

Transformasi Kawasan Produktif: Alih Fungsi Lahan sebagai Ruang Pemukiman di Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang

Fathimah Tsabitah Al-Khairiyah¹, M. Ali Sofyan²

¹ Universitas Islam Negeri Salatiga; tsabitahfathimah11@gmail.com

² Universitas Islam Negeri Salatiga; alisofyan@uinsalatiga.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

*enviromental damage;
land conversion; social
economic change;*

ABSTRACT

Social transformation in post modern era to reap pro and contra for down grade or create important/policy. This research purpose to analyse function change area as a space residence with many other polemical has happened and means cleared to pass policy brief in glasses social movement. Method for this research used type qualitative approach. The result for research showed social problem is that change area productive forest for residence and cause landslide disaster and to failed social transformation for suggestion the residence difficult conditional. Therefore, surely strongest law by create important/policy and research depth about environment issue and residence or paradigm analyse social movement for cleared hegemony problem named.

PENDAHULUAN

Pada tahun 2017 tepat musim penghujan tahun itu menyebabkan pembangunan perumahan yang berlokasi di barat Kecamatan Ungaran Timur mengalami fenomena longsor. Tepatnya saat proses pembangunan proyek kawasan ruang pemukiman subsidi dari pemerintah. Fenomena longsor tersebut berhasil membuat 2 rumah warga mengalami kerusakan dan terpaksa dirobohkan agar tanah labil tidak menjalar kemana-mana (Munir, 2017). Secara historis, lahan produktif ini sebelumnya dijadikan tempat untuk wisata alam dengan menyajikan pemandangan *view* bernuansa asri dan berupa hamparan ketinggian / tebing untuk melihat sisi barat dan utara dari Kecamatan Ungaran Timur ini. Sebagai kawasan wisata alam dan sebelumnya tanah ini ditanami berbagai macam tanaman seperti bunga, ubi-ubian dsb mampu menopang kebutuhan hidup warga desa yang dulu masih sulit akan akses peradaban dengan potensi sumber daya alam yang dimilikinya. Jika melihat permasalahan longsor dengan proyek pembangunan perumahan di atas, lahan produktif menjadi alih fungsi sebagai kawasan hunian adalah solusi yang tepat dalam menyelesaikan permasalahan jumlah populasi di Kota Ungaran ini

Ada juga akses jalan penghubung Kab. Semarang – Kab, Demak mengalami longsor di ujung barat wilayah ini. Jalanan aspal retak dan longsor sampai kedalaman sekitar 50-70 meter (Mukti, 2022). Kondisi ini dikarenakan kontur tanah yang

gembur/berwarna merah bata hingga cokelat tua biasa disebut tanah produktif tidak kuat menahan laju kendaraan sehari-harinya. Berbagai masalah dihadapi oleh warga desa di Kecamatan Ungaran Timur ini. Hal diatas tidaklah lain dari kerja sama yang dilakukan oleh pihak perhutani dan pengembang kemudian beberapa warga dipaksa untuk menyetujui alih fungsi lahan produktif menjadi perumahan dengan harga murah. Terlebih mengetahui kabar terbaru pada saat pandemi warga menjual tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup tetapi pihak pengembang belum melunasi biaya dan pengurusan administrasi yang dirasa berbelit-belit. Kemanakah warga lokal akan mendapatkan kembali hak-hak terkait tanggung jawab lahan produktif beralih fungsi ini?

Selama ini telah terjadi alih fungsi lahan di beberapa lokasi. Hal tersebut terjadi karena pemerintah daerah tidak konsisten dalam mempertahankan rancangan wilayah. Padahal setiap pemerintah daerah telah memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemerintah daerah cenderung berubah untuk mengalihkan lahan menjadi pemukiman dan perumahan dengan argumentasi jangka pendek (Prihatin, 2016). Selain itu, alih fungsi lahan juga disebabkan karena pertumbuhan penduduk, ekonomi, sosial dan budaya. Alih fungsi lahan juga terjadi karena regulasi maupun degradasi kualitas produksi lahan dan kondisi ekonomi petani (Prabowo et al., 2020).

Terdapat beberapa penelitian yang memiliki objek penelitian alih fungsi lahan pertanian menjadi area perumahan. Pertama, penelitian Kusdiane (2018) yang berjudul "Alih Fungsi Lahan dan Perubahan Masyarakat Di Kecamatan Cimanuk Kabupaten Pandeglang". Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana konversi lahan mempengaruhi perubahan sosial di masyarakat, khususnya petani. Selanjutnya penelitian Pramudiana (2017) yang berjudul "Dampak Konversi Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Di Kecamatan Tikun Kabupaten Lamongan". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak konversi lahan terhadap kesejahteraan petani. Sama halnya dengan penelitian Gumilang (2017) dengan judul "Dampak Konversi Lahan Terhadap Pendapatan Petani di Kecamatan Taman Kota Madiun" dan penelitian Hendrawan (2016) yang berjudul "Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan Terhadap Pendapatan Petani di Dusun Puncel Desa Deket Wetan Lamongan".

Alih fungsi lahan juga terjadi di Ungaran, Kabupaten Semarang. Sejak 2017, warga desa di Kecamatan Ungaran Timur semakin dihadapkan pada persoalan lingkungan dan alam yang tidak kunjung selesai. Pembangunan perumahan terus dilakukan meluas sampai sekitar 50 unit rumah subsidi/KPR. Peningkatan permintaan hunian perumahan warga terjadi karena peningkatan populasi penduduk, peningkatan pajak PBB, dan dampak pandemic covid-19.

Kasus pembangunan hunian di lokasi dengan lahan miring, memberikan ancaman bencana di masa yang akan datang. Kondisi ini dikhawatirkan jika tetap dilanjutkan pembangunan rumah tersebut dengan kemiringan lereng bukit akan menimbulkan longsor susulan. Bahkan ada kemungkinan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang disusun secara sepihak. Masyarakat belum dilibatkan dalam proses penyusunan AMDAL. Padahal secara hukum, mereka sudah dijamin termasuk haknya. Tetapi masyarakat belum mendapat jaminan perlindungan yang tidak dilibatkan dalam penyusunan AMDAL (Ciptaningrum et al., 2017). Dampaknya adalah masyarakat sekitar merasa dirugikan secara materi serta sumber atas potensi alam yang bisa dimanfaatkan untuk menambah *income* masyarakat desa.

Permasalahan ini terjadi karena terdapat salah satu PT yang bekerja sama dengan pihak *stakeholder* antara dinas perhutani dan kantor Kecamatan Ungaran Timur. Sebelumnya kondisi di barat dan timur kantor Kecamatan Ungaran Timur hanya ada 1 perumahan dan ada lapangan luas untuk sepak bola. Kemudian kondisinya berubah dengan dibangun juga taman desa yang menyebabkan hilangnya daerah resapan air. Perubahan lapangan tersebut berganti dengan lantai semen sebagai ruang untuk berjualan UMKM warga desa di taman tersebut. Jika hal di atas berorientasi pada *sustainable livelihood* maka pertanyannya adalah bagaimana dampak 10 tahun ke depan? Sudah hilang lahan produktif berganti dengan kawasan ruang pemukiman masih ditambah lagi akses jalan terputus.

Secara perubahan mata pencaharian warga desa yang dulunya adalah petani dan peternak berubah menjadi berjualan atau usaha cukup menjanjikan pendapatan per harinya. Kondisi tersebut menunjukkan transdormasi tata letak kawasan pada penduduk dengan minimnya lahan untuk tempat tinggal. Sehingga pemerintah maupun stake holder lain mengimplementasikan kebijakan tersebut sebagai salah satu jawaban untuk masalah peningkatan populasi di wilayah Ungaran, Kabupaten Semarang. Tidak sedikit wilayah bukit, lembah dan dataran rendah maupun tinggi di eksploitasi beralih fungsi menjadi ruang pemukiman. Dengan demikian, masalah ini menjadi perhatian penting sebagai ancaman menghilangnya lahan produktif, yang salah satunya akan berdampak pada penurunan produktifitas bahan pangan.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan pendalaman data, studi ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dapat menjelaskan data berupa deskripsi dan narasi (Moleong, 2006). Lebih khusus lagi studi ini menggunakan pendekatan studi kasus. Studi kasus merupakan pendekatan yang tepat dalam studi ini karena dapat menjelaskan fenomena tertentu di sebuah lokasi penelitian (Hardani; et al., 2020). Metode dan pendekatan ini digunakan karena

tujuan utama adalah mendapatkan informasi mendalam mengenai dinamika alih fungsi lahan yang terjadi di Desa Kalongan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Perumahan Ungaran Asri Regency Punsae, Desa Kalongan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. Pertimbangannya adalah lokasi ini menjadi salah satu tempat alih fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan pemukiman. Sebelum melakukan wawancara, observasi dilakukan untuk mengamati realitas sosial di dalam dan di luar perumahan, termasuk seluruh aktivitas masyarakat. Kemudian wawancara mendalam dilakukan kepada 5 informan utama, dan 2 informan pendukung yang dilakukan pada November sampai Desember 2022. Setelah data diperoleh, peneliti coba olah dengan display data, reduksi data, dan penarikan kesimpulan. Validitas dan kredibilitas data peneliti lakukan dengan metode triangulasi sumber (Miles & Huberman, 1994). Guna memastikan data yang ditampilkan valid, maka peneliti memastikan data yang diperoleh dari hasil wawancara sesuai dengan data yang ditampilkan dari dokumen yang peneliti peroleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan permasalahan diatas tidak terlepas dari kondisi kesejahteraan sosial masyarakat di desa Kecamatan Ungaran Timur ini. Esensi “sejahtera” bagi warga desa adalah hidup bergantung pada alam serta tidak terlibat dalam proyek pembangunan pemerintah kecamatan khususnya. Jika sudah terjadi banyak kasus yang kerap terjadi karena masyarakat strata bawah merasa tidak mampu untuk menolak dan jika menyetujui pun dampak merugikan akan diterima oleh warga desa sendiri. Data demografi masyarakat di wilayah ini adalah tersebar lebih dari banyak dusun dan tinggal berjauhan karena ada jarak berupa kebun/hutan maupun tanah kosong tetapi menjadi lahan produktif. Jumlah penduduk tahun 2024 di Desa Kalongan adalah 13.823 jiwa dengan 6.858 jiwa laki-laki dan 6.965 jiwa perempuan (Kalongan, 2024). Dengan kondisi tingkat pendidikan masyarakat desa yang cukup rendah, maka mereka cenderung tidak banyak bernegosiasi saat mendapat tawaran pembelian lahan yang dimiliki.

Proses alih fungsi lahan menjadi pemukiman tidak berjalan lancar. Pada tahun 2020 masyarakat desa pernah melakukan demonstrasi kepada Komisi I DPRD Kabupaten Semarang. Mereka menuntut pembayaran jual beli tanah dengan perumahan yang belum diberikan. Pada Juni 2019 petani Desa Kalongan menjual tanahnya kepada pengembang PT Rimba Guna Makmur dengan perjanjian selesai selama enam bulan. Namun prosesnya belum juga selesai setelah melewati batas waktu yang disepakati. (Haris, 2020). Namun, aksi solidaritas tersebut tidak membuahkan hasil signifikan. Belasan warga menyampaikan keluhan mereka kepada wakil rakyat. Berikut

pernyataan oleh salah satu anggota keluarga warga desa yang terdampak atas pelarian tanggung jawab pengembang untuk ganti rugi tanah:

“Apakah Mas X mengetahui permasalahan perumahan daerah Ungaran Timur tapi pembelian tanah belum lunas? Sampai demo ke DPRD?” // “Hahah itu aku juga kena dek hhh” // “Tau lah dek, padahal itu pak DPRD pakdeku sendiri tapi Alhamdulillah bagianku sudah dilunasi” // “Terus yang belum dilunasi bagaimana nasibnya mas?” // “Lah itu saya tidak tau kabarnya” [Wawancara melalui WAG, Warga Desa; 06 Desember 2022].

Proses alih fungsi lahan juga telah menyebabkan terjadi bencana alam. Berikut pernyataan warga desa terkait jalan longsor:

“Mas jalan di desamu aspal retak longsor itu apakah sudah diperbaiki?” // “Tidak bisa diperbaiki, pak Ganjar sudah datang ke sini menyampaikan jika perbaikan menghabiskan dana maka peralihan jalan di pertigaan dusun dan kondisi sekarang jalan alternatif sudah diperbaiki aspal halus dan diperlebar”// “Bukan perumahan yang longsor tetapi jalan, dan itu agak jauh dari perumahan yang dimaksud sama kamu mba”.

Berdasarkan pemaparan di atas dapat menunjukkan bahwa telah muncul masalah berupa akibat dari alih fungsi lahan yaitu adanya longsor dan lahan produktif menurun. Jika longsor dipicu oleh musim penghujan karena tanah yang seharusnya menahan air digali dan buat tanah huruk untuk didirikan rumah maka berdampak rusaknya lingkungan alam. Adanya warga desa yang memilih berdagang dan berusaha produk/jasa menunjukkan indikasi lahan produktif menurun dan peralihan cuaca begitu jelas terasa seperti musim kemarau ketika tanah gersang akibat pepohonan yang menghilang. Selain itu adanya sebab dari hegemoni ini dilakukan karena: ekonomi sulit, factor usia, banyaknya populasi masyarakat > perantauan dr Kota madya Semarang khususnya daerah Banyumanik.

Uraian terkait sulitnya air dan jenis tanaman tahunan merubah pola kerja warga yang awalnya petani menjadi pedagang untuk menyambung hidup, di era sekarang banyak usia produktif memilih untuk bekerja menjadi buruh pabrik dan sebagian warga desa memanfaatkan potensi alam yang masih ada untuk pengelolaan desa wisata, penyebab cukup berpengaruh karena adanya pendatang dari berbagai daerah untuk bermukim di Kecamatan Ungaran Timur karena biaya hidup masih murah dan harga 1 unit rumah dirasa murah dan ringan. Faktor-faktor di atas ialah temuan hasil observasi peneliti dan jika dikaitkan dengan korelasi pengembang melakukan bisnis karena:

Harga tanah di desa masih murah dan lahannya luas. Ungkap (Pak Dwi, Pekerja Kantor Pemasaran Perumahan X, Desember 2022)

Secara sosial budaya, masyarakat di luar perumahan memberikan jarak terhadap warga di luar perumahan. Adanya pendatang yang berdomisili di perumahan tidak pernah melakukan kegiatan sosial dengan warga desa. Kendati demikian, tidak ada interaksi antara perumahan 1 dengan perumahan sebelah baik secara RT maupun RW. Hasil observasi menunjukkan bahwa hanya ada kendaraan (tossa) pengambil sampah bertuliskan BUMDes. Hal tersebut menunjukkan bahwa warga perumahan pun tidak mengetahui sampah dari warga dibawa kemana. Pemerintah desa memiliki kebijakan untuk memanfaatkan dana desa guna mengolah sampah secara baik.

“Di sini belum ada RT, hanya ada paguyuban dan dari seluruh total unit rumah yang sudah jadi baru sedikit yang beli dan menempati karena ya 2 tahun pembangunan sampai 2019 ijin terbit 2020 berarti masih terdapat kendala dalam proses perizinan dengan pihak terkait” (Warga Perumahan, Pedagang Warung Kelontong; 14 Desember 2022)

Alih fungsi lahan dimulai dari tahun 2000 hingga sekarang di Kota Ungaran menghasilkan ribuan perumahan berdiri di lereng-lereng kemiringan sepanjang mata memandang di daerah kota Ungaran sendiri. Belum lagi adanya proyek Jasamarga terkait pembangunan jalan Tol dan pembangunan alun-alun yang menutup seluruh sawah di Kelurahan Kalirejo yang merugikan. Banyaknya kasus terkait dampak lingkungan di eksploitasi tercipta sebagai *global warming effect* yang terus berkelanjutan. Peneliti mengkaitkan pembangunan perumahan lebih menguntungkan investor. Terdapat banyak kesenjangan dan ketidakberpihakan terhadap warga desa yang mengupayakan untuk melestarikan alam di sekitar rumahnya. Perubahan lahan produktif sawah menjadi rumah-rumah & gedung pabrik merupakan tindakan pembangunan yang tidak berkelanjutan secara lingkungan.

Relasi Perubahan Lahan Produktif dan Etika Lingkungan

Seiring proses urbanisasi terjadi di kota-kota besar dengan biaya hidup yang terjangkau mengakibatkan terjadinya permasalahan lingkungan yang tidak kunjung reda. Sebagai kawasan strategis di lereng gunung Ungaran, lingkungan alam di daerah ini menjadi lahan produktif di bidang pertanian maupun perkebunan yang menjadi tempat atau lokasi untuk bercocok tanam bagi pemilik lahan. Sejak 1-2 dekade silam kondisi persawahan masih terlihat produktif menghasilkan bahan pangan guna memenuhi kebutuhan hidup masyarakat yang asli berkependudukan di Ungaran. Namun, realita mengatakan bahwa alih fungsi lahan persawahan maupun perkebunan serta kawasan hutang lindung dijadikan tata letak perumahan dengan harga miring yang menggiurkan siapa saja untuk bertransaksi dan menetap

di wilayah ini. Dengan begitu, masyarakat menjadi risau dan berbondong-bondong beralih profesi dari awal mula seorang petani menjadi buruh pabrik, pedagang maupun pengusaha tanpa mempedulikan lagi kondisi wilayah produktif tersebut.

Di satu sisi, perubahan lahan produktif tersebut dapat berdampak pada degradasi lingkungan. Alih fungsi lahan produktif tersebut dapat merugikan masyarakat jika terjadi jangka panjang yaitu menyebabkan pencemaran tanah, air maupun udara dan merusak kontur tanah. Transformasi lahan produktif menjadi non produktif dapat berdampak pada lingkungan dan masyarakat dalam jangka waktu yang cukup lama (Angraini et al., 2020). Kondisinya menunjukkan telah terjadi permasalahan terkait keberfungsian lahan yang tidak sesuai karena bertambahnya jumlah populasi penduduk. Hal tersebut menyebabkan kerusakan lingkungan serta mematikan mata pencaharian warga lokal.

Kawasan produktif termasuk hutan produksi yang berubah fungsi menjadi faktor penyebab terjadinya bencana alam. Masyarakat yang kurang paam tentang pembangunan, pemanfaatan dan pengelolaan lahan yang berwawasan lingkungan juga menjadi penyebab lain (Mubarokah & Hendrakusumah, 2022). Di sisi lain, masalah sosial sering terjadi apabila pengembang melakukan pelanggaran terkait AMDAL serta dampak yang dirasakan masyarakat selain kerugian, mereka juga kehilangan komoditas alam yang dimilikinya. Oleh karena itu, perlu adanya keterlibatan seluruh *stake holder* untuk melakukan transformasi sosial dengan tujuan tetap menjaga kondisi lingkungan. Artinya pembangunan yang dilakukan masih dalam lingkup pembangunan berkelanjutan.

Selain itu juga dibutuhkan AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan) untuk mencegah terjadi bencana yang berkelanjutan saat alih fungsi lahan di Ungaran. Berkurangnya lahan produktif menjadi pemukiman berdampak pada berkurangnya resapan air. Alih fungsi lahan dengan berkurangnya daerah resapan air dapat disebabkan oleh faktor pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, sarana dan prasarana serta migrasi penduduk (Wijayakusuma, 2023). Sehingga diperlukan keterlibatan pemerintah daerah dan desa. Para pembuat kebijakan seharusnya melakukan intervensi agar meminimalisir hingga menghentikan proyek alih fungsi lahan produktif menjadi kawasan pemukiman yang kurang ramah lingkungan sampai merugikan masyarakat sekitar.

Alih fungsi lahan produktif seperti pertanian selama ini tidak seimbang. Belum ada upaya serius untuk mencetak lahan pertanian baru yang potensial. Sehingga aktivitas ini perlu dikendalikan melalui perlindungan lahan pertanian. Hal ini sebagai tindakan pencegahan kondisi ketersediaan pangan lebih kecil daripada kebutuhan pangan. Selain itu jika ketahanan pangan terganggu dapat menciptakan gejolak sosial politik, stabilitas ekonomi dan nasional (Hafidah et al., 2017). Adapun

ketika permasalahan berasal dari alam dengan contoh terjadi tanah bergerak kemudian longsor menyebabkan kerugian secara kompleks

Kondisi ini cukup mengancam masyarakat desa sehingga penting bagi pemerintah daerah untuk mencegahnya. Beberapa hal yang terjadi dapat dilihat dalam kerangka sebagai berikut:

- 1) Masyarakat terus mengupayakan kepedulian terhadap lingkungan.
- 2) Apabila terjadi alih fungsi lahan harus sesuai dengan kebijakan dinas terkait.
- 3) Meminimalisir pelanggaran AMDAL bagi pengembang dan proyek strategis yang merugikan warga.

Indikator diatas merupakan wujud dari upaya transformatif yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kalongan sebagai perjuangan atas hak-hak mereka dan mengembalikan keseimbangan alam secara berkala dan terarah sesuai dengan norma setempat. Hal tersebut dilakukan agar kawasan selalu produktif sehingga mampu menjadi sumber pendapatan untuk taraf hidup mencapai kesejahteraan sosial. Melalui aktivitas ini juga diharapkan pembuat kebijakan dapat berpihak kepada masyarakat serta bagi birokrasi dapat memperhatikan alam dan tetap terus melakukan tahapan monitoring dan evaluasi tepat guna

Mewujudkan Alih Fungsi Lahan Ramah Lingkungan

Proses alih fungsi lahan ini telah mendapatkan izin sejak tahun 2000 dengan No. Ijin Lokasi yaitu 63/HGB/BPN/2000 Tgl. 04 Oktober 2000. Namun setelah 17 tahun kemudian tepat tahun 2017 mulai alih fungsi lahan. Secara tidak langsung tanah dibiarkan selama itu ternyata sudah mengantongi izin dari BPN setempat. Proyek ini terealisasi oleh PT Rimba Guna Makmur dan didukung oleh pembangunan lainnya di sekitar kantor Kecamatan Ungaran Timur. Di sini point penyelesaian masalah tidak harus ditempuh pada lokasi yang sama. Namun, di daerah yang illegal untuk dijadikan perumahan seharusnya mengantongi izin dari BPN setempat. Dengan melihat masalah yang kompleks, masyarakat desa melakukan diskusi dengan menghasilkan jalan tengah melalui kebijakan/*policy* yang tegas terkait perizinan untuk lokasi pemilihan pembangunan perumahan.

Adanya program lain sudah diresmikan oleh Presiden Joko Widodo tentang rumah susun di lain desa tetapi masih dalam 1 Kecamatan Ungaran Timur (Sujatmiko, 2015). Diharapkan pendatang bisa berdomisili di rumah susun tersebut. Apabila melihat biaya perbulan/pertahun rumah rusun sekitar 5 tahun yang lalu ialah Rp 400.000 / bulan. Program rumah hunian ini menjadi salah satu indicator kesejahteraan masyarakat karena lokasi rusun strategis dekat dengan Kota

Ungaran. Di sisi lain, apabila kesepakatan warga dengan pihak pemerintah terkait akses jalur alternatif karena jalan longsor beraspal dibiarkan dan ditutup untuk beberapa tahun ke depan. Hal tersebut merugikan warga yang berjualan dipinggir jalan seperti UMKM, sewa mobil dll. Tentunya kewajiban bersama untuk menyediakan tempat untuk mengembalikan keberfungsian sosial masyarakat desa.

Alih fungsi lahan produktif selama ini menyebabkan penurunan ketersediaan pangan dan kedaulatan pangan. Sehingga dapat menjadikan peningkatan aktivitas impor pangan. Kuncinya adalah harus melakukan perencanaan tata ruang yang baik saat melakukan alih fungsi lahan pertanian. Selain itu penyusunan kebijakan yang ramah lingkungan juga diperlukan untuk mengatur penggunaan lahan secara efektif (Moliju, 2023). Aktivitas alih fungsi lahan yang ramah lingkungan dapat dilakukan seperti pengembangan Sistem Pertanian Terpadu (SPT). Hal tersebut ditujukan sehingga dapat membangun petani yang mandiri secara berkelanjutan. Pengembangan model SPT dapat mengendalikan alih fungsi lahan yang sesuai dengan sumberdaya lokal (Nurcholis & Supangkat, 2011).

Dalam hal ini masyarakat dapat terlibat dalam proses alih fungsi lahan. Proses keterlibatan tersebut dapat dimulai sejak perencanaan (melihat potensi daerah tidak rawan bencana apabila ingin dibangun perumahan), melakukan pembatasan dan penerbitan izin dari pihak berwenang untuk pembangunan rumah di daerah datar atau tidak pada daerah miring, upaya edukasi terhadap masyarakat biasanya dilakukan oleh LSM dengan tujuan agar masyarakat tidak mudah untuk menjual sawah/lahan yang kemudian hari akan didirikan bangunan/rumah, adanya monitoring dan pengawasan secara berkala dan tahap terakhir adanya guyub rukun warga bersinergi bersatu agar meminimalisir pergesekan antara warga desa dan warga perumahan.

Adapun peran *stakeholder* berupa camat, kepala desa, dinas perhutani dll turut serta menjaga lingkungan, adanya konservasi alam agar habitat hewan tumbuhan tidak punah, melakukan FGD dengan melibatkan warga setempat, tokoh adat masyarakat atau yang dituakan seharusnya bersuara dan rakyat mampu berperan penting dalam penerbitan izin AMDAL karena semakin ke sini biaya lingkungan dan pengelolaan tata letak lahan masyarakat tidak terlibat sama sekali.

Berikut analisis *Strenght, Weakness, Opportunity, Threat*, (SWOT) terkait alternatif yang dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Kebijakan perizinan: S (legalitas secara kuat memiliki kuasa penuh atas segala fenomena yang terjadi). W (sering disalah artikan dan biasanya mengalami perubahan sesuai periode dan kepentingan). O (masyarakat memahami tentang adanya patok atau surat izin). T (Ada kemungkinan legalitas dapat “dibeli”

2. Program rumah susun: S (mampu menjangkau kelas bawah). W (kurang diminati karena ukuran kecil dan harus melakukan kredit). O (mampu menempatkan *overpopulation*). T (jika rusun mengalami kