



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad
ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550
Volume 2, Nomor 1, Desember 2018

ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN MENJADI KAWASAN WISATA DALAM PERSPEKTIF PENERAPAN ASAS TATA GUNA TANAH

Layla Mardiyani Fauziah^{a*}, Nia Kurniati^b, Imamulhadi^c

^aProgram Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH

Naskah diterima 17/11/2018

Naskah diterbitkan 27/12/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

KORESPONDEN PENULIS

* Email: laylalalaa2@gmail.com

ABSTRAK

Alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya yang direncanakan menjadi fungsi lain yang membawa dampak terhadap lingkungan serta potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata harus sesuai dengan prinsip penatagunaan tanah dan perencanaan tata ruang. Dijumpai alih fungsi lahan yang tidak memperhatikan penatagunaan

tanah dan perencanaan tata ruang wilayah. Masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan asas tata guna tanah dalam pengaturan pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata dan bagaimana akibat yang timbul dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian menggunakan data sekunder yang selanjutnya dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian bahwa pengaturan pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata di Kabupaten Garut didasarkan pada Peraturan Bupati Nomor 52 tahun 2017 tentang Penataan Kawasan Wisata Darajat. Dalam pelaksanaan di lapangannya masih dijumpai pengusaha yang melanggar persyaratan alih fungsi lahan. Pemerintah Daerah Kabupaten Garut kurang melakukan pengawasan dan tidak ada sanksi tegas terhadap para pengusaha yang melanggar persyaratan alih fungsi lahan yang sudah ditentukan. Dampak positif mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan social masyarakat, sedangkan dampak negative berpengaruh terhadap kelestarian lingkungan.

Kata kunci: alih fungsi lahan pertanian; asas tata guna tanah; kawasan wisata.

ABSTRACT

Land conversion is the transformation of the entirety or a part of the use of the land from its original purpose to a different purpose which brings an impact toward the environment and the potential of the land. Conversion of agricultural land to a tourism area must comply with the principle in land stewardship and land use planning. There are many land conversion which do not comply with these said principles. The issue adressed in this study is how well the implementation of land stewardship in the conversion of agriculutral land to a tourism area and what is the consequences that may arise from the conversion of agricultural land to a tourism area. This study

uses juridical normative method which is a study that relies on secondary data. analyses it based on legal theory and relevant legal instruments. The study found that the implementation of conversion of agricultural land to a tourism area in Garut District is based on Regent Regulation Number 52 Year of 2017 concerning Land Use Planning in Darajat Tourism Area. In its implementation, private sectors still do not comply with the regulation in converting lands. The government of Garut District does not adequately monitor the conversion and does not implement strict punishment to perpetrators who violate the regulation. The conversion creates two consequences. The positive impact includes economy and social growth. The negative impact includes the preservation of the environment.

Keyword: *conversion of agricultural land; land use principle; tourism area.*

PENDAHULUAN

Alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya yang direncanakan menjadi fungsi lain yang membawa dampak terhadap lingkungan serta potensi lahan itu sendiri. Oleh karena itu perwujudan alih fungsi lahan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar optimal harus menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan tata guna tanah, maka untuk kesesuaian kebutuhan akan tanah telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Alih fungsi lahan terus terjadi dan bertambah dari tahun ke tahun. Semakin maraknya alih fungsi lahan ke penggunaan lain merupakan permasalahan yang cukup serius terkait dengan keberadaan lahan di Indonesia. Alih fungsi lahan pertanian sebenarnya bukan sesuatu hal yang baru, dengan adanya peningkatan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi menyebabkan kebutuhan akan lahan meningkat. Alih fungsi lahan pada dasarnya tidak dapat dihindari dalam pelaksanaan pembangunan, namun

perlu dikendalikan. Pembangunan tidak hanya mengejar kemajuan dan kemakmuran lahiriah ataupun kepuasa batiniah saja, akan tetapi keseimbangan antara keduanya, oleh karena itu penggunaan sumber daya alam harus seimbang dengan keselarasan dan keserasian lingkungan hidup.¹

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, yang dimaksudkan penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Penatagunaan tanah ini merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan seperti tercantum pada pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 mengenai tujuan penatagunaan tanah yaitu mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, fungsi kawasan dalam rencana tata ruang wilayah, mewujudkan tertib pertanahan serta menjamin kepastian hukum untuk

¹ Rachmadi Usman, *Pokok-pokok Hukum Lingkungan Nasional*, Akademika Pressindo, Jakarta: 1993, hlm. 16.

menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Oleh karena itu penatagunaan tanah merupakan syarat dalam mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Wilayah di lapangan. Hal ini didasarkan bahwa, pada hakekatnya telah melekat hak kepemilikan tanah. Sehingga untuk mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah harus berinteraksi dengan pemegang hak atas tanah tersebut.

