



## Alih Fungsi Lahan dari Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan Di Kota Pangkalpinang

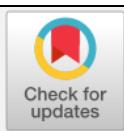
Aprilia Natasya<sup>1</sup>; Donna Ardila Aprillia<sup>1\*</sup>; Selli Agustina<sup>1</sup>;

<sup>1</sup>Jurusan Ilmu Politik, Universitas Bangka Belitung, 33172, Jakarta-Indonesia

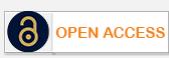
\*Korespondensi: [donnaardilaaprillia@gmail.com](mailto:donnaardilaaprillia@gmail.com)

### INFO ARTIKEL

**Info Publikasi:**  
*Research Article*



**Tanggal Terbit:**  
30 Agustus 2022



**Artikel dengan akses terbuka.**

**Hak Cipta© 2022** dimiliki oleh Penulis, dipublikasi oleh Journal of Politics and Democracy

**Lisensi:** Attribution-Non Commercial-ShareAlike (CC BY-NC-SA)

### Cantuman Sitasi:

Natasya, A., Aprillia, D. A., & Agustina, S. (2022). Alih Fungsi Lahan dari Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan Di Kota Pangkalpinang. *Journal of Politics and Democracy*, 2(1), 43-54.

<https://doi.org/10.61183/polikrasi.v2i1.32>

### ABSTRAK

Sumber daya lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan di perhatikan untuk kelangsungan hidup manusia. Di mana lahan diperlukan dalam setiap kegiatan manusia, seperti untuk pertanian, daerah permukiman. Di Indonesia sendiri dengan memiliki jumlah penduduk terbanyak sehingga setiap tahunnya angka jumlah pertambahan penduduk menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan. Alih fungsi lahan atau dikenal dengan istilah konversi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian maupun seluruh bagian kawasan lahan dari fungsinya yang utama menjadi fungsi yang lain dan berdampak terhadap kondisi dan perubahan sosial di masyarakat. Adapun penelitian ini memiliki tujuan yaitu untuk melihat ataupun mengetahui berdasarkan bagaimana dinamika yang terjadi terhadap alih fungsi lahan yang semulanya dari lahan perkebunan menjadi daerah pemukiman perumahan ataupun tanah kavling dan juga untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi adanya alih fungsi lahan perkebunan milik masyarakat dan sekarang berkembang menjadi daerah kawasan pemukiman perumahan ,serta melihat faktor apa yang menjadi pendukung dan penghambat dalam peralihan alih fungsi lahan yang semulanya lahan perkebunan milik masyarakat sekarang berkembang menjadi daerah pemukiman perumahan di daerah kawasan Kampak Kecamatan Gerunggang Kelurahan Tua Tunu. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini, model penyajiannya dilakukan dengan cara menggambarkan suatu objek yang diteliti dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat kualitatif. Penilitian ini menggunakan kajian teoritis Teori Akses

(menurut Peluso dan Ribot 2003) sebagai sebuah keterampilan manfaat dari (kemampuan untuk mengambil manfaat dari sesuatu). Adapun faktor yang menjadi adanya alih fungsi lahan dari semulanya lahan perkebunan menjadinya daerah pemukiman perumahan, yang diantaranya ada faktor internal dan eksternal. Faktor utama yang menjadi adanya alih fungsi lahan ini karena adanya tuntutan ekonomi masyarakat Tua Tunu sebagai pemilik lahan sehingga mereka menjual lahan milik perkebunan mereka untuk biaya pendidikan anak-anaknya, untuk mencukupi kebutuhan hari-harinya, selain itu juga lahan yang mereka jual untuk kebutuhan biaya hidup seperti berangkat umrah atau haji. Banyak faktor pendukung yang lainnya juga terkait adanya alih fungsi lahan ini karena faktor pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah lahan yang juga strategis untuk dijadikan kawasan perumahan karena letak geografis daerah pada pemukiman perumahan ini sangat mudah dijangkau atau diakses, dan juga kawasan ini juga sangat cepat menentukan perkembangannya.

*Land resources are natural resources that are very important and are considered for human survival. Where land is needed in every human activity, such as for agriculture, residential areas. In Indonesia itself, it has the largest population so that every year the number of population increases causes land conversion to occur. Land conversion, also known as land conversion, is a change in the function of part or all of a land area from its main function to another and has an impact on social conditions and changes in society. The purpose of this research is to see or find out based on how the dynamics that occur in the conversion of land from plantation land to residential areas or land plots and also to find out what factors lead to the conversion of community-owned plantation land and now developing into a residential residential area, as well as seeing what factors are supporting and inhibiting in the transition of land conversion which was originally community-owned plantation land is now developing into a residential residential area in the Kampak area, Gerunggang District, Tua Tunu Village. The method used in this study uses field research that is descriptive qualitative in nature. In this study, the presentation model was carried out by describing an object under study with qualitative statements. This research uses the theoretical study of Access Theory (according to Peluso and Ribot 2003) as a skill to benefit from (the ability to benefit from something. The factors that led to land conversion from plantation land to residential areas, include*

*internal and external factors. The main factor causing this land conversion is due to the economic demands of the Tua Tunu community as landowners, so they sell their plantation-owned land to pay for their children's education, to meet their daily needs, in addition to that, the land they sell is for financial needs. life is like leaving for Umrah or Hajj. Many other supporting factors are also related to the conversion of this land function due to the increasing population growth factor. Land is also strategic for being used as a residential area because the geographical location of the area in this residential area is very easy to reach or access, and this area is also very fast in determining its development.*

**Kata Kunci:** Alih Fungsi Lahan; Lahan Perkebunan; Kawasan Perumahan

## 1. Pendahuluan

Sumber daya lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan di perhatikan untuk kelangsungan hidup manusia. Di mana lahan diperlukan dalam setiap kegiatan manusia, seperti untuk pertanian, daerah permukiman, dll. Indonesia memiliki jumlah penduduk yang besar. Jumlah ini terus bertambah setiap tahunnya. Dimana dalam data badan pusat statistik (bps) menyebutkan bahwa kepadatan penduduk indonesia pada tahun 2022 adalah 275,77 juta jiwa dan naik 1,13% dari tahun sebelumnya. ([Rahmah, 2019](#)). Permasalahan umum yang sering dihadapi oleh kota-kota di indonesia adalah pertumbuhan jumlah penduduk perkotaan yang semakin tinggi. Penyebabnya adalah pertumbuhan penduduk alamiah dan berbagai faktor seperti faktor urbanisasi. Kedua faktor penyebab ini akhirnya akan berdampak dan melahirkan berbagai persoalan di perkotaan seperti kurangnya ruang dan lahan untuk kehidupan. Implikasi lain dari meningkatnya kebutuhan ruang di perkotaan yaitu tingginya permintaan lahan. Di mana penyediaan lahan di pusat kota semakin terbatas dan sangat mahal sehingga perkembangan perkotaan cenderung ikut mencerna dari wilayah pinggiran perkotaan ([Budianingrum, et.al, 2015](#)). Dengan bertambahnya jumlah penduduk di daerah Kampak, maka semakin tinggi tuntutan Pertambahan kebutuhan dasar seperti pangan, sandang dan papan. ([Zainab, 2017](#)). Hal inilah yang mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Sehingga dalam jurnal ini berkaitan dengan kajian peralihan ahli fungsi lahan perkebunan menjadi kawasan perumahan. Studi kasus yang kami ambil yaitu peralihan lahan perkebunan menjadi kawasan perumahan di daerah Kampak, kelurahan Tua tunu, kota Pangkalpinang ([Andrias et al., 2018](#)).

Munculnya fenomena dalam pemanfaatan lahan merupakan adanya alih fungsi lahan atau konversi lahan. Di mana fenomena ini muncul seiring dengan bertambahnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non-pertanian yang di akibat dari pertambahan penduduk dan kegiatan pembangunan. Menurut salah satu ahli yaitu kustiawan 1997, ia mengemukakan bahwa adanya fenomena alih fungsi lahan ini terjadi akibat transformasi struktural perekonomian dan demografis, khususnya di negara-negara berkembang. Kelurahan Tua Tunu ini merupakan salah satu kelurahan yang memiliki lahan

pertanian yang cukup luas. Dengan luas yang dimiliki kelurahan tua tunu yaitu sekitar 137 hektar ([Ivoni, 2019](#)).

Lahan perkebunan di daerah Kampak mengalami banyak perubahan. Bermula dari semangkin menyempit nya lahan perkebunan yang disebabkan oleh pembagunan kawasan perumahan yang semakin meningkat setiap tahunnya. Sehingga bisa dikatakan, setiap tahun lahan pertanian di kelurahan tua tunu akan terus mengalami penyempitan. Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, maka akan berdampak pada keadaan sosial ekonomi masyarakat di kelurahan tua tunu, khususnya masyarakat petani. Hal ini dikarenakan masyarakat tua tunu merupakan daerah penghasil nanas dan sayur mayur yang segar. Selain itu, lahan sangat memegang peranan penting dalam menunjang kehidupan manusia baik pada masa sekarang maupun masa yang akan datang. Berkennen dengan hal tersebut, maka kami tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: "Alih Fungsi Lahan dari Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan di Daerah Kampak Kelurahan Tua Tunu Kecamatan Gerunggang Kota Pangkalpinang". Hal yang menarik untuk kami kaji dari tema ini adalah semakin tingginya proses pengalih fungsian lahan tanah masyarakat yang dijadikan kawasan perumahan oleh para pengusaha-pengusaha baik lokal maupun non lokal sehingga membuat masyarakat di kelurahan tersebut kesusahan untuk membuka lahan perkebunan seperti sediakala, dikarenakan minimnya lahan Adapun masalah yang akan diteliti yaitu (1) faktor yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan perkebunan menjadi lahan perumahan di kampak? (2) dinamika/ metode dalam alih fungsi lahan perkebunan menjadi lahan perumahan di kampak? (3) faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan Alih Fungsi Lahan terhadap lahan perumahan di kampak?

## **2. Landasan Teoritis**

Teori Akses (menurut Peluso dan Ribot 2003) adalah sebuah keterampilan manfaat dari (kemampuan untuk mengambil manfaat dari sesuatu), termasuk namun tidak terbatas pada objek material, orang lain, institusi dan simbol. Masalah akses tercermin dalam kerangka hubungan sosial (kekuasaan) yang lebih luas ([Hendrawan & Dewi, 2016](#)). Akses melambangkan kemampuan seseorang untuk mendapatkan keuntungan dari sumber daya yang terlepas dari hubungan sosial yang lebih luas (kumpulan hak). Oleh karena itu, analisis akses dapat digambarkan sebagai proses mengidentifikasi dan memetakan mekanisme pengukuran, pemeliharaan, dan kontrol akses ([Rachmawan et al., 2021](#)).

Analisis akses disini digunakan penulis untuk melihat bagaimana hubungan antar aktor mampu atau tidaknya dalam memperoleh,serta mengendalikan akses sumber daya (lahan) atau bagaimana dinamika mikro yang terjadi dari siapa yang mendapatkan keuntungan dari sumber daya (lahan). Dan juga kemampuan untuk memperoleh keuntungan dari sumber daya yang ingin didapatkan yang telah ditentukan pada konteks politik ekonomi . Hal ini lah yang melihat sebagaimana mekanisme akses dan para aktor saling terhubung untuk mendapatkan suatu keuntungan terhadap sumber daya pada lahan untuk kesejahteraan ataupun keuntungan antar aktor ([Hastuty, 2017](#)).

## **3. Metode Penelitian**

Metode dalam penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini, model penyajiannya dilakukan dengan cara menggambarkan suatu objek yang diteliti dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat kualitatif. Lokasi yang dipilih sebagai lokasi penelitian merupakan lokasi yang terdampak

dalam perubahan lahan perkebunan yang berubah menjadi lahan perumahan yang berada di Kampak. Untuk memperoleh data para peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara bertahap untuk mengetahui dan menggali analisis mengenai dampak perubahan alih fungsi lahan perkebunan menjadi perumahan.

#### **4. Hasil dan Pembahasan**

##### **a. Dinamika dalam Alih Fungsi Lahan Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan di Kampak**

Alih fungsi lahan dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain yang disebabkan oleh berbagai faktor dengan yang meliputi suatu keperluan. Selain itu, adanya alih fungsi lahan di kawasan kampak ini dalam rangka memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Dalam hal ini, alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain memiliki dampak yang lebih besar terhadap penurunan kapasitas produksi pangan yang ada. Hal ini dikarenakan proses alih fungsi lahan biasanya mencakup hamparan lahan yang cukup luas, terutama untuk pembangunan kawasan perumahan di kawasan Kampak. Di mana proses alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain ini biasanya berlangsung melalui dua tahapan, yakni adanya pelepasan hak pemilikan lahan petani kepada pihak lain dan adanya suatu pemanfaatan lahan untuk kegiatan non pertanian. Mengenai dasar hukum dari alih fungsi lahan terdapat pada UU No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang bahwa ruang wilayah negara kesatuan republik indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya ([Purwanti, 2020](#)). Di mana perlu ditingkatkan upaya dalam pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna dan berhasil dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang, sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya.

Seperti yang kita ketahui, alih fungsi lahan perkebunan sebenarnya bukan masalah baru. Di mana adanya pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan perekonomian menuntut pembangunan infrastruktur, baik itu berupa jalan maupun pemukiman. Hal ini tentunya harus didukung dengan ketersediaan lahan. Dalam hal ini, alih fungsi lahan perkebunan dilakukan secara langsung oleh petani pemilik lahan ataupun tidak langsung oleh pihak lain yang sebelumnya diawali dengan transaksi jual beli lahan. Berbagai faktor yang mempengaruhi pemilik lahan dalam menjual lahannya adalah harga lahan, luas lahan, dan produktivitas lahan. Kemudian, alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain ini memiliki dampak yang lebih besar terhadap penurunan kapasitas produksi pangan. Hal ini dikarenakan adanya proses alih fungsi lahan yang biasanya mencakup hamparan lahan yang luas, terutama dalam hal pembangunan kawasan perumahan. Di mana alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain biasanya berlangsung melalui pelepasan hak kepemilikan lahan petani kepada pihak lain dan diikuti dengan adanya pemanfaatan lahan untuk kegiatan non pertanian.

Dinamika dalam alih fungsi lahan perkebunan menjadi lahan perumahan di Kampak ini didasari atas dasar iming-iming dari pebisnis ke masyarakat Kampak untuk menjual tanahnya ke mereka. Di mana awalnya harga tanah yang dibeli pebisnis dengan harga murah. Namun, daerah di Kampak mengalami pemekaran, sehingga harga lahan di kampak terbilang mahal. Mendengar hal itu, masyarakat kampak tergiur menjual tanahnya karena faktor ekonomi. Di mana pada saat itu biaya sekolah anak mahal dan banyaknya kebutuhan yang harus terpenuhi. Selain itu, lahan di kampak sangat strategis untuk dijadikan perumahan karena lahannya yang sangat luas, maka aksesnya sangatlah mudah. Alih fungsi lahan perkebunan menjadi

perumahan yang terjadi di kampak ini pernah mengalami keriuhan antara pebisnis dan masyarakat pemilik lahan. Di mana hal yang dijanjikan oleh pebisnis untuk membayar lunas mengalami penundaan dan mengakibatkan masyarakat kampak murka terhadap hal tersebut. Akan tetapi, keriuhan ini dapat diatasi setelah lahan masyarakat dibayar lunas oleh pebisnis.

**b. Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Alih Fungsi Lahan Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan di Kampak**

Menurut Lestari (2009) ada sejumlah faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan nonpertanian. Konversi lahan sawah disebabkan oleh tiga faktor penting yaitu diantaranya:

1. Faktor eksternal merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi.
2. Faktor internal dan faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan.
3. Faktor kebijakan merupakan aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan hukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi.

**Faktor Eksternal**

Kepadatan penduduk menjadi faktor utama mempengaruhi alih fungsi lahan perkebunan di daerah Kampak Kota Pangkalpinang menjadi lahan kompleks perumahan. Terdapat data jumlah penduduk yang diambil dari website BPS yaitu:

**Tabel 1 Jumlah Penduduk Kota Pangkalpinang Menurut Kecamatan (Jiwa)**

KECAMATAN	2018	2019	2020
Rangkui	40.102	40.924	41.729
Bukit Intan	38.211	38.982	39.738
Girimaya	21.141	21.576	22.001
Pangkalbalam	22.684	23.138	23.588
Gabek	26.284	26.804	27.331
Tamansari	23.555	24.032	24.509
Gerunggang	36.543	37.271	37.997
<b>TOTAL</b>	<b>208.520</b>	<b>212.727</b>	<b>216.893</b>

Dalam analisanya bahwa jumlah penduduk kota pangkal pinang terus bertambah setiap tahunnya. Diketahui total jumlah penduduk dari 3 periode yaitu tahun 2018 hingga 2020 meningkat dari 10 hingga 20% setiap tahunnya. Dapat disimpulkan bahwa meningkatnya jumlah penduduk kota Pangkalpinang dapat mempengaruhi stabilitas tata ruang wilayah di kota Pangkal pinang sehingga menyebabkan alih fungsi lahan perkebunan menjadi kompleks perumahan.

**Faktor Internal**

Faktor Ekonomi menjadi faktor awal yang menyebabkan adanya alih fungsi lahan perkebunan menjadi lahan kavling ataupun lahan perumahan disekitar daerah Kampak. Berdasarkan hasil wawancara dari salah satu masyarakat lokal Tua Tunu, mengatakan sebelum adanya daerah perumahan dan lahan kavling disekitaran daerah Kampak ini memang benar dulunya ini menjadi lahan perkebunan milik mereka, masyarakat tua tunu dulunya berkebun dan bertani pada wilayah kampak yang sekarang telah banyak menjadi daerah perumahan. Dulunya, daerah kampak yang sekarang dijadikan lahan kavling maupun lahan perumahan saat ini ialah daerah rawa-rawa. Masyarakat Tua Tunu dulunya bercocok tanam seperti hasil-hasil perkebunan cabai, sayur-sayuran dan lainnya. Akan tetapi,karena dulu nya daerah kampak ini banyak daerah rawa-rawa sehingga sulit bagi para petani ataupun pekebun untuk bercocok tanam yang menyebabkan lahan ini kurang begitu cocok jika digunakan untuk berkebun karena tanah rawa-rawa ini hanya cocok untuk berkebun seperti tanaman keladi ,dan kurang cocok untuk bercocok tanam seperti tanaman lainnya. Meskipun daerah kampak ini banyak daerah rawa-rawanya tetapi daerah ini dapat dimanfaatkan untuk membangun tanah kavling atau daerah perumahan karena akses pada wilayah ini juga luas bisa tembus ke daerah satu dan daerah lainnya.

Sehingga, melihat wilayah Kampak ini begitu luas jangkauannya karena daerah ini dapat tembus menembus kedaerah lainnya sehingga menjadi titik akses bagi para pebisnis ataupun pengusaha untuk berbisnis jual beli tanah-tanah milik masyarakat tua tunu karena bagi para pembisnis ini melihat bahwa daerah kampak ini nantinya akan berkembang pesat dan ramai karena wilayahnya jika dilihat dari segi demografi nya cukup luas dan menarik. Hingga akhirnya tanah perkebunan milik masyarakat tua tunu ini dijual kepada pengusaha ataupun pembisnis ini karena adanya tuntutan ekonomi masyarakat sekitar yang dipergunakan untuk biaya pendidikan anak sekolah,dan juga ada kebutuhan lain seperti pergi beribadah umroh ataupun ibadah haji apalagi masyarakat tua tunu memang dikenal dengan masyarakat nya sangat kental ataupun fanatik terhadap agama, masyarakat Tua Tunu ini rata-rata semuanya beragama Islam jadi alasan mereka menjual tanah milik mereka karena kebutuhan ekonomi untuk berangkat haji maupun umrah dan rata-rata juga masyarakat tua tunu sudah berangkat umrah karena mereka menjual tanah milik mereka kepada para pebisnis. Karena daerah ini masih banyak daerah rawa-rawa nya dulu para pemilik tanah menjual tanah mereka kepada pebisnis tanah ini dengan harga yang dibilang cukup murah karena dulunya masyarakat tua tunu berfikir dengan harga yang telah dijanjikan dapat mencukupi kebutuhan biaya hidup mereka. Dulunya mereka menjual harga tanah milik mereka dengan cukup murah yaitu hanya sekitaran 20.000-30.000 ribu rupiah saja,karena bagi mereka yang memiliki lahan tanah yang banyak tidak merugikan mereka,dan juga sebagian masyarakat Tua Tunu ini tidak hanya mengandalkan berkebun atau bertani saja, tetapi mereka juga memiliki usaha lainnya seperti bengkel,tokoh sembako dan pekerja lainnya. Dan sekarang harga tanah pada wilayah kampak saat ini melonjak naik bisa dengan bandrol harga 100.000-300.000 ribu rupiah. Karena berdirinya perumahan dan tanah kavling disekitaran Kampak ini yang membuat harga tanah melonjak naik drastis. Dari segi faktor ekonomi ini lah yang menyebabkan adanya peralihan fungsi lahan yang dulunya perkebunan sekarang menjadi lahan kavling dan permukiman perumahan masyarakat.

Hal ini dilihat proporsi tanaman pangan terhadap total luas lahan merupakan pengaruh faktor ekonomi yang sangat berpengaruh terhadap alih fungsi lahan. Jumlah luas lahan memiliki hubungan positif dengan itu. Hal ini berarti bahwa semakin luas lahan yang dimiliki oleh pemilik perkebunan, semakin besar kemungkinan terjadi transformasi lahan. Biaya

produksi pemilik perkebunan menjadi penyebabnya. Semakin tinggi biaya produksi maka akan semakin mahal pula luas lahannya. Selain itu pemilik perkebunan mendapatkan kompensasi lebih besar dari penjualan tanah perkebunan sehingga pemilik perkebunan memilih menjual tanah perkebunan yang mana dapat menutupi modal dari hasil perkebunan. Faktor lain disebabkan karena biaya untuk perawatan perkebunan dan upah lebih tinggi dari harga penjualan tanaman sehingga hal ini dapat mendorong pemilik kebun untuk menjual tanah perkebunan

### **Faktor Kebijakan**

Faktor kebijakan merupakan aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian maupun perkebunan. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan hukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi ([Prihatin, 2016](#)).

Kurangnya langkah pemerintah dalam mengimplementasikan kebijakan terkait pengelolaan tata ruang suatu wilayah dan peningkatan jumlah penduduk sehingga menyebabkan kurangnya perhatian pemerintah dalam menangani kasus alih fungsi lahan perkebunan menjadi kompleks perumahan. Hal inilah yang menimbulkan dampak bagi sosial dan ekonomi masyarakat kota pangkal pinang. Berdasarkan wawancara kepada masyarakat Tua Tunu terkait kebijakan regulasi ini sebenarnya tidak semua juga ada campur tangan dari pemerintah ,dan terkait dengan kebijakan soal pertanahan ini yaitu berkaitan langsung dengan pemerintah kota Pangkalpinang. Kebijakan Pemerintah kota Pangkalpinang ini hanya bisa memberikan akses kepada PT perusahaan yang ingin membangun daerah Perumahan swasta dan Pemkot Pangkalpinang tidak memberikan izin kepada pendirian perumahan non subsidi. Jika melihat dengan kebijakan lainnya dalam pemberian izin segala macamnya itu tidak harus ke Pemkot Pangkalpinang karena tanah milik perkebunan tersebut merupakan tanah milik pribadi masyarakat Tua Tunu tersebut bukan milik tanah pemerintah jadi pemeri sendiri tidak berhak mengaturnya . Dan terkait dengan urusan lainnya hanya saja seperti ingin membuat sertifikat tanah itu pun hanya pemiliik PT perusahaan dengan Pemkot Pangkalpinang. Dan dalam pembuatan surat tanah antara pemilik tanah itu dapat diajukan kepada lurah setempat ataupun camat setempat. Dalam pembuatan surat tanah ini juga sangat mudah dalam jangka 1 hari saja selesai jika kita memiliki akses orang dalam jadi orang dalam disini sangat berpengaruh juga. Apabila kita tidak memiliki orang dalam maka dalam pembuatan surat tanah ini dapat lama bisa sekitaran semingguan bahkan lebih dan ini juga ada uang yang bermain karena dengan begitu maka dalam pembuatan surat tanah dapat begitu cepat.

### **c. Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Alih Fungsi Lahan Perkebunan Menjadi Lahan Perumahan di Kampak**

Kebijakan Alih Fungsi Lahan merupakan bagian dari pembangunan nasional, merupakan sebuah dasar untuk kebijakan ekonomi nasional yang dimana dengan upaya pemerataan dalam pengurangan kesenjangan yang ada, penanggulangan kemiskinan serta penciptaan lapangan kerja. Alih Fungsi Lahan juga difungsikan dalam hal untuk memperkuat pemilikan tanah seluruh rakyat indonesia, terutama untuk masyarakat yang tak memiliki lahan tanah, baik tinggal di pedesaan, pinggir-pinggir hutan, pesisir pantai, pulau-pulau kecil, maupun di lereng-lereng pegunungan.

Dengan adanya Alih Fungsi Lahan ini diharapkan membawa peningkatan keamanan pangan, pendapatan dan kesejahteraan keluarga dari masyarakat desa yang termarjinalisasi, seperti perempuan dan masyarakat adat, legalisasi dan perlindungan hak-hak tanah yang ikut serta memperkuat perkebunan lokal dan keragaman budaya. Dengan demikian semakin menyusutnya lahan perkebunan akibat ahli fungsi lahan. Dengan adanya undang-undang, diharapkan dapat menahan laju konversi lahan pertanian sehingga dapat menopang ketahanan komoditas pangan di Indonesia. Di mana kaitan antara UU No 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria (uupa) dengan uu no. 41 tahun 2009 tentang lp2b (uu lp2b) adalah saling melengkapi, dimana Alih Fungsi Lahan menetapkan luasan kepemilikan dan penguasaan lahan yang ada, sedangkan uu lp2b lebih kepada upaya dalam mempertahankan status luasan lahan perkebunan produktif agar tidak terjadi konversi lahan ke non-pertanian ([Chadijah et al., 2020](#)).

Meskipun sebagian lahan tersebut dapat dialihkan status kepemilikan dan kepenguasaannya, akan tetapi fungsinya tetap sebagai lahan perkebunan. Semakin menyusutnya lahan perkebunan akibat ahli fungsi lahan yang terjadi di Bangka Belitung tepatnya di kelurahan Tua Tunu, kota Pangkalpinang. Di mana sebelumnya kelurahan Tua Tunu merupakan daerah yang terkenal sebagai penghasil nanas dan sayur mayur, namun sekarang tidak lagi, karena lahan perkebunan sudah menjadi tanah kavlingan. Masyarakat Tua Tunu tidak bisa berbuat banyak hal dikarenakan lahan mereka sudah banyak yang terjual kepada pengusaha untuk dijadikan kawasan perumahan.

Saat ini masyarakat tua tunu hanya bisa pasrah dan berusaha meningkatkan usaha perkebunan mereka dengan menumpang berkebun di lahan milik warga seperti di kabupaten Bangka, kabupaten Bangka Barat, Bangka Tengah, dan Bangka Selatan karena masih memiliki lahan yang luas dan belum banyak dijadikan kawasan perumahan oleh para pengusaha. Sehingga dengan demikian Alih Fungsi Lahan sangat diperlukan untuk mensejahterakan masyarakat dengan tujuan meningkatkan perekonomian nasional, mengurangi kesenjangan yang ada serta memperkuat kepemilikan tanah bagi masyarakat. Sehingga Alih Fungsi Lahan ini memiliki 2 faktor yang harus kita ketahui yaitu faktor pendukung dan faktor penghambat.

Adapun faktor penghambat dalam pelaksanaan Alih Fungsi Lahan terhadap Lahan Perumahan di Kampak yaitu:

1. Sekertaris daerah (sekda) Bangka Belitung telah berupaya untuk menjalankan strategi yang terbaik untuk percepatan pencapaian Alih Fungsi Lahan melalui pelepasan hutan, penyalahgunaan tanah terlantar dan tanah timbul. Dimana sekda Bangka Belitung (Nazrianto) merencanakan kegiatan yang menjadi fokus gugus tugas Alih Fungsi Lahan di tahun 2023, yaitu memiliki rencana redistribusi tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan yang ditetapkan oleh menteri lingkungan hidup dan kehutanan, rencana distribusi tanah yang berasal dari bekas tanah terlantar, yang didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara.
2. Dengan adanya Alih Fungsi Lahan yang digelar oleh kanwil badan pertanahan nasional (bpn) provinsi Kepulauan Bangka Belitung ini untuk menindaklanjuti surat keputusan gubernur kepulauan Bangka Belitung nomor: 188.44/199/i/2021 tanggal 17 maret 2021 tentang pembentukan gugus tugas Alih Fungsi Lahan di tingkat provinsi. Rakor ini mengambil tajuk “implementasi peran gugus tugas Alih Fungsi Lahan dan sinkronisasi program demi mewujudkan masyarakat Bangka Belitung yang adil dan sejahtera” yang dibahas dalam rakor 29-30 maret 2021 yaitu evaluasi pelaksanaan Alih Fungsi Lahan di provinsi kepulauan Bangka Belitung tahun 2020 dan rencana pelaksanaan Alih Fungsi Lahan, program/kegiatan yang mendukung pelaksanaan Alih Fungsi Lahan dalam hal

penyediaan akses reform, sinkronisasi program instansi terkait dan organisasi perangkat daerah (opd) terhadap penataan aset dan penataan akses.

3. Gubernur Bangka Belitung yaitu Erzaldi Rosman, meminta dukungan kepada para kepala daerah di kabupaten/kota se-babel untuk berperan aktif dalam percepatan sertifikasi program pertanahan, hal tersebut akan berimbas pada peningkatan pendapatan asli daerah (pad) di kabupaten/kota dari sektor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) dan pajak bumi dan bangunan (pbb). Tindakan yang dilakukan oleh Erzaldi ini memberikan faktor pendukung untuk lancarnya Alih Fungsi Lahan di Bangka Belitung.

Ada faktor pendukung, maka juga faktor penghambat. Dalam satu dekade lebih belakangan, indonesia disuguhkan dengan keragu-raguan mengenai Alih Fungsi Lahan, baik itu secara pemahaman maupun pelaksanaannya. Berbagai kebijakan anti Alih Fungsi Lahan terus berjalan, sehingga konflik-konflik agraria sampai saat ini masih terus terjadi di berbagai sektor. Pelaksanaan Alih Fungsi Lahan di bidang pertanian kota pangkal pinang juga memiliki beberapa hambatan dan rentan terjadi konflik agraria khususnya pada sektor pertanian, beberapa diantaranya adalah:

1. Adanya ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah. Dengan status hukum yang kurang jelas atas kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat, yang ditandai dengan tidak adanya kepemilikan sertifikat, tentu akan berdampak negatif pada iklim investasi bagi para investor yang hendak menanamkan modalnya di provinsi kepulauan Bangka Belitung (babel).
2. Timbulnya krisis sosial dan ekologi. Dimana krisis sosial di kelurahan tua tunu terjadi akibat kurangnya lahan pertanian. Krisisnya akan lahan untuk perkebunan membuat masyarakat Tua Tunu menumpang berkebun di lahan orang lain di kabupaten berbeda seperti Bangka Barat, Bangka Selatan.
3. Sehingga dari adanya beberapa penghambat dalam Alih Fungsi Lahan ini, badan pertanahan nasional (bpn) Bangka Belitung mengadakan sebuah rakor yang diharapkan bisa meningkatkan keberhasilan Alih Fungsi Lahan.

## **5. Simpulan**

Alih fungsi lahan dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain yang disebabkan oleh berbagai faktor dengan yang meliputi suatu keperluan. Selain itu, adanya alih fungsi lahan di kawasan Kampak ini dalam rangka memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Dalam hal ini, alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain memiliki dampak yang lebih besar terhadap penurunan kapasitas produksi pangan yang ada. Hal ini dikarenakan proses alih fungsi lahan biasanya mencakup hamparan lahan yang cukup luas, terutama untuk pembangunan kawasan perumahan di kawasan Kampak. Dalam hal ini, terdapat faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian ke penggunaan non pertanian. Di mana alih fungsi lahan sawah disebabkan oleh tiga faktor penting yaitu diantaranya faktor eksternal yang merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi. Faktor internal dan faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan. Faktor kebijakan merupakan aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian.

## **6. Ucapan Terima Kasih**

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah berkenan bekerjasama selama penelitian ini.

## **7. Pernyataan *Conflicting Interests***

Penulis menyatakan tidak ada potensi konflik kepentingan sehubungan dengan penelitian, kepengarangan, dan/atau publikasi dari artikel ini

## **References**

- Andrias, M. A., Nurohman, T., Siliwangi, U., Fungsi, A., Pertanian, L., & Kebijakan, M. (2018). *Model Kebijakan Penggunaan Lahan: Analisis Ekonomi Politik tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kota Tasikmalaya*. <https://fisip.unsil.ac.id/wp-content/uploads/2018/03/Moh.-AliTaufik-Nurohman.pdf>
- Budianingrum, D. M., Fathurrochman , F., & Marom, F. (2015). Evaluasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian Di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. *Journal of Public Policy and Management Review*, 4(3), 186-197.  
<https://doi.org/10.14710/jppmr.v4i3.8776>
- Chadijah, S., Wardhani, D. K., & Imron, A. (2020). Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Lahan Pertanian Di Kabupaten Tulungagung. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1), 91.  
<http://doi.org/10.33760/jch.v6i1.286>
- Hastuty, S. (2017). Identifikasi faktor pendorong alih fungsi lahan pertanian. *Jurnal Prosiding Seminar Nasional*, 3(1). <https://journal.uncp.ac.id/index.php/proceding/article/view/858>
- Hendrawan, F. J. T., & Dewi, R. M. (2016). Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan Terhadap Pendapatan Petani Dusun Puncel Desa Deket Wetan Lamongan. *Jurnal Pendidikan Ekonomi (JUPE)*, 4(3), 1-10.  
<https://doi.org/10.26740/jupe.v4n3.p%25p>
- Indrianawati, -, & Mahdiyyah, N. D. (2020). Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Cirebon Tahun 2010-2016. *REKA GEOMATIKA: Jurnal Teknik Geodesi dan Geomatika*, 2019 (1). <https://doi.org/10.26760/jrg.v2019i1.3706>
- Ivoni, D. (2019). Analisis dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Sawah Terhadap Pendapatan dan Sistem Kehidupan Rumah tangga Petani di Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian*, 4(1). <https://jim.usk.ac.id/JFP/article/view/9918>
- Prihatin, R. B. (2015). Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta). *Jurnal Masalah-masalah Sosial*, 6(2), 105–118.  
<https://doi.org/10.46807/aspirasi.v6i2.507>
- Purwanti, T. (2020). Petani, Lahan dan Pembangunan: Dampak Alih Fungsi Lahan terhadap Kehidupan Ekonomi Petani. *Umbara: Indonesian Journal of Anthropology*, 3(2).  
<https://doi.org/10.24198/umbara.v3i2.21696>
- Rachmawan, D., Seda, F. S. S. E., & Siburian, R. (2021). Melengkapi Analisa Teori Akses dengan Pendekatan Kolaboratif pada Konteks Program Perhutanan Sosial: Studi Kasus Lembaga

Masyarakat Desa Hutan (LMDH) Rawa Sakti, Pemalang. *Jurnal Kawistara: Jurnal Ilmiah dan Humaniora*, 11(2). <https://doi.org/10.22146/kawistara.v11i2.65519>

Rahmah, R. A. (2019). Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan di Kabupaten Jember. *Skripsi*. Jember: Universitas Jember.  
<https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/98849>

Zainab. (2017). Dampak Sosial Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Masyarakat Petani (Studi Kasus Desa Tunggul Wulung, Kecamatan Lowokwaru, Malang). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 5(2). <https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/4085>