

## **ANALISIS KEBIJAKAN PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN BERKELANJUTAN DALAM RANGKA MENGENDALIKAN ALIH FUNGSI LAHAN DI KOTA SERANG**

### ***POLICY ANALYSIS OF SUSTAINABLE AGRICULTURE LAND PROTECTION IN THE FRAMEWORK TO CONTROL LAND CONVERSION IN SERANG CITY***

**Rizal Azis<sup>1\*</sup>, Suherman<sup>2</sup>, dan Mirajiani<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Ilmu Pertanian, Pascasarjana Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Kota Serang

<sup>2,3</sup>Program Studi Agribisnis, Fakultas Pertanian Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Kota Serang

<sup>1</sup>E-mail: [rizalazis@gmail.com](mailto:rizalazis@gmail.com)

#### **Abstrak**

*Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan kebijakan pemerintah dalam melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan, merumuskan permasalahan yang dihadapi mengenai Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kota Serang, serta menentukan strategi pengendalian alih fungsi lahan di Kota Serang. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alih fungsi lahan di Kota Serang Provinsi Banten sangat mengkhawatirkan. Berdasarkan perencanaan yang telah dilakukan, alih fungsi lahan di Kota Serang akan mencapai 1863,20 ha, pengurangan lahan pertanian pada perubahan RTRW seluas 838,2 ha, merupakan ancaman terhadap terjadinya alih fungsi lahan, terutama di Kecamatan Kasemen karena dalam perubahan RTRW Kecamatan Kasemen dari semula bukan kawasan industri kini menjadi sebagian kawasan industri, akan berdampak buruk bagi lahan pertanian di Kota Serang. Pengendalian alih fungsi lahan dapat dilakukan dengan kebijakan pemerintah yang mencakup pengendalian rencana tata ruang yaitu perizinan, insentif dan disensitif, regulasi dan sanksi, penyusunan dan penetapan RDTL dan peraturan zonasi Kota Serang, melaksanakan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), pembatasan pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan tidak mengeluarkan IMB pada lahan pertanian, pemberian IMB sebaiknya diberikan untuk lahan yang bukan lahan pertanian, memberikan intensif kepada masyarakat yang tidak mengalihfungsikan lahan pertanian dan memberikan sanksi bagi masyarakat yang mengalihfungsikan lahan pertaniannya.*

**Kata Kunci:** *analisis kebijakan, alih fungsi lahan, pengendalian, pertanian*

#### **Abstract**

*The aims of this study is to analyze the conversion of sustainable food agricultural land and government policies in protecting sustainable food agricultural land, formulate the problems faced regarding the Protection of Sustainable Food Agricultural Land in Serang City, and determine strategies for controlling land conversion in Serang City. This research was conducted with a qualitative descriptive approach. The results showed that land conversion in Serang City, Banten Province was very worrying. By looking at the planning that has been carried out, land conversion in Serang City will reach 1863.20 ha, the reduction of agricultural land in the RTRW change of 838.2 ha, is a threat to the occurrence of land conversion, especially in Kasemen District, because in the change in the RTRW of Kasemen District from being not an industrial area to now being part of an industrial area, it will change bad impact on agricultural land in Serang City. Control of land use change can be carried out with government policies that include controlling spatial planning, namely licensing, incentives and disensitivities, regulations and sanctions, preparation and determination of RDTL and zoning regulations for Serang City, implementing Law No. 41 of 2009*

*concerning Sustainable Food Agricultural Land. LP2B), restrictions on granting building permits (IMB) and not issuing IMB on agricultural land, granting IMB should be given to land that is not agricultural land, providing incentives to people who do not convert agricultural land and providing sanctions for people who convert their agricultural land.*

**Keywords:** *policy analysis, land conversion, control, agriculture*

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan zaman memang menuntut pembangunan yang terus berkembang sesuai dengan kebutuhan yang makin pesat. Pembangunan sangat tidak bisa dilepaskan dari kebutuhan lahan dimana setiap pembangunan haruslah dilakukan di suatu lahan. Indonesia merupakan negara dengan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi dalam beberapa tahun terakhir. Dengan keadaan seperti ini mau tidak mau pembangunan akan terus dilakukan di berbagai sektor dalam upaya untuk memajukan perekonomian lebih baik lagi. Pembangunan tersebut berupa infrastruktur transportasi, industri, pelayanan jasa dan sebagainya yang membutuhkan lahan cukup besar.

Di beberapa negara maju lahan pertanian pangan dianggap sebagai aset yang cukup vital dan penting untuk dijaga kelangsungannya. Negara-negara tersebut menganggap bahwa salah satu cara menjaga kedaulatan negara adalah dengan memproduksi sendiri pangan masyarakat dan melepaskan diri dari ketergantungan pasokan pangan dari luar negeri. Hal ini sangat berbeda dengan yang ada di negara ini, dimana lahan pertanian dianggap sebagai sesuatu yang tidak memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga dengan mudahnya dialihfungsikan menjadi fungsi lain dengan pertimbangan yang lebih ekonomis dan keuntungan sesaat (Murdy dan Nainggolan, 2020; Widiarsa dan Suartika, 2018).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945) mengamanatkan bahwa lahan pertanian pangan merupakan bagian dari bumi yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Negara Indonesia adalah negara agraris yang sebagian besar penduduknya bermatapencaharian sebagai petani. Sudah selayaknya jika negara perlu menjamin penyediaan lahan pertanian pangan yang berkelanjutan, sebagai sumber pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi rakyatnya dengan mengedepankan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan dan kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan, kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Negara berkewajiban menjamin hak asasi warga negaranya atas kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan.

Tantangan yang dihadapi Indonesia untuk mensejahterakan rakyat semakin beragam seiring dengan semakin pesatnya arus globalisasi. Jumlah penduduk yang besar (237,641,326 jiwa) serta peningkatannya, secara langsung berdampak pada peningkatan kebutuhan lahan serta pangan bagi kehidupan masyarakat. Isu penting dalam pembangunan dewasa ini adalah pertanian berkelanjutan. Pertanian berkelanjutan adalah suatu proses yang memanfaatkan sumberdaya pertanian secara optimal untuk memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat masa kini tanpa harus mengorbankan kebutuhan dan kesejahteraan generasi yang akan datang. Seiring dengan

laju konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian, sumberdaya pertanian yang perlu mendapatkan prioritas adalah lahan pertanian, terutama lahan pertanian pangan (Rejeki dan Mardiansjah, 2018; Uria, 2021).

Konversi lahan menjadi salah satu fenomena yang cukup marak terjadi dalam pemanfaatan lahan pertanian. Fenomena ini muncul seiring makin tinggi dan bertambahnya tekanan kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non-pertanian akibat pertambahan penduduk dan kegiatan pembangunan (Santoso, *et.al*, 2017; Sasongko *et.al*, 2017; Pakasi dan Kumaat, 2019; Innayatuhibbah, 2019)

Berdasarkan data luas baku lahan sawah dalam tiga dekade terakhir, rata-rata konversi lahan sawah yang terjadi di Jawa sebesar 8.346,65 ha/tahun dan di luar Jawa sebesar 2.269,75 ha/tahun sehingga luas baku lahan sawah terkonversi rata-rata setiap tahunnya mencapai luasan 10.616,4 ha/tahun (Purbiyanti *et. al*, 2017). Pulau Jawa yang disebut menjadi pusat pertanian mengalami konversi lahan pertanian yang paling besar. Jika konversi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian ini dibiarkan terus menerus maka bukan tidak mungkin bahwa lahan pertanian akan semakin sempit, produksi pertanian akan menurun dan dalam jangka panjang Indonesia akan mengalami keadaan defisit pangan. Dengan kata lain negara Indonesia akan memiliki ketergantungan terhadap impor beras dari negara lain.

Menyikapi hal ini maka pemerintah mengeluarkan peraturan untuk melindungi lahan pertanian dengan Undang Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Dasar pertimbangan dibuatnya Undang-Undang ini adalah melindungi lahan pertanian pangan untuk menjamin kedaulatan pangan bagi seluruh warga negara yang merupakan kewajiban dari negara untuk melaksanakannya. Kebijakan tersebut diharapkan dapat mendorong ketersediaan lahan pertanian untuk menjaga kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan.

Mengingat kondisi lahan pertanian di Pulau Jawa adalah lahan yang subur sangat disayangkan jika dikonversi untuk kegiatan non pertanian. Jika praktek konversi lahan pertanian ini tidak dikendalikan maka akan mengganggu ketahanan pangan. Dengan konversi lahan produksi pertanian akan berkurang dan untuk memenuhi kebutuhan pokok kita harus memenuhinya dengan impor.