Penataan penggunaan tanah dilaksanakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk mewujudkan kemakmuran rakyat dengan memperhatikan antara lain hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah dan batas maksimal kepemilikan tanah khususnya tanah pertanian termasuk berbagai upaya lain untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah dan penelantaran tanah. Untuk mewujudkan hal tersebut perlu aturan hukum agar tidak menimbulkan kerusakan dan persengketaan tanah²

Salah satu contoh kabupaten di Indonesia yang mengalami alih fungsi lahan adalah Kabupaten Garut. Alih fungsi lahan di Kabupaten Garut tidak dapat dihindari di tengah peningkatan pembangunan kawasan wisata yang sedang berkembang sebagai penunjang pariwisata Garut. Salah satu kawasan pertanian yang menjadi alih fungsi lahan menjadi kawasan yaitu tempat wisata Darajat yang berada di Desa Kapakan Kecamatan Pasirwangi Kabupaten Garut. Permasalahan muncul ketika diketahui bahwa kawasan wisata Puncak Darajat belum mempunyai izin yang legal, disisi lain kawasan tersebut terindikasi adanya alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan penatagunaan

tanah serta kawasan peruntukan pariwisata dalam Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut 2011-2031. Ketidaksiesuaian peruntukan kawasan yang seharusnya dalam RTRW Kabupaten Garut dengan alih fungsi lahan yang terjadi di kawasan darajat tersebut membuat terhambatnya proses perizinan, namun hingga saat ini kegiatan usaha pariwisata di kawasan darajat tetap berjalan meskipun belum mengantongi ijin, dalam hal ini peran pemerintah dalam mengeluarkan perizinan harus memperhatikan kesesuaian peraturan mengenai penatagunaan tanah dengan peraturan rencana tata ruang wilayah serta akibat yang ditimbulkan dengan adanya alih fungsi lahan tersebut. Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan asas tata guna tanah dalam pengaturan pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata?
2. Bagaimanakah akibat yang timbul dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata?

PEMBAHASAN

Penerapan Asas Tata Guna Tanah dalam Pengaturan Pelaksanaan Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Wisata

Pengaturan pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata harus sesuai dengan penatagunaan tanah dan perencanaan tata ruang, Pada dasarnya perubahan tata guna tanah harus disertai dengan adanya rekomendasi berdasarkan asas tata guna tanah yang merupakan penilaian teknis objektif dan

² Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008, hlm. 28.

merupakan salah satu bahan pertimbangan dalam mengusulkan penyelesaian permohonan suatu hak atas tanah dan pemberian izin perubahan penggunaan tanah.

Terjadinya peralihan fungsi lahan yang subur dari lahan pertanian ke bukan pertanian disebabkan oleh dua hal pokok, yaitu:³

1. Pertanian sebagai sistem ekonomi, relative lemah dibandingkan dengan industri dengan kegiatan lainnya;
2. Kedudukan pertanian dan hukum, dan politik pendayagunaan sumber daya alam (lahan) di Indonesia masih lemah.

Pemerintah Kabupaten Garut mengeluarkan Peraturan Bupati Garut Nomor 19 tahun 2016 tentang Penataan Kawasan Wisata Darajat yang telah diperbaharui oleh Peraturan Bupati Nomor 52 tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Garut Nomor 19 tahun 2016 tentang Penataan Kawasan Wisata Darajat. Peraturan Bupati ini memberikan arahan bagi Pemerintah Daerah, pengusaha pariwisata dan masyarakat dalam melakukan penataan Kawasan Wisata Darajat sebagai daerah tujuan pariwisata atau destinasi pariwisata yang bertanggung jawab dengan tetap memberikan perlindungan nilai agama, budaya yang hidup dalam masyarakat, kelestarian dan mutu lingkungan hidup.

Pembangunan kawasan wisata dimaksudkan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa Pertumbuhan ekonomi merupakan salah satu indikator untuk melihat hasil pembangunan yang telah dilakukan

dan juga berguna untuk menentukan arah pembangunan di masa yang akan datang. Pertumbuhan ekonomi yang positif menunjukkan adanya peningkatan perekonomian sebaliknya pertumbuhan ekonomi yang negatif menunjukkan adanya penurunan.⁴

Dalam Pasal 11 Peraturan Bupati Garut Nomor 19 tahun 2016 tentang Penataan Kawasan Wisata Darajat mengatur mengenai konstruksi bangunan yang wajib memenuhi spesifikasi teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta wajib melakukan penghijauan dengan menanam pepohonan yang berakar kuat guna meningkatkan stabilitas lereng dan konservasi tanah serta lingkungan.

Pembuatan rencana tata guna tanah diupayakan sesuai dengan asas dalam tata guna tanah agar kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dapat tercapai. Di dalam perencanaan tata guna tanah, perlu keterlibatan pemerintah. Perdebatan tentang perlu tidaknya campur tangan pemerintah dalam pembangunan terutama pembangunan ekonomi, merupakan perdebatan klasik⁵. Dalam Perencanaan Tata Guna Tanah untuk Wilayah Pedesaan (*Rural Land Use Planning*) diatur dengan asas LOSS yaitu Lestari, Optimal, Serasi dan Seimbang. Penggunaan tanah yang LOSS, artinya bahwa penggunaan tanah yang telah ada harus telah sesuai dengan asas tata guna tanah yang diharapkan⁶. Untuk mewujudkan asas LOSS tersebut Pemerintah Kabupaten Garut telah mengeluarkan rencana pola ruang Kecamatan

³ A.M.Yunus Wahid, *Pengantar Hukum tata Ruang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta: 2014, hlm. 14.

⁴ Rindang Bangun Prasetyo dan Muhammad Firdaus, "Pengaruh Infrastruktur Pada Pertumbuhan Ekonomi Wilayah Di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan*, 2(2):222-236, diunduh <https://repository.ipb.ac.id/bitstream/handle/123456789/53638/JEKP%20vol2%20no2%20mei%202009%20-%20Pengaruh%20Infrastruktur%20Pada%20Pertumbuhan.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁵ Agustomi Masik, "Hubungan Modal Sosial Dan Perencanaan", *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol.16/No. 3, Desember 2005, hlm. 1-23.

⁶ Mulyono Sadyohutomo, *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2016, hlm. 17.

Pasirwangi yaitu sebagai berikut⁷:

1. Mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RT RW Kabupaten Garut;
2. Kemampuan Daya Dukung Lahan;
3. Memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada Kecamatan Pasirwangi;
4. Perkiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan.

Dalam pengeluaran rencana pola ruang Kecamatan Pasirwangi tersebut belum memenuhi asas LOSS yang diatur dalam tata guna tanah, karena hingga saat ini penggunaan dan pemanfaatan kawasan Darajat belum memenuhi kemampuan daya dukung lahan dan pelestarian lingkungan. Pemerintah tidak tegas dalam mengatur para pengusaha dalam pembangunan kawasan wisata Darajat tersebut karena hingga saat ini bentuk bangunan yang ada di Darajat belum sesuai dengan Peraturan Bupati Garut Nomor 19 tahun 2016 tentang Penataan Kawasan Wisata Darajat Pasal 11 yang mengatur mengenai konstruksi bangunan. Oleh karena para pengusaha tidak ingin membongkar bangunan yang sudah ada dan keberatan untuk disesuaikan dengan konstruksi bangunan sehingga hingga saat ini belum ada perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Garut.

Dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah. Dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata yang terjadi di Darajat Kecamatan

Pasirwangi terdapat beberapa kriteria yaitu⁸:

Kriteria teknis antara lain:

1. Tidak mengganggu kestabilan lereng dan lingkungan
2. Perlu dilakukan penyelidikan geologi teknik, analisis kestabilan lereng, dan daya dukung tanah
3. Meminimalkan pembebanan pada lereng, melalui penetapan jenis bangunan dan kegiatan yang dilakukan.
4. Perlu diterapkan sistem drainase yang tepat pada lereng
5. Perlu diterapkan sistem perkuatan lereng
6. Memperkecil pembebanan pada lereng, melalui penetapan jenis bangunan dan kegiatan yang dilakukan
7. Mengupas material gembur (yang tidak stabil) pada lereng
8. Transportasi direncanakan mengikuti pola kontur lereng
9. Objek wisata yang ada perlu melengkapi dengan Laporan yang memuat penjelasan rinci, sehubungan dengan hasil dan rekomendasi teknis untuk Penyelidikan geologi teknik, Analisis Kestabilan Lereng, Analisis Daya Dukung Tanah/Lereng perlu dilengkapi dengan UKL-UPL/AMDAL

Kegiatan pariwisata pada lahan yang memiliki kemampuan pengembangan lahan sedang/terbatas perlu memperhatikan pula hal-hal sebagai berikut⁹:

1. Perlindungan sistem hidrologi kawasan
2. Menghindari penebangan pohon
3. Menghindari pembebanan terlalu berlebihan pada lereng.
4. Mengembangkan konsep buffer zone.

⁷ Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Garut, Kebijakan Penataan Ruang di Kecamatan Pasirwangi Terkait Dengan Pengendalian Pengembangan Kawasan Wisata Darajat.

⁸ Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Garut, Kebijakan Penataan Ruang di Kecamatan Pasirwangi Terkait Dengan Pengendalian Pengembangan Kawasan Darajat, Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pasirwangi Kabupaten Garut 2015-2035, hlm. 10.

⁹ *Ibid.*

Rekomendasi Dinas Tata Ruang dan Pekerjaan Umum Kabupaten Garut terhadap adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata yaitu:

1. Lokasi:
 - a. Pengendalian Zona Pariwisata Eksisting (kode PL-3) Tidak menambah jumlah yang ada
 - b. Pengembangan terbatas di lahan pertanian
 - c. Pengembangan bersyarat di zona lindung, koridor jalan, perkebunan, hutan rakyat, pertanian lahan kering.
2. Persyaratan Teknis:
 - a. Memenuhi persyaratan teknis bangunan, yaitu bentuk bangunan bukan bangunan permanen, dan mempunyai bentuk bangunan tidak lebih dari dua lantai.
 - b. Memenuhi persyaratan penelitian (geoteknik, kestabilan lereng, daya dukung & daya tampung lahan, dokumen lingkungan).
3. Jenis Wisata yang dikembangkan:
 - a. Pengembangan Eco-tourism;
 - b. Pengembangan agro-tourism;
 - c. Pembatasan wisata pemandian air panas.

Sedangkan Rekomendasi Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Garut terhadap adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata yaitu¹⁰:

Ketentuan umum:

1. Penggunaan/pemanfaatan dan intensitas bangunan harus menyesuaikan rekomendasi arahan tata ruang dan site plan yang telah disetujui dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.
2. Wajib melakukan pengendalian dengan melaksanakan secara konsisten terhadap

dokumen lingkungan hidup.

3. Melaporkan hasil pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup serta perubahan atas kegiatan usaha yang mungkin terjadi secara periodic kepada kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk.
4. Wajib melaksanakan semua ketentuan yang tercantum dalam surat pernyataan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup dalam dokumen DPLH.
5. Wajib menyelesaikan semua permasalahan yang timbul akibat kegiatan usaha pada tahap prakonstruksi, konstruksi dan operasional.
6. Wajib melengkapi semua perizinan yang terkait dengan bidang usaha yang dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku antara lain izin pembuangan air limbah, srat izin pengambilan mata air dan lain-lain.
7. Apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana tersebut diatas maka rekomendasi DPLH akan dicabut sesuai ketentuan yang berlaku.

Ketentuan teknis, antara lain:

1. Wajib membuat sumur resapan dan lubang resapan dengan mengacu kepada Permen LH 12/2009 tentang pemanfaatan air hujan, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi perubahan koefisien air larian yang menyebabkan penurunan imbuhan air tanah dan peningkatan debit air larian yang berpotensi menambah beban saluran drainase perdesaan dan perkotaan
2. Wajib menyediakan koefisien dasar hijau (KDH) seluas 70% dari luas total penggunaan lahan rencana usaha dan/ atau kegiatan sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

¹⁰ Dinas Lingkungan Hidup, Kebersihan, dan Pertamanan Kabupaten Garut, *Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung Lemanfaatan Kawasan Darajat*, Penbit PT. Inasa Sakha Kirana, Bandung: 2014, hlm. III-25.

3. Wajib membuat saluran drainase disesuaikan dengan luas lingkungan setempat, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya peningkatan air limpasan permukaan dan genangan atau banjir.
4. Wajib menyediakan sarana prasarana dan utilitas sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam rekomendasi tata ruang dan tata bangunan dari Dinas PUPR.
5. Wajib menyesuaikan dan melaksanakan ketentuan perihal bangunan dengan peraturan Bupati Nomor 19 tahun 2016.
6. Wajib melakukan pengelolaan dan pengendalian system transportasi sebagaimana tertuang dalam dokumen andalalin/arahan lalu lintas yang direkomendasikan dari dinas perhubungan.
7. Pasca kegiatan konstruksi taman wisata darajat kecamatan pasirwangi telah selesai dilakukan, maka pemrakarsa wajib bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemantauan lingkungan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan rekomendasi-rekomendasi tersebut diatas sebenarnya dalam hal penerapan asas tata guna tanah terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi Kawasan Wisata Darajat berdasarkan rekomendasi sudah sesuai dengan pedoman teknis penatagunaan tanah yang menjadi syarat dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004. Namun dalam hal pelaksanaan dilapangannya sulit untuk dilakukan berdasarkan rekomendasi tersebut, dikarenakan sumber daya manusia yang tidak mendukung, adanya keacuhan dari para pengusaha tersebut, selain itu keacuhan dari warga setempat dikarenakan mereka tidak mau untuk merubah bangunan yang sudah

ada dengan rekomendasi persyaratan yang sudah dikeluarkan oleh dinas dan pejabat yang berwenang sehingga berpengaruh terhadap proses perizinan.

Akibat Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Wisata

Alih fungsi lahan pertanian merupakan akibat dari proses pertumbuhan pembangunan daerah, akibat dari alih fungsi lahan memiliki dampak positif maupun dampak negatif. Alih fungsi lahan pada hakekatnya merupakan hal yang wajar terjadi pada jaman modern sekarang ini, namun alih fungsi lahan pada kenyataannya membawa banyak masalah yaitu terjadi diatas lahan pertanian yang masih produktif. Lahan pertanian dapat memberikan banyak manfaat seperti dari segi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Namun, jika alih fungsi lahan pertanian produktif dibiarkan saja dan tidak dikendalikan maka sudah tentu akan berdampak negatif bagi masyarakat itu sendiri, mengingat begitu penting dan bermanfaatnya lahan pertanian bagi masyarakat itu sendiri.

Alih fungsi tanah yang semula untuk pertanian menjadi tanah non pertanian adalah menjadi faktor utama dari semakin sedikitnya lahan pertanian. Selain berkurangnya lahan untuk pertanian, dalam arti untuk menghasilkan bahan-bahan pangan dan menyediakan lapangan pekerjaan sebagai fungsi utama dari tanah pertanian tersebut, maka dapat diartikan pula semakin berkurangnya tanah yang subur akibat pada rusaknya sistem ekosistem yaitu sebagai penyerap/penampung air hujan, pencegah banjir dan erosi dan pelindung atas lingkungan. Semakin seringnya banjir dan tanah longsor adalah salah satu akibat yang disebabkan semakin bertambahnya tanah kritis, baik itu karena pengalihfungsi tanah pertanian menjadi non pertanian ataupun penatagunaan

tanah yang tidak tepat dan bertentangan dengan Undang-Undang Tentang Penataan Ruang.

Dalam struktur perekonomian Kabupaten Garut, sektor pertanian merupakan sektor yang sangat dominan, termasuk kecamatan Pasirwangi untuk sektor pertanian merupakan sektor yang dominan. Untuk ulasan sektor pertanian dikelompokkan dalam beberapa kelompok yakni¹¹:

- a. Pertanian Tanaman Pangan;
- b. Perkebunan;
- c. Kehutanan;
- d. Peternakan;
- e. Perikanan.

Komoditi-komoditi pertanian yang masuk ke dalam kelompok Pertanian Tanaman pangan meliputi pertanian tanaman padi (padi sawah dan padi lading), tanaman palawija, tanaman sayur-sayuran dan tanaman buah-buahan (Tanaman Bahan Makanan/Tabama).

Kawasan Darajat termasuk dalam Desa Padaawas, untuk Sektor pertanian yang dominan dalam struktur perekonomian Desa Padaawas dikelompokkan dalam beberapa kelompok yakni¹²:

- a. Pertanian Tanaman Pangan;
- b. Tanaman Apotik Hidup dan Sejenisnya;
- c. Perkebunan;
- d. Kehutanan;
- e. Peternakan;
- f. Perikanan;
- g. Bahan Galian;
- h. Sumber Daya Air.

Berdasarkan struktur perekonomian Desa Padaawas, sektor pertanian merupakan sektor yang sangat dominan, oleh karena itu akibat adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi

Kawasan Wisata di Darajat yang terletak di desa Padaawas akan sangat dirasakan oleh para petani karena dengan adanya alih fungsi lahan pertanian maka lahan pertanian akan berkurang sehingga mengakibatkan terjadinya penurunan produksi pangan yang dihasilkan. Berkurangnya luas lahan pertanian yang mengakibatkan turunnya produksi tani, yang mengganggu tercapainya swasembada pangan. Adanya penurunan penghasilan petani karena rendahnya pendidikan petani akan pengetahuan menyebabkan petani sulit beradaptasi ketika lahan pertaniannya mengalami perubahan alih fungsi lahan yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap penghasilan para petani.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat pada Seksi Pengkajian Dampak Lingkungan di Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Garut, dinyatakan bahwa dampak alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata di Kabupaten Garut menunjukkan dampak positif maupun negatif. Dampak positif dapat dilihat dari pertumbuhan ekonomi dan social masyarakat di daerah Darajat, adanya penambahan penghasilan bagi warga setempat dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Apabila dilihat dari faktor lingkungan berdampak kearah dampak negatif, yaitu adanya kerusakan lingkungan karena kemampuan penyerapan tanah menjadi berkurang dengan adanya pembangunan permanen untuk kepentingan tempat wisata tersebut sehingga dikhawatirkan terjadinya banjir bandang seperti yang terjadi bencana tahun 2016 lalu¹³. Kondisi lingkungan di Darajat menjadi tidak murni dan asri seperti sebelumnya, udara yang dulunya sejuk menjadi tidak segar lagi karena sebagian tanah pertanian sudah beralih fungsinya menjadi

¹¹ Dinas Lingkungan Hidup, Kebersihan dan Pertamanan kabupaten Garut, *Kajian.... Op. Cit*, hlm. III-25.

¹² *Ibid*, hlm. III-26.

¹³ Wawancara dengan Bapak Dede, kepala seksi pengkajian dampak lingkungan di Dinas Lingkungan.

kawasan wisata dengan banyaknya pengunjung yang datang dengan menggunakan kendaraan bermotor maka mempengaruhi udara menjadi tercemar selain itu limbah sampah yang banyak akan mempengaruhi kebersihan lingkungan sekitar Darajat.

Alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata di Kabupaten Garut berpengaruh terhadap perekonomian dan taraf hidup masyarakat sekitar. Hal ini dapat dilihat sebagai akibat positif yang timbul akibat adanya alih fungsi lahan menjadi Kawasan Wisata Darajat. Dalam hal ini yaitu adanya peningkatan perekonomian masyarakat dengan banyaknya masyarakat menjadi pedagang dan membuka restoran di daerah kawasan tersebut. Alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata menimbulkan dampak yang saling bertimbal balik. Rupanya untuk mencapai peningkatan perekonomian tidak dipungkiri dibutuhkan kerjasama yang baik antarsektor perekonomian. Secara teoretik kerjasama yang baik antar sektor mengakibatkan setiap kegiatan sektor produksi memiliki daya menarik (*backward linkage*) dan daya mendorong (*forward linkage*) terhadap sektor lain¹⁴, sedangkan apabila dilihat berdasarkan manfaat *Non use values* dapat pula disebut sebagai *intrinsic values* atau manfaat bawaan sebenarnya dengan adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata Darajat lahan pertanian disana tidak lagi dapat bermanfaat sebagai pencegah banjir, pencegah erosi, pengendali keseimbangan tata air dan sebagainya, karena dengan adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata maka banyak dibuat bangunan-bangunan yang dapat merubah tata guna tanah seperti

yang seharusnya. Hal ini dapat dilihat sebagai akibat negative dari adanya alih fungsi lahan pertanian tersebut. Namun sebenarnya tidak perlu khawatir karena pemerintah daerah telah membuat persyaratan-persyaratan bangunan yang boleh di buat di kawasan wisata tersebut dengan memperhatikan kelestarian lingkungan, yaitu salah satunya dengan syarat bahwa harus dilakukan penghijauan di daerah lahan wisata dengan begitu dapat bermanfaat sebagai pengurang pencemaran lingkungan yang berasal dari limbah rumah tangga, serta sebagai pencegah pencemaran udara yang berasal dari gas buangan.

Dengan adanya alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata apabila dilihat dari adanya tempat wisata tersebut mampu memberikan manfaat langsung maupun tidak langsung kepada pemerintah dan masyarakat. Masyarakat setempat memiliki peran yang penting dalam keberlangsungan kehidupan tempat wisata itu sendiri karena obyek wisata tersebut dapat mempengaruhi kehidupan mereka baik dalam kondisi lingkungan, sosial maupun ekonomi.

Dampak segi lingkungan, dapat bersifat positif yaitu meningkatkan pemeliharaan lingkungan dengan banyaknya penghijauan yang dilakukan oleh para pengusaha wisata tersebut yang merupakan salah satu syarat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Garut dalam memberikan perizinan. Namun pada sisi lain dapat pula bersifat negatif seperti merusak lingkungan. Hal ini dapat terjadi apabila dalam hal membuat bangunan-bangunan di kawasan wisata para pengusaha tidak memperhatikan tekstur tanah dan syarat-syarat yang telah diberikan pemerintah seperti

¹⁴ Oktavianita Br Bangun dan Manuntun Parulian Hutagaol, "Peran Sektor Industri Pengolahan Dalam Perekonomian Provinsi Sumatera Utara", *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan*, 1(2): 90-111, diunduh melalui <https://repository.ipb.ac.id/handle/123456789/53667>.

tidak adanya bentuk bangunan permanen dan hanya boleh membuat bangunan bertingkat dua.

Dampak Sosial dan Budaya, dengan adanya perkembangan wisata maka akan banyaknya wisatawan yang berkunjung yang berasal dari berbagai daerah dengan kebiasaan dan adat yang berbeda akan membawa pengaruh kepada kebudayaan masyarakat lokal. Dampak sosial dari kegiatan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata dalam penelitian ini yang dirasakan oleh petani dilihat dari sudut pandang sosial cenderung bersifat negatif. Berkurangnya luas lahan pertanian yang mengakibatkan bergesernya lapangan kerja dari sektor pertanian ke non pertanian dimana tenaga kerja lokal nantinya akan bersaing dengan pendatang.

Dampak Ekonomi ini, dapat bersifat negatif atau positif. Hal ini ditentukan oleh masyarakat setempat di kawasan wisata dalam memanfaatkan peluang yang ada dengan sebaik-baiknya. Dampak Alih fungsi lahan dari segi ekonomi yang bersifat positif yaitu dengan munculnya beragam mata pencaharian baru dengan beragamnya mata pencaharian yang baru meningkatkan perekonomian masyarakat setempat. Mata pencaharian yang baru muncul bersifat sebagai mata pencaharian utama ataupun sampingan. Mata pencaharian baru muncul tidak hanya muncul pada petani yang mengalami alih fungsi lahan tetapi juga muncul pada petani yang tidak mengalami alih fungsi lahan. Munculnya mata pencaharian baru diakibatkan berkurangnya penerimaan petani dan juga tingginya tuntutan/tanggung jawab hidup di daerah perkotaan. Adapun beberapa mata pencaharian baru yang muncul adalah pedagang, tukang parkir, restoran dan toko oleh-oleh. Namun disamping yang positif ada juga yang berdampak negatif yaitu terhadap

petani yang mempunyai keterbatasan ilmu pengetahuan sehingga tidak memiliki kemampuan untuk mempunyai mata pencaharian baru seperti berdagang sehingga dengan adanya alih fungsi lahan pertanian ini membuat para petani menjadi kehilangan pekerjaan dan harus mencari pekerjaan lain.

Alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata di Kabupaten Garut proses perizinannya masih dalam pertimbangan namun kegiatan wisata tetap berjalan. Hal tersebut mengakibatkan kawasan wisata tersebut tidak legal, sehingga tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi konsumen atau wisatawan yang datang berkunjung disana. Seharusnya hal ini menjadi perhatian serius pemerintah daerah, karena jika terjadi bencana alam tidak ada perlindungan hukum terhadap wisatawan. Bentuk pertanggung jawaban menjadi tidak jelas karena pemerintah daerah belum memberikan izin sehingga bentuk tanggung jawab akan dilimpahkan kepada para pemilik tempat wisata tersebut. Padahal hal ini seharusnya tidak boleh dilakukan selama perizinan belum selesai dan masih dalam proses seharusnya segala bentuk kegiatan wisatawan juga tidak diizinkan untuk beroperasi karena mempunyai resiko yang sangat besar dalam hal apabila terjadi bencana.

Selain itu dengan tidak adanya perizinan yang legal dalam kegiatan pariwisata tersebut Pemerintah Kabupaten Garut juga tidak memperoleh keuntungan secara materil dikarenakan dengan tidak adanya izin yang sah maka tidak ada pemasukan pendapatan daerah. Pemerintah daerah tidak memberikan aturan yang tegas dan sanksi tegas bagi pengusaha atau investor yang melakukan kegiatan alih fungsi lahan namun belum mengantongi izin, atau para pengusaha yang sedang memproses perizinan.

