan kembali “RTRW” sebelumnya, pengumpulan data dan informasi, analisis, perumusan konsep rencana, legalisasi rencana menjadi peraturan daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021.

Kata Kunci: Alih Fungsi Lahan Pertanian, Rencana Tata Ruang Wilayah

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara Agraris, yang dimana Indonesia menjadi salah satu Negara terbesar dengan hasil tani. Namun lahan pertanian di Indonesia dari tahun ke tahun semakin berkurang, hal ini disebabkan meningkatnya kebutuhan masyarakat, ada beberapa contoh terkait peralihan lahan fungsi pertanian yang dimana lahan pertanian berubah menjadi industri dan jalan, menurut Menteri Pertanian Syahrul Yasin Limpo menyebut alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian terus meningkat. Pada 2019 lalu, lahan pertanian yang berubah menjadi industri dan jalan mencapai 150 ribu hektare (ha). Syahrul menjelaskan jumlah lahan pertanian yang dialihfungsikan menjadi lahan non pertanian pada 1990-an hanya 30 ribu ha. Kemudian, jumlahnya meningkat menjadi 110 ribu ha pada 2011 dan terus naik hingga 2019.¹

Selain itu terdapat juga lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan. Mengingat keterbatasan lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan, yang dikarenakan meningkatnya kepadatan penduduk di Indonesia sehingga menggunakan lahan pertanian yang dialih fungsikan menjadi perumahan. Akan tetapi peralihan lahan pertanian membawa dampak terhadap kesediaan pangan akan berkurang atau menurun karena ahli fungsi tersebut menyebabkan hasil produksi seperti makanan pokok maupun buah-buahan kurang adanya lahan pertanian.

Mebutuhkan suatu kebijakan yang dilakukan sebagai upaya menanggulangi peralihan fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, agar Indonesia tetap menjadi Negara agraris dan tidak mengurangi lahan pertanian dengan hasil tani yang tepatnya untuk masyarakat Indonesia. Dengan hal itu Indonesia membentuk Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, terkait peralihan fungsi lahan pertanian sudah diatur dalam pasal 44 ayat (1): “*Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan.*”² Penetapan sebagaimana dimaksud Undang-Undang 41 Tahun 2009 pada umumnya ditetapkan perda RTRW daerah Kabupaten atau Kota.

Dalam kajian ini untuk penetapan contoh yang akan diambil adalah Perda Kota Malang Nomor 4 tahun 2011 kemudian dilanjutkan dengan Perda Kota Malang Nomor 6 tahun 2022. Pada faktanya meskipun sudah terdapat undang-undang yang mengatur sedemikian rupa mengenai peralihan lahan pertanian, namun masih saja terdapat peralihan lahan pertanian yang dijadikan perumahan sebagai tempat tinggal oleh penduduk yang salah satu contohnya terdapat di Kelurahan Merjolangu, Kecamatan Lowokwaru – Kota Malang, Jawa Timur.

¹ <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210329145215-92-623426/150-ribu-ha-lahan-pertanian-berubah-jadi-industri-dan-jalan>

² Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Menurut Jawa Pos Radar Malang pertanggal 24 Maret 2022, tiap tahun ada 6,3 hektare sawah hilang karena alih fungsi lahan yang dijadikan sebagai perumahan, sawah di Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru lokasinya cukup dekat dengan pemukiman warga. Di Kota Malang ada 23,5 hektare sawah yang aktif memproduksi padi. Luas lahan sawah yang tersisa di Kota Malang per 2022 lalu mencapai 994 hektare. Mirisnya dari jumlah itu hanya 804 hektare lahan yang masih produktif.³

Peralihan fungsi lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan di Kota Malang, harus mendapatkan izin dari pemerintah setempat tentunya. Terkait kebijakan peralihan alih fungsi lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan harus mendapatkan persetujuan dari Walikota Malang. Dan juga meninjau Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang (“RTRW”), terkait lahan pertanian di Kota Malang, *Pasal 45 (2) huruf b: Sawah berigrasi teknis yang ditetapkan sebagai kawasan lahan berkelanjutan pertanian pangan seluas 8.889 ha.*⁴

Pada faktanya meskipun sudah adanya “RTRW” di Kota Malang yang juga mengatur tentang perlindungan lahan pertanian, masih tetap saja terdapat peralihan lahan pertanian yang dialihfungsikan menjadi tempat tinggal yaitu dalam bentuk perumahan, Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi “Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan” di Kota Malang.

METODE

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian doktrinal. Jenis penelitian ini yaitu proses menemukan hukum dalam tindakan dan hubungan manusia yang mendasarkan pada konstruksi data yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.⁵ Penulis memilih penelitian kualitatif karena terkait Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kota Malang dan mencari informasi terkait pelaksanaannya yang menyebabkan peralihan lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan. Atau dengan kata lain adalah penelitian yang dilakukan terhadap realitas atau kondisi sosial dengan tujuan untuk memahami dan menemukan fakta dan data yang diperlukan. Setelah data yang diperlukan dikumpulkan, hal itu mengarah pada identifikasi masalah dan pada akhirnya mengarah pada solusi masalah.⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kota Malang

Alih fungsi lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan dapat dilaksanakan dikarenakan adanya beberapa faktor:

1 Jumlah Penduduk

Kota Malang merupakan salah satu kota pendidikan di Indonesia, yang dimana kota Malang terdapat beberapa kampus ternama di Indonesia diantaranya Universitas Brawijaya, Universitas Negeri Malang, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Universitas Muhammadiyah Malang, dan masih banyak lagi. Oleh karena itu jumlah penduduk disetiap tahunnya meningkat, menurut sumber data Badan Pusat Statistik

³ <https://radarmalang.jawapos.com/kota-malang/811091201/tiap-tahun-ada-63-hektare-sawah-hilang-karena-alih-fungsi-lahan>

⁴ Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030

⁵ Sri Mamudji et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005. Hlm 13

⁶ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, (Jakarta:Sinar Grafika, 2002), hlm 15.

(“BPS”) yang diolah oleh Talenta Data Indonesia (“TDI”) jumlah populasi penduduk Kota Malang 2023 diproyeksikan sebanyak 846.130 jiwa.⁷

Hal itu disebabkan para mahasiswa yang sudah lulus sekalipun cukup banyak yang mencari kerja ataupun bertempat tinggal di Kota Malang. Kepala BPS Kota Malang mengatakan Erny Fatma Setyoharini “ketimpangan pengeluaran penduduk Kota Malang naik pada 2022, hal ini mengindikasikan ketimpangan pengeluaran semakin lebar, gini ratio Kota Malang pada 2022 tercatat sebesar 0,421, lebih tinggi dibanding tahun sebelumnya yang tercatat sebesar 0,407”.

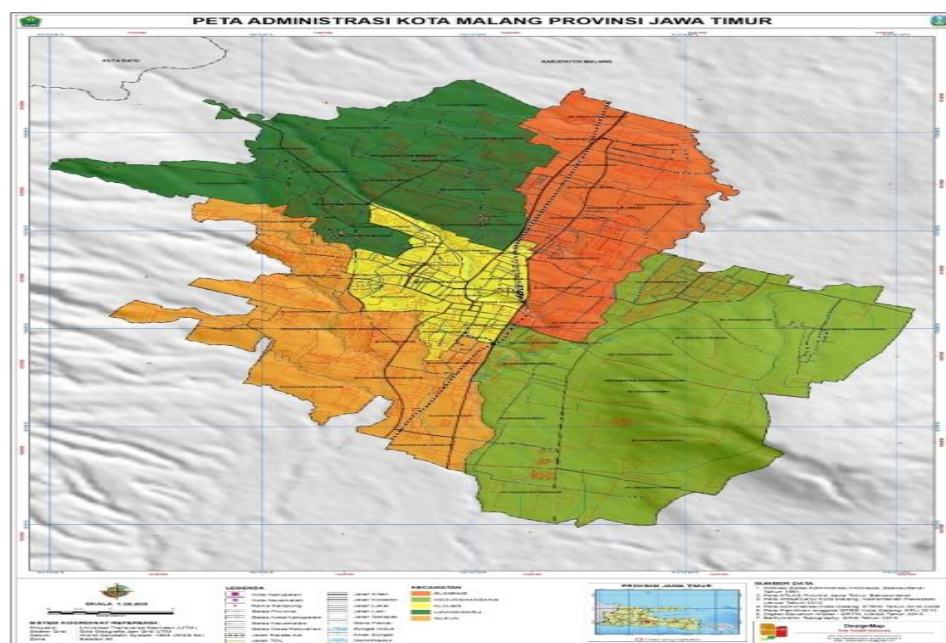
Jumlah penduduk yang terus mengalami peningkatan disetiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan lahan untuk tempat tinggal yang salah satunya dijadikan sebagai perumahan di Kota Malang, namun lahan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal sudah mulai menipis, yang membawa dampak adanya peralihan lahan pertanian yang dialihfungsikan sebagai perumahan di Kota Malang.

2 Luas Wilayah

Kota Malang yang terletak pada ketinggian antara 440 – 667 meter diatas permukaan air laut, merupakan salah satu kota tujuan wisata di Jawa Timur karena potensi alam dan iklim yang dimiliki. Letaknya yang berada di tengah-tengah wilayah Kabupaten Malang secara astronomis terletak 112,06° – 112,07° Bujur Timur dan 7,06° – 8,02° Lintang Selatan. Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya. Bersama dengan Kabupaten Malang dan Kota Batu, Kota Malang merupakan bagian dari kesatuan wilayah yang dikenal dengan Malang Raya. Kota Malang memiliki luas 110,06 Km².⁸

Berikut adalah peta wilayah Kota Malang

Tabel 1
Peta Administrasi Kota Malang



Sumber: Peta Tematik Indo

Namun dari tahun ke tahun tanah yang diperuntukkan lahan pertanian terus menyusut karena beralihfungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan

⁷ <https://indonesiadata.id/produk/profil-konsumen-kota-malang-2023/#:~:text=Sumber%20data%20dari%20Badan%20Pusat,2023%20diproyeksikan%20sebanyak%20846.130%20jiwa.>

⁸ <https://jatim.bpk.go.id/kota-malang/>

(permukiman) maupun sebagai kawasan yang digunakan untuk perekonomian. Dengan faktor jumlah penduduk yang selalu meningkat setiap tahunnya, dan dengan luas wilayah yang tidak sebanding mengakibatkan adanya peralihan lahan pertanian menjadi perumahan di Kota Malang. Menurut Kepala Dispanktan Kota Malang Slamet Husnan Hariyadi mengatakan, penurunan lahan cukup signifikan ini terjadi pada 2020 lalu. Beruntung, penurunan itu tak terus terjadi ketika tahun 2021 sampai 2022. Slamet menekankan, lahan [pertanian](#) di Kota Malang terus bertahan di angka 994 hektare hingga tahun lalu. Atau per tahun ada rata-rata 6,3 hektare sawah yang hilang.⁹

3 Kebijakan Pemerintah

Dalam hal penetapan Pemerintah memulai dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, telah ditindak lanjuti dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Peraturan-peraturan tersebut merupakan upaya pencegahan dan pengaturan sanksi-sanksi terhadap pengalihfungsikan lahan sawah, namun dilapangan peraturan tersebut belum dapat diimplementasikan.

Lalu dilengkapi dengan Peraturan Presiden No.59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan bertujuan untuk mempercepat penetapan peta lahan sawah yang dilindungi dalam rangka memenuhi dan menjaga ketersediaan lahan sawah untuk mendukung kebutuhan pangan. Jadi sebelumnya di Kota Malang sudah ada perda yang mengatur hal ini terkait perwujudan atau penetapan mengenai alih fungsi lahan pertanian.

Pada dasarnya di Kota Malang lahan pertanian berkelanjutan sudah diatur dan diwujudkan melalui Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang tahun 2010 – 2030 kemudian mengalami perubahan yakni Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042.

Akan tetapi kurangnya kebijakan pemerintah khususnya Kota Malang terkait mengatasi adanya alih fungsi lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan. Faktor terpenting penyebab maraknya alih fungsi tanah pertanian ke nonpertanian lainnya adalah lemahnya *Law Enforcement* (penegakan hukum) dalam pengendalian alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian. Sebetulnya pemerintah telah banyak membuat kebijakan untuk pengendalian alih fungsi tanah pertanian, khususnya tanah sawah sebagai tanah produksi padi. Akan tetapi hingga kini implementasinya belum berhasil diwujudkan secara optimal, selain itu ditambah dengan lemahnya koordinasi antara Departemen Pertanian, Dewan Perencanaan Wilayah dengan pembuat kebijakan.¹⁰

Jadi meskipun sudah adanya “RTRW” di Kota Malang yang mengatur tentang peralihan fungsi lahan pertanian dan mengatur akan peruntukkan tanah di Kota Malang, masih saja fenomena di lapangan jauh berbeda akan suatu aturan tersebut. Dan disisi lain adanya kendala koordinasi kebijakan. Di satu sisi pemerintah berupaya melarang terjadinya alih fungsi lahan, tetapi di sisi lain justru mendorong terjadinya alih fungsi lahan tersebut melalui kebijakan pertumbuhan industri/manufaktur dan sektor nonpertanian lainnya yang dalam kenyataannya menggunakan tanah pertanian.¹¹

⁹ <https://radarmalang.jawapos.com/kota-malang/811091201/tiap-tahun-ada-63-hektare-sawah-hilang-karena-alih-fungsi-lahan>

¹⁰ Dian Lisna Wati, *Pengalihan Fngsi Lahan Pertanian di Kota Malang*, 2020, (vol 3), hlm 4.

¹¹ Nasoetion, L.I. 20014. *Konversi Lahan Pertanian : Aspek Hukum dan Implementasinya*. Dalam Kurnia dkk. (eds). Makalah Seminar Nasional “Multifungsi Lahan Sawah dan Konversi Lahan Pertanian”.

Dengan adanya faktor-faktor diatas menyebabkan dorongan bagi seorang pengembang usaha dalam bidang properti contohnya seperti perumahan, karena juga terdapat dorongan dari masyarakat yang dikarenakan adanya suatu kebutuhan untuk bertempat tinggal, serta peluang bisnis yang dapat mendatangkan investor dari berbagai kota tentunya. Sedangkan lahan atau zona wilayah di Kota Malang yang diperuntukkan untuk pemukiman atau rumah tinggal sudah padat penduduk, yang dapat dibidang sudah tidak ada lagi lahan kosong yang dapat dijadikan sebagai kawasan perumahan. Adapun lahan kosong yaitu lahan pertanian, oleh karena itu terciptanya sebuah peralihan fungsi lahan pertanian yang dijadikan sebagai perumahan di Kota Malang.

Pelaksanaan Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan di Kota Malang

Perencanaan adalah kegiatan yang menentukan sasaran yang hendak dicapai, dan memikirkan cara serta penentuan penggunaan sarana dalam pencapaian sarana tersebut. Alokasi sumber daya yang amat terbatas, merupakan prinsip dan landasan dasar dalam merumuskan perencanaan dan pengorganisasian.¹²

Sebagaimana yang terjadi pada pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kota Malang, rencana yang hendak ingin dicapai dalam sebagian besar sudah ada, serta perencanaan tersebut tentunya untuk mengurangi terkait permasalahan-permasalahan yang terjadi dari tahun ke tahun, yang kemudian sudah banyak terjadi permasalahan peralihan fungsi lahan hingga saat ini. Peralihan fungsi lahan pertanian ini tentunya memberikan dampak negatif terhadap sebagian keberadaan lahan pertanian di Kota Malang. Apabila lahan pertanian secara terus menerus dialih fungsikan menjadi perumahan, maka tingkat pertanian di Kota Malang akan mengalami penurunan. Oleh sebab itu, perlu adanya tindakan dari berbagai pihak yang bertugas atau pihak yang bertanggungjawab tentang peralihan fungsi lahan tersebut supaya permasalahan ini tidak terjadi secara terus menerus.

Alih fungsi lahan biasanya diperlukan perencanaan sebelumnya beberapa pihak dan masyarakat yang juga dilibatkan dalam proses peralihan fungsi lahan tersebut. Perencanaan disini tentunya akan menimbang bagaimana pendapat masyarakat dan beberapa pihak jika lahan pertanian dijadikan sebagai perumahan. Perencanaan pembangunan yaitu harus memperhatikan hal-hal yang bersifat kompleks sehingga prosesnya harus memperhitungkan kemampuan sumber daya manusia dan sumber daya alam. Pendapat masyarakat sangat diperlukan untuk mengetahui bagaimana dukungan masyarakat setempat. Dengan adanya perencanaan terlebih dahulu sebelum adanya peralihan fungsi lahan, tentunya masyarakat setempat akan mendukung perencanaan tersebut dan sebagian masyarakat juga ada yang tidak mendukung.¹³ Oleh sebab itu, pihak yang terlibat dalam hal ini perlu adanya komunikasi yang baik dengan masyarakat dan mampu untuk mengatasi perbedaan pendapat setiap masyarakat. Permasalahan ini tentunya harus dituntaskan dan diselesaikan tanpa merugikan pihak tertentu maupun masyarakat.

Terkait pelaksanaan peralihan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kota Malang menurut Miftakhul Ikhlis selaku Analis Hukum Pertanahan pada Kanwil Kota Malang, sertifikat tanah yang semula merupakan lahan pertanian diubah menjadi pekarangan (non pertanian) harus mempunyai ijin. Karena Badan Pertanahan Nasional atau yang selanjutnya disingkat dengan (“BPN”) tidak dapat menerbitkan produk yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta Rencana Detail Tata Ruang yang ada di Kota Malang. Jadi tanah yang mau dirubah peruntukannya atau pemanfaatannya dari lahan pertanian ke non pertanian harus mengurus “KKPR” (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan

¹² Imam Hidayat, Rillia Aisyah Haris, Irfan Jaya Siswanto, Mekanisme Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Sumenep, 2022, (vol 20), hlm 76.

¹³ Haris, A., Subagio, L. B., Santoso, F. Identifikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Karangwidoro Kecamatan Dau Kabupaten Malang. 2018, hlm 114–120.

Ruang) terlebih dahulu.¹⁴ Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, regulasi ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Pada prakteknya atau dalam pengaturan lebih detail maka keluarlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021, dan selanjutnya dalam pasal-pasal berikut sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022.¹⁵

1. Pasal 57 “*Arahan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf e terdiri atas: a. ketentuan KKPR; b. indikasi program utama; dan c. pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang. Bagian Kedua Ketentuan KKPR*”
2. Pasal 58 ayat (1) “*Ketentuan KKPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf a terdiri atas: a. KKPR untuk kegiatan berusaha; b. KKPR untuk kegiatan non berusaha; dan c. KKPR untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional. (2) Pelaksanaan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui: a. konfirmasi KKPR; b. persetujuan KKPR; dan c. rekomendasi KKPR*”

“KKPR” mempunyai tujuan untuk mencapai keseimbangan antara kebutuhan masyarakat dalam hal pembangunan dengan pelestarian lingkungan, jadi di “BPN” jika lahan tersebut sudah bersertipikat dan peruntukannya untuk pertanian, kemudian pemohon mau dijadikan lahan yang sudah bersertipikat tersebut ingin menjadi perumahan, maka pemohon harus mengubah penggunaan lahan tersebut dari pertanian ke non pertanian. Dengan cara mengurus “KKPR” terlebih dahulu, kalau ternyata “KKPR” keluar lahan tersebut bisa diubah peruntukannya maka “BPN” dapat memproses sertipikatnya.

Manfaat “KKPR” ini sederhananya ketika lahan yang akan dirubah peruntukannya yang semula lahan pertanian menjadi sebuah perumahan, kalau di “KKPR” ternyata lahan tersebut bisa dimanfaatkan menjadi sebuah perumahan yang semulanya lahan pertanian maka “BPN” dapat memproses terkait sertipikatnya, namun harus tetap sesuai dengan “RDTR” Kota Malang. Oleh karena itu proses peralihan ini melibatkan banyak instansi, biasanya terdapat forum tata ruang daerah yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional, Perkimtan, Bappeda, Dinas PU, dan lain sebagainya. Jadi ketika ada suatu permohonan untuk peralihan alih fungsi lahan beberapa dari instansi tersebut meninjau lokasi atau turun ke lapangan untuk mengetahui kondisi yang ada di lapangan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan persyaratan:¹⁶

1. Memiliki kajian kelayakan strategis, ditinjau dari aspek kepentingan umum yang akan mengalihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
2. Mempunyai rencana alih fungsi lahan untuk kepentingan umum antara lain penyusunan rencana tahunan termasuk luas, lokasi, peruntukan, dan dilengkapi dengan rencana induk.
3. Pembebasan kepemilikan hak atas tanah pada pemilik tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, setiap pemilik Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan wajib diberikan ganti rugi oleh pihak yang mengalihfungsikan.
4. Ketersediaan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan, pemohon alih fungsi dapat melakukan alih fungsi setelah lahan pengganti yang diminta oleh pemilik lahan telah dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

¹⁴ Miftakhul Ikhlas, Analisis Hukum Pertanahan pada Kanwil Kota Malang, Wawancara Tanggal 30 April 2024

¹⁵ Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Jadi dengan adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi sebuah perumahan, yang tentunya sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Malang sebelumnya pada “RTRW”, menurut Miftakhul Ikhlas selaku Analis Hukum Pertanahan pada Kanwil Kota Malang berdasarkan pengalamannya ketika ada temuan-temuan seperti poin-poin diatas biasanya dibahas dalam evaluasi “RTRW”, jadi outputnya tetap perubahan “RTRW”.

Adanya faktor-faktor alih fungsi lahan dan terkait pelaksanaan alih fungsi di Kota Malang, memberikan dampak pembaharuan Rencana Tata Ruang Wilayah. Dalam tahap penyusunannya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, peraturan ini memiliki tahapan sebagai berikut:

1. Persiapan penyusunan
2. Peninjauan kembali RTRW sebelumnya
3. Pengumpulan data dan informasi
4. Analisis
5. Perumusan konsep rencana
6. Legalisasi rencana menjadi peraturan daerah

Dalam proses penyusunan ini masyarakat mempunyai hak untuk memberikan masukan ataupun keberatan terhadap perubahan RTRW jika pertauran tersebut tidak sesuai dengan potensi daerah yang dimaksud. Walikota Malang Pak Sutiaji menerima dokumen Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah RTRW dan Rencana Detail Tata Ruang (“RDTR”). Dokumen Substansi “RTRW” dan “RDTR” ini diserahkan langsung oleh Direktur Bina Perencanaan Tata Ruang Daerah Wilayah I Reny Windyawati, di Hotel Fairmont Jakarta pada hari Selasa, 4 November 2022.¹⁷

Munculnya Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang 2022-2042, menyebabkan sekitar 400 ha lahan pertanian yang tidak boleh dialihfungsikan dan tersebar di wilayah Kecamatan Kedungkandang, Sukun, dan Lowokwaru, dimana sebelumnya luas lahan pertanian sebagai berikut:¹⁸

Tabel 3

Kecamatan di Kota Malang	Luas Lahan Menurut Kecamatan di Kota Malang (Hektar (ha))					
	Lahan Pertanian			Total		
	018	019	020			
Kedungkandang	11	11	11	33	15	
Sukun	21	81	62	4	56	
Klojen					0	
Blimbing	6	5	5	6	23	
Lowokwaru	47	47	47	1	74	
KOTA MALANG	065	014	95	74	30	

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Malang

Adanya permintaan masyarakat dan faktor-faktor lainnya, berdampak terhadap Kelurahan Mojolangu - Kecamatan Lowokwaru yang tidak lagi menjadi kawasan pertanian sebagaimana dimaksud dalam pasal berikut:¹⁹

¹⁷ <https://bappeda.malangkota.go.id/web/dokumen-rtrw-rdtr/>

¹⁸ <https://malangkota.bps.go.id/indicator/53/168/2/luas-lahan-menurut-kecamatan-dan-penggunaan-lahan-di-kota-malang.html>

¹⁹ Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042

Pasal 45

“(1) Kawasan Pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf a seluas kurang lebih 479 (empat ratus tujuh puluh sembilan) hektar berupa: a. Kawasan Tanaman Pangan; dan b. Kawasan Peternakan.”

“(2) Kawasan Tanaman Pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan kode P-1 yang terdapat di:

- a. Kelurahan Jatimulyo Kecamatan Lowokwaru;
- b. Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru;
- c. Kelurahan Tasikmadu Kecamatan Lowokwaru;.
- d. Kelurahan Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru;
- e. Kelurahan Tunjungsekar Kecamatan Lowokwaru;

Adanya penyempitan lahan pertanian menjadi lahan perumahan, dengan yang sebelumnya kawasan pertanian kurang lebih seluas 994 hektar, yang dikurangi menjadi 479 hektar hal ini sebenarnya akan memberikan dampak negatif terhadap produktivitas pangan yang akan berkurang. Adapun lahan pertanaian yang menjadi sempit karena alih fungsi lahan akan menyebabkan hasil produksi yang menurun seperti makanan pokok, buah-buahan, dan sayur-sayuran.

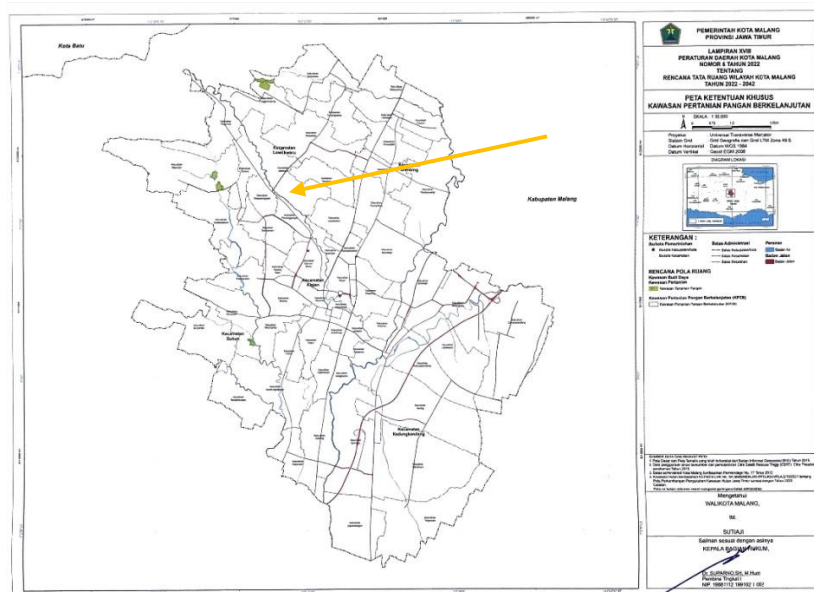
Selanjutnya Kelurahan Mojolangu menjadi Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042.²⁰

Pasal 48

“(1) Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf d seluas kurang lebih 7.716 (tujuh ribu tujuh ratus enam belas) hektar.

Kawasan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdapat di seluruh Kota Malang yang salah satu contohnya di Kelurahan Mojolangu – Kecamatan Lowokwaru.

**Berikut adalah Peta Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kota Malang
Tabel 3**



Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042

²⁰ Ibid

Kelurahan Mojolangu tepat diposisi pentunjuk panah pada gambar diatas, yang dimana daerah tersebut menjadi daerah permukiman, bukan lagi menjadi daerah lahan pertanian, dikarenakan hal tersebut adanya peningkatan penduduk dan permintaan masyarakat, sehingga banyak lahan yang sebelumnya sebagai lahan pertanian dialihfungsikan menjadi perumahan.

KESIMPULAN

Alih fungsi lahan pertanian terjadi di Kota Malang khususnya di Kelurahan Mojolangu dialihfungsikan sebagai perumahan, yang menyebabkan hal tersebut yakni: jumlah penduduk, luas wilayah, dan kebijakan pemerintah. Melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, yang ditetapkan dan diwujudkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang.

Hal tersebut adanya peninjauan kembali dan perubahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan terdapat beberapa tahapan: persiapan penyusunan, peninjauan kembali RTRW sebelumnya, pengumpulan data dan informasi, analisis, perumusan konsep rencana, legalisasi rencana menjadi peraturan daerah.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 yang selanjutnya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042, menyebabkan sekitar 400 ha lahan pertanian yang tidak boleh dialihfungsikan, yang sebelumnya 8.889 ha. Kelurahan Mojolangu termasuk dalam bagiannya yang sebelumnya kawasan lahan pertanian, sekarang menjadi lahan permukiman.

REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2022-2042
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2002), hlm 15.
- Dian Lisna Wati, *Pengalihan Fngsi Lahan Pertanian di Kota Malang*, 2020, (vol 3), hlm 4.
- Haris, A., Subagio, L. B.,Santoso, F. *Identifikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Karangwidoro Kecamatan Dau Kabupaten Malang*. 2018, hlm 114–120.
- Imam Hidayat, Rillia Aisyah Haris, Irfan Jaya Siswanto, *Mekanisme Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Sumenep*, 2022, (vol 20), hlm 76.
- Miftakhul Ikhlas, *Analisis Hukum Pertanahan pada Kanwil Kota Malang*, Wawancara Tanggal 30 April 2024
- Nasoetion, L.I. 20014. *Konversi Lahan Pertanian : Aspek Hukum dan Implementasinya*. Dalam Kurnia dkk. (eds). *Makalah Seminar Nasional “Multifungsi Lahan Sawah dan Konversi Lahan Pertanian”*.
- Sri Mamudji et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia , 2005. Hlm 13

Sumber Internet:

<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210329145215-92-623426/150-ribu-ha-lahan-pertanian-berubah-jadi-industri-dan-jalan>

<https://radarmalang.jawapos.com/kota-malang/811091201/tiap-tahun-ada-63-hektare-sawah-hilang-karena-alih-fungsi-lahan>

<https://indonesiadata.id/produk/profil-konsumen-kota-malang-2023/#:~:text=Sumber%20data%20dari%20Badan%20Pusat,2023%20diproyeksikan%20sebanyak%20846.130%20jiwa.>

<https://jatim.bpk.go.id/kota-malang/>

<https://bappeda.malangkota.go.id/web/dokumen-rtrw-rdtr/lahan-di-kota-malang.html>