Kota Serang merupakan salah satu wilayah di Pulau Jawa yang terus menerus kehilangan lahan pertaniannya, terutama sawah. Meskipun secara administrasi berstatus sebagai kota, namun Kota Serang memiliki lahan sawah cukup luas. Pada tahun 2019 luas baku sawah Kota Serang adalah 8.474,75 Ha, menurun 68,55 Ha dibandingkan tahun sebelumnya. Perubahan status Kota Serang sebagai kota kecamatan menjadi ibu kota provinsi, membuat Kota Serang terus bertumbuh secara fisik. Perubahan lahan dari non-terbangun menjadi lahan terbangun terutama didominasi oleh perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi pemukiman (Lamidi *et.al*, 2017).

Apabila kondisi ini terus terjadi, setiap tahun luas lahan pertanian terus berkurang, sementara penduduk terus bertambah maka wilayah akan mengalami kekurangan pangan utama yaitu padi. Sehingga lahan pertanian di Kota Serang yang itu merupakan

lahan pertanian pangan sebagaimana Pasal 8 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan harus dilindungi agar jangan terus berkurang atau habis sehingga Kota Serang tidak lagi memiliki lahan pertanian.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian kebijakan dilakukan dengan metode kualitatif. Metode ini dapat digunakan pada setiap komponen dalam proses kebijakan, yaitu digunakan pada setiap komponen dalam proses kebijakan, yaitu digunakan untuk menggali dan menemukan permasalahan dan potensi kebijakan, memilih alternatif kebijakan, evaluasi output kebijakan dan evaluasi dampak kebijakan, serta evaluasi pelaksanaan dan hasil kebijakan. Beberapa pertimbangan dalam menggunakan metode kualitatif dalam penelitian ini yaitu:

1. Permasalahan penelitian belum jelas, masih remang-remang menyangkut kebijakan, masalah akan dapat ditemukan dengan jelas melalui penelitian kualitatif, penelitian akan melakukan eksplorasi terhadap suatu obyek;
2. Untuk memahami makna di balik data yang tampak, gejala social sering tidak bias dipahami berdasarkan kondisi dilapangan;
3. Untuk memahami proses dan interaksi social yang kompleks hanya dapat diurai dengan menggunakan penelitian kualitatif dengan cara wawancara mendalam terhadap interaksi social dengan demikian dapat ditemukan pola-pola hubungan yang jelas;
4. Untuk mengembangkan teori yang dibangun melalui data dilapangan, dan pengumpulan data yang mendalam dapat ditemukan hipotesis yang berupa hubungan antar gejala, hipotesis tersebut selanjutnya diverifikasi dengan pengumpulan data yang lebih mendalam, bila hipotesis terbukti maka akan menjadi teori.

### **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kota Serang Provinsi Banten. Dipilihnya Kota Serang menjadi lokasi penelitian karena Kota Serang merupakan ibu kota Provinsi Banten yang masih memiliki lahan pertanian masih luas. Sebagai pusat Ibu Kota maka ke depan diperkirakan akan ada banyak lahan pertanian yang beralih fungsi menjadi penggunaan lain. Penelitian dilaksanakan pada bulan Oktober 2020 hingga Maret 2021.

### **Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Jenis data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui pengamatan serta wawancara langsung dengan responden. Responden dipilih berdasarkan kriteria tertentu (*purposive sampling*) yaitu penguasaan terhadap informasi dan kebijakan terkait lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kota Serang. Jumlah sampel atau responden sebanyak 11 orang. Adapun rincian dari responden yaitu Walikota Serang 1 orang, pimpinan DPRD Kota Serang 1 orang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 1 orang, Dinas Pertanian Kota Serang 1 orang, Badan Dinas Penanaman Modal 1 orang, dan 6 kordinator penyuluh pertanian yang diberi tugas dan tanggung jawab membawahi 1 kecamatan dan bersedia dimintai keterangan. Kordinator penyuluh pertanian masing-masing 1 orang berasal dari Kecamatan Serang, Cipocok, Kasemen, Curug, Taktakan dan Walantaka.

Sementara data sekunder sebagai pendukung data primer diperoleh dari lembaga terkait seperti Badan Pusat Statistika, Kementerian Pertanian, Dinas Pertanian, dan lembaga terkait lainnya. Data sekunder juga diperoleh melalui beberapa literatur yang berasal dari buku, internet serta hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data, kegiatan pengumpulan data dilakukan secara siklus yang berulang-ulang dari yang bersifat umum sampai yang spesifik. Pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi yang alamiah). Teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta (*participant observation*), wawancara mendalam (*in depth interview*) dan dokumentasi. Teknik pengumpulan data melalui tiga tahapan yaitu tahap penjelajahan secara umum, mereduksi data, dan mengurai fokus pada tahap penjelajahan penelitian melakukan observasi dan wawancara secara menyeluruh, memotriat semua yang ada diobjek sehingga semua data terekam.

### **Teknik Analisis Data**

Teknis analisis data adalah proses memilih data yang penting dan data yang tidak penting, mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam katagori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola hubungan antar katagori, dan membuat kesimpulan. Teknik analisis data dilakukan sejak sebelum ke lapangan, selama di lapangan, dan selesai di lapangan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Ancaman Alih Fungsi Lahan di Kota Serang**

Ancaman terjadinya alih fungsi lahan di Kota Serang apabila dibandingkan antar jumlah lahan pertanian di Kota Serang dalam dalam Rencana Tata Ruang Wilayah sesuai dengan perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2010-2030 Nomor Nomor 6 Tahun 2011 dimana dalam amanat perda ini luasan lahan pertanian sebesar 4319,15 ha, dalam usulan perubahan perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2010-2030 Nomor Nomor 6 Tahun 2011 ada pengurangan luas lahan pertanian dari sebesar 4319,15 Ha ada pengurangan sebesar 3480,95 Ha apabila dibandingkan dengan pearturan RTRW luas lahan maka terdapat ancaman alih fungsi lahan seluas 838 Ha. Pada pola Tata Ruang Wilyah Kota Serang sebagian besar lahan pertanian di Kota Serang terancam dialihfungsikan untuk memenuhi kebutuhan perumahan seluas `360,77 Ha, untuk pergudangan seluas 142,51 Ha, dan untuk industri seluas 359,74 Ha.

Luas baku lahan sawah yang ditetapkan menteri ATR/BPN melalui SK penetapan luas lahan baku sawah di Kota Serang adalah 8.455,91 ha. Sedangkan dalam revisi Perda RTRW Kota Serang dialokasikan seluas 3.480, 95 Ha melihat data ini maka luas lahan baku sawah yang terancam alih fungsi di Kota Serang adalah seluas 4.974,96 Ha.

### **Kebijakan lahan untuk Industri di Kota Serang**

Sejak ditetapkan sebagai Ibu Kota Provinsi Banten melalui Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang di Provinsi Banten, serta Kota Serang mempunyai peran penting dengan karakteristik nilai strategis ekonomi Banten dimana Kota Serang berada di tengah tiga gerbang Provinsi Banten ditambah dengan kecenderungan pembangunan spasial Provinsi Banten. Kota Serang terus mengalami pertumbuhan pembangunan yang semakin cepat dan dinamis. Percepatan pembangunan Kota Serang yang bertujuan terhadap peningkatan pertumbuhan ekonomi wilayah, sehingga akan berdampak kepada kesejahteraan penduduk dan meningkatnya pendapatan Kota Serang dari berbagai macam sektor.

Perkembangan Kota Serang terlihat dengan peningkatan PDRB menurut Lapangan Usaha yang terus meningkat selama periode tahun 2014-2018. LPE Kota Serang rata-rata sebesar 6,52 poin dengan distribusi terbesar dari sektor perdagangan sebesar 27,95%, disusul dengan sektor konstruksi 19,14%, serta real estate 8,96%.

Kota Serang merupakan kota yang sedang berkembang lebih menekankan pada aspek sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan suatu kota. Kota merupakan tempat bermukim penduduk serta sekaligus menjadi tempat penyediaan pelayanan umum terhadap kota. Peningkatan jumlah penduduk dapat mengakibatkan peningkatan kebutuhan ruang sedangkan peningkatan kebutuhan ruang memicu pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan. Dalam kaitannya dengan perkembangan suatu kawasan perkotaan, perkembangan suatu kawasan perkotaan pada dasarnya mengandung dua konsekuensi, yaitu adanya intensifikasi penggunaan lahan dalam suatu kota dan ekstensifikasi penggunaan lahan ke arah pinggiran kota.

Penggunaan lahan terbesar di Kota Serang menurut data dari BPS, Tahun 2018 digunakan pada lahan pertanian 69,82%, urutan selanjutnya ditempati tanah perumahan 19,85%, menempati urutan ke empat adalah lahan untuk industri sebesar 5% selanjutnya ditempati tanah perusahaan sebesar 4,40%. Perkembangan Industri tersebut jika dilihat pada peruntukannya, penggunaan industri terhadap peruntukannya dengan luas 216,48 ha. baru mencapai 24,58%, terhadap kawasan peruntukan industri di Kota Serang seluas 880,55ha, sedangkan terhadap kawasan industri pergudangan seluas 454,26 ha mencapai 47,66%. Berdasarkan RTRW Kota Serang (Perda no. 6 Tahun 2011), Kawasan Peruntukan Industri berada pada Kecamatan Kasemen sebagai kawasan industri dan pergudangan dengan luas peruntukan sebesar 454,26 ha, dan Kecamatan Walantaka sebagai kawasan peruntukan Aneka Industri dengan luas peruntukan 426,28 ha.

### **Kebijakan Lahan untuk Pergudangan**

Kota Serang merupakan kota yang sedang berkembang lebih menekankan pada aspek sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan suatu kota. Sebagai ibu kota provinsi, Kota Serang, mempunyai nilai strategis tersendiri. Posisi Kota Serang dilihat dari karakteristik strategis ekonomi Banten berada ditengah dari ke Tiga Gerbang Provinsi Banten begitupun dengan peran penting Kota Serang dalam kondisi trend pengembangan pembangunan spasial Provinsi Banten.

Kesesuaian Pencapaian Pembangunan pada akhir periode RPJMD dapat terlihat pada Produk Domestik Regional Bruto yang merupakan Indikator Makro pencapaian Ekonomi.

Kontributor utama dalam perekonomian Kota Serang adalah sektor perdagangan jika dilihat dari kontribusinya terhadap PDRB di Tahun 2017 dengan nilai 28,56%. Disusul sektor Konstruksi sebesar 18,45%, real estate sebesar 8,83%, Akomodasi dan Minum sebesar 6,43%. Perkembangan yang pesat dilihat dari peningkatan sektor di periode Tahun 2016-2017 perkembangan terbesar adalah sektor perdagangan dengan nilai 0,76%, sektor infokom sebesar 0,07% dan Jasa lainnya sebesar 0,07%.

Saat ini kita memasuki periode RPJMD ke Tiga untuk mendukung tahapan pencapaian Visi RPJPD Kota Serang yaitu Terdepan Sebagai Pusat Pendidikan, Jasa dan Perdagangan Menuju Kota Serang SMART 2025 maka arahan RPJMD ke Tiga Tahun 2019-2023 adalah menuju kondisi kota Serang SMART dengan berbekal kemantapan kekuatan dan kemampuan potensi dan sumberdaya daerah yang menjadi orientasi pada tahapan pembangunan sebelumnya.

Dengan amanah RPJPD bahwa pada periode RPJMD sekarang ini adalah tahapan pemantapan kekuatan dan kemampuan potensi, dimana kekuatan Kota Serang berdasarkan kontribusi sektor dan potensi pertumbuhan ada pada sektor perdagangan. Sehingga langkah pemantapan menuju kondisi Kota Serang SMART adalah meningkatkan aktifitas pendukung sektor perdagangan yaitu aktifitas logistik dimana logistik menunjang kelancaran sektor perdagangan. Aktifitas logistik meliputi sektor transportasi, pergudangan dan distribusi. Pergudangan memiliki peran strategis menunjang ketersediaan dan mendukung kelancaran distribusi barang. Dengan pengembangan pergudangan dapat menurunkan biaya logistik, meningkatkan pertumbuhan bisnis, meningkatkan respon permintaan dan penawaran, pemenuhan tepat waktu dan penciptaan nilai tambah.

Berdasarkan data BPS (2017), hampir 89,95% tanah di Kota Serang digunakan untuk kegiatan pertanian (70,58%) dan perumahan (19,37%), sedangkan sisanya sekitar 10,05% tersebar untuk aktivitas perusahaan (4,26%), perairan (2,58%), jasa (0,72%), hutan (0,67%) dan industri pergudangan (0,82%). Rendahnya minat investasi pada sektor pergudangan (kurang dari 1%), sudah barang tentu ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah setempat, sehingga diperlukan penanganan untuk bisa memecahkan persoalan tersebut. Pemerintah diharapkan berperan aktif untuk membuat suatu kebijakan agar bisa mendorong pertumbuhan investasi pada sektor tersebut.

Agar percepatan pembangunan tersebut dapat berjalan secara optimal, maka diperlukan langkah-langkah secara kongkrit dalam mendukung program percepatan usaha. Salah satunya adalah memberikan kemudahan pelayanan perizinan dengan memberikan informasi seakurat mungkin kepada calon investor dalam menyajikan ketersediaan lahan untuk kegiatan pergudangan yang siap diinvestasikan modalnya, sehingga memudahkan investor dalam melakukan perencanaan.

Dilatar belakangi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 90/M- DAG/PER/12/2014 tentang Penataan dan Pembinaan Pergudangan memiliki kewenangan dalam pembinaan sarana perdagangan dimana salah satunya adalah pergudangan. Pergudangan memiliki peran strategis dalam mendukung kelancaran distribusi barang, maka diperlukan informasi mengenai jasa

pergudangan, termasuk gambaran peluang dan ancaman suatu bisnis serta faktor peningkat kinerja untuk memenangkan persaingan.

Logistik menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2012 tentang Cetak Biru Pengembangan Sistem Logistik Nasional adalah bagian dari rantai pasok (*supply chain*) yang menangani arus barang, arus informasi, dan arus uang melalui proses pengadaan (*procurement*), penyimpanan (*warehousing*), transportasi (*transportation*), distribusi (*distribution*), dan pelayanan pengantar (*delivery services*) dimana dalam cetak biru tersebut batasan ruang lingkup aktivitas logistik meliputi transportasi, pergudangan, dan distribusi.

Berdasarkan RTRW Kota Serang (Perda no. 6 Tahun 2011), Kawasan pergudangan berada pada Kecamatan Kasemen sebagai kawasan industri pergudangan dan Taktakan sebagai kawasan pergudangan, perdagangan dan Jasa. Untuk luasan lahan yang disediakan untuk lahan industri di Kota Serang yang sudah dimasukkan dalam RTRW seluas 359,74 ha.

#### **Kebijakan Lahan untuk Perumahan**

Perkembangan Kota Serang sangat dinamis sesuai dengan fungsi kegiatan yang diembannya. Selain sebagai pusat pemerintahan Provinsi Banten, Kota Serang juga berfungsi sebagai pusat aktivitas perdagangan dan jasa serta pusat pelayanan sosial (pendidikan, kesehatan, aktivitas sosial lainnya) baik lokal Kota Serang, hingga skala Kabupaten Serang dan yang lebih luas, yaitu Provinsi Banten. Fungsi lain yang memberikan karakteristik tersendiri adalah sebagai pusat pelayanan pendukung bagi kegiatan industri yang berkembang di wilayah Kabupaten Serang. Berbagai fungsi dan kegiatan yang berkembang di Kota Serang diwujudkan dengan adanya fasilitas, prasarana dan sarana pendukung kegiatan masyarakat, mulai skala lingkungan hingga skala regional.

Sebagai kota yang perkembangan bidang perumahan terlihat pesat, pemanfaatan ruang di Wilayah Kota Serang diarahkan secara merata pada pusat pelayanan kota dan Sub Pusat Pelayanan Kota, dari Kawasan permukiman dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang hingga rendah. Secara eksisting, di Kota Serang telah berkembang kawasan perumahan formal yang disediakan oleh investor dan pengembangan serta perumahan informal yang tersebar di seluruh wilayah Kota Serang. Tumbuhnya kawasan-kawasan perumahan dan permukiman sebagai upaya memenuhi permintaan akan suatu hunian yang dipengaruhi oleh meningkatnya jumlah kepadatan penduduk serta pertumbuhan ekonomi masyarakat yang terlihat pada Kecamatan Taktakan berdampak pada meningkatnya aksesibilitas baik terhadap kawasan itu sendiri maupun antar kawasan, serta meningkatnya kebutuhan berbagai pelayanan, antara lain prasarana dan sarana permukiman, transportasi, fasilitas sosial maupun fasilitas umum. Dengan perkembangan kawasan perumahan dan permukiman yang pesat perlu diperhatikan Peruntukan kawasan permukiman diperkenankan untuk dialihfungsikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perubahan penggunaan lahan sebenarnya sangat menguntungkan penduduk karena perubahan yang terjadi mewadahi aktivitas perdagangan dan jasa, perubahan ini dapat lebih meningkatkan perekonomian penduduk. Namun perkembangan yang pesat tersebut perlu diimbangi dengan pengaturan sesuai dengan rencana tata ruang yang ada seperti Kawasan permukiman tidak diperkenankan dibangun di dalam kawasan lindung/



konservasi dan lahan pertanian dengan irigasi.

Dengan perkembangan kawasan perumahan dan permukiman di Kecamatan Taktakan yang dapat berimplikasi dengan meningkatnya investasi di Kecamatan Taktakan maka Pemerintah Kota Serang melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Serang perlu melaksanakan kegiatan jasa konsultasi penyusunan potensi ketersediaan lahan untuk pengembangan perumahan. Diharapkan dengan adanya kegiatan penyusunan potensi ketersediaan lahan untuk pengembangan perumahan tidak terlepas untuk mendukung pengembangan fungsi Kecamatan Taktakan antara lain :

1. sebagai wilayah penyangga Kecamatan Serang dan sebagai sub pelayanan Kota Serang memiliki peran fungsi primer sebagai resapan air, agropolitan, agribisnis pertanian, peternakan dan fungsi sekunder perumahan, perdagangan dan jasa serta pergudangan, militer dan pelayanan umum lainnya.
2. Pengembangan infrastruktur yang mampu mendorong pembangunan di berbagai sektor dan sehingga tercipta pemerataan pembangunan dibidang sosial dan ekonomi tanpa mengabaikan kualitas lingkungan hidup serta terpenuhinya kebutuhan infrastruktur dasar, khususnya air bersih untuk seluruh masyarakat di Kecamatan Taktakan.
3. Pengembangan kawasan budidaya sesuai dengan daya dukung lahannya melalui upaya optimalisasi pemanfaatan lahan budidaya pertanian, perkebunan, dan perikanan tambak serta permukiman.
4. Pengembangan kawasan pariwisata terpadu dengan mengedepankan potensi jenis wisata alam dan wisata belanja yang mengedepankan hasil industri lokal.

Pemerintah Kota Serang telah menyediakan lahan perumahan seluas lahan 1.360,77 ha, yang sudah masuk dalam perda RTRW Kota Serang.

### **Perizinan Penggunaan Lahan di Kota Serang**

Alih fungsi lahan yang terjadi di Kota Serang tidak terlepas dari peran pemerintah yang telah mengeluarkan perizinan dalam penggunaan lahan di Kota Serang, pemberian izin mendirikan bangunan (IMB), dari potensi ketersediaan lahan yang ada di Kota Serang dengan luasan lahan seluas 1863,02 Ha dan yang sudah ada izin IMB seluas 615,18 ha, dengan izin tersebut dikeluarkan maka alih fungsi lahan terjadi di Kota Serang sudah mencapai 615,18 Ha. Apabila perizinan tidak diperketat dan dibiarkan maka alih fungsi lahan di Kota Serang akan segera mencapai 1863,02 Ha sesuai dengan RTRW Kota Serang.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Hasil pemetaan lahan sawah kementerian Pertanian tahun 2010 adalah 8.197 Ha dengan lahan irigasi 8.138 Ha. lahan pertanian di Kota Serang dalam perda RTRW Nomor 6 Tahun 2011 seluas 4319,53 ha sedangkan dalam perubahan perda RTRW ditetapkan luasan lahan pertanian seluas 3480,95 ha maka akan terjadi alih fungsi lahan seluas 838,58 ha, maka kondisi lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kota Serang akan beralih fungsi seluas 838,58 ha.
2. Untuk ketersediaan lahan yang disiapkan oleh pemerintah untuk lahan perumahan seluas 1.360,77 ha dan yang sudah dikeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) seluas 358,45 ha, sedangkan untuk lahan pergudangan seluas 142,51 ha dan sudah dikeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) seluas 95,47 ha, sedangkan untuk lahan

industry dengan luasan lahan yang tersedia dengan luas lahan 359,74 ha, maka alih fungsi lahan seluas 616,18 ha, dengan banyaknya izin yang telah dikeluarkan maka pembangunan yang dilakukan akan mempengaruhi lahan pertanian di Kota Serang.

3. Dalam perubahan RTRW yang sudah dilakukan, Kota Serang akan terjadi alih fungsi lahan untuk periode 2010-2030 seluas 1454,73 ha, maka arah pengembangan dan perlindungan lahan pertanian pangan di Kota Serang akan sulit terwujud.
4. Dengan adanya Perda RTRW No. 6 Tahun 2011 dan perubahan perda RTRW yang sudah dilakukan serta pembahasan raperda perlindungan lahan pertanian sudah 2 tahun lebih pembahasannya belum selesai maka arah perlindungan lahan pertanian tidak akan tercapai di Kota Serang.

### Saran

Meningkatnya pembangunan dan pengeluaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam waktu satu tahun terakhir untuk kegiatan pembangunan perumahan, pergudangan dan industri, agar alih fungsi lahan tidak terjadi secara signifikan maka sebaiknya pembangunan perumahan, pergudangan dan industri diperketat dalam pemberian izinnya.

1. Pembuatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sangat penting dan segera dilakukan di semua kecamatan yang ada di Kota Serang sehingga, pemerintah daerah Kota Serang bisa memilah dan memilih mana lahan yang produktif dan mana yang lahan tidak produktif, sehingga pemberian izin hanya dapat dilakukan untuk lahan-lahan yang tidak produktif.
2. Agar alih fungsi lahan terjadi tidak secara cepat maka perlu ada regulasi tersendiri yang di buat yaitu regulasi yang mengatur tentang penggunaan peruntukan tanah di Kota Serang.
3. Sehubungan DPRD sedang membahas raperda perlindungan lahan pertanian dan hamper 2 tahun lebih pembahasan tidak selesai maka, pemerintah daerah Kota Serang agar segera menyelesaikan raperda perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dengan menampilkan zonasi dan peta 5000 :1 lahan-lahan yang masuk dalam lahan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kota Serang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Innayatuhibbah, G.A. 2019. Laju konversi lahan pertanian dan faktor-faktor yang memengaruhi konversi lahan pertanian di Kota Tegal. *Agrista*. 7(3): 270-279
- Lamidi, L., Pramudya, B. Munibah, K. 2018. Perubahan penggunaan lahan di Kota Serang, Provinsi Banten. *Jurnal Tata Loka*. 20(1): 65-74.
- Murdy, S., Nainggolan, S. 2020. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*. 9(03): 206-214.
- Pakasi, C.B. and Kumaat, R.M. 2018. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Agri-Sosioekonomi*. 14(2): 151-158.
- Purbiyanti, E., Yazid, M., Januarti, I. 2017. Konversi lahan sawah di Indonesia dan pengaruhnya terhadap kebijakan Harga Pembelian Pemerintah (HPP) gabah/beras. *Jurnal Manajemen & Agribisnis*. 14(3): 209-209.
- Rejeki, P.S., Mardiansjah, F.H. 2018. Analisis prioritas strategi pengembangan kawasan

- pertanian padi berbasis preferensi petani di Kabupaten Kendal. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*. 14(3):187-198.
- Santoso, P.B.K., Widiatmaka, W., Supiham, S., Machfud, M. and Rusastra, I.W. 2017. Analisis pola konversi lahan sawah dan struktur hubungan penyebab dan pencegahannya (Studi kasus Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat). *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*. 7(2): 184-194.
- Sasongko, W., Safari, I.A. and Sari, K.E. 2017. Konversi lahan pertanian produktif akibat pertumbuhan lahan terbangun di Kecamatan Kota Sumenep. *Plano Madani*. 6(1): 15-26.
- Uriã, D. 2021. Strategi pengembangan komoditi padi di Kecamatan Pamona Puselemba Kabupaten Poso Sulawesi Tengah. *Sosio Agri Papua*. 10(1): 25-32.
- Widiarsa, I.P.A. and Suartika, G.A.M. 2018. Pengendalian alih fungsi lahan pertanian di kawasan perkotaan Mangupura Kabupaten Badung. *Jurnal Ruang*. 5(2): 111-134