Banyaknya kasus alih fungsi lahan dan perubahan peruntukan fungsi tanah ini terjadi karena peraturan perundang-undangan yang tidak efektif, baik itu dari segi substansi ketentuannya yang tidak jelas dan tegas, maupun penegakannya yang tidak didukung oleh pemerintah itu sendiri dan sebagai pejabat yang berwenang memberikan izin perubahan fungsi suatu tanah dengan tidak mempertimbangkan asas tata guna tanah. Hal ini seharusnya menjadi perhatian bagi semua kalangan, terutama pembuat kebijakan tata guna tanah. Seperti halnya telah disebutkan dalam UUPA sebagai peraturan induk dari Hukum Agraria Nasional. Bahwa atas dasar Hak Menguasai Negara maka pemerintah membuat rencana umum tentang persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam rangka sosialisme Indonesia dan bertujuan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

PENUTUP

Alih fungsi lahan yang meningkat merupakan konsekuensi dari adanya pembangunan dan perkembangan ekonomi masyarakat. Pengaturan alih fungsi lahan harus sesuai dengan perspektif tata ruang wilayah yang bersangkutan dan memperhatikan asas tata guna tanah dalam hal penatagunaan tanah agar kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dapat tercapai. Dengan adanya peraturan tentang tata ruang dan asas tata guna tanah diharapkan alih fungsi lahan untuk pembangunan pariwisata harus berbasis lingkungan hidup dan kesejahteraan masyarakat. Alih fungsi lahan untuk pembangunan pariwisata harus mengacu kepada tata ruang yang sudah ditentukan oleh pemerintah, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap lingkungan

hidup dan kesejahteraan masyarakat. Penerapan asas-asas tata guna tanah dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata dapat dilihat dari syarat-syarat penetapan mekanisme alih fungsi lahan atau perizinan untuk pembangunan sarana prasarana pariwisata sudah di atur oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan sebagai arahan dan petunjuk para pengusaha dalam memproses perizinan tempat wisata namun proses perizinan tersebut masih banyak dilanggar atau belum efektif, masih banyak para pengusaha yang melanggar syarat-syarat dan mekanisme perizinan oleh karena itu hingga saat ini pemerintah daerah belum dapat mengeluarkan perizinan.

Alih fungsi lahan pertanian merupakan akibat dari proses pertumbuhan pembangunan daerah, akibat dari alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan wisata memiliki dampak positif maupun dampak negatif. Dengan adanya tempat wisata tersebut mampu memberikan manfaat langsung maupun tidak langsung kepada pemerintah dan masyarakat. Masyarakat setempat memiliki peran yang penting dalam keberlangsungan kehidupan mereka sendiri karena dengan adanya tempat wisata tersebut dapat mempengaruhi kehidupan mereka baik dalam kondisi lingkungan, sosial budaya maupun ekonomi. Untuk dampak positif pasti mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan social masyarakat di daerah Darajat, adanya penambahan penghasilan bagi warga setempat dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Sedangkan untuk dampak negatif akan berpengaruh terhadap kelestarian lingkungan, namun dampak negative ini dapat dihindari dengan adanya kerjasama antara masyarakat yang berada di sekitar kawasan wisata, pemerintah setempat dan pihak pengelola wisata dalam menjaga kelestarian alam sekitar kawasan wisata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. M. Yunus Wahid, *Pengantar Hukum tata Ruang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta: 2014.
- Mulyono Sadyohutomo, *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2016.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.
- Rachmadi Usman, *Pokok-pokok Hukum Lingkungan Nasional*, Akademika Pressindo, Jakarta: 1993.

Jurnal

- Agustomi Masik, "Hubungan Modal Sosial Dan Perencanaan", *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol.16/No. 3, Desember 2005.
- Oktavianita Br Bangun dan Manuntun Parulian Hutagaol, "Peran Sektor Industri Pengolahan Dalam Perekonomian Provinsi Sumatera Utara", *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan*.
- Rindang Bangun Prasetyo dan Muhammad Firdaus, "Pengaruh Infrastruktur Pada Pertumbuhan Ekonomi Wilayah Di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan*.

Sumber Lain

- Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Garut, *Kebijakan Penataan Ruang di Kecamatan Pasirwangi Terkait Dengan Pengendalian Pengembangan Kawasan Darajat*, Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pasirwangi Kabupaten Garut 2015-2035.
- Dinas Lingkungan Hidup, Kebersihan, dan Pertamanan Kabupaten Garut, *Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung Lemanfaatan Kawasan Darajat*, Penrbit PT. Inasa Sakha Kirana, Bandung, 2014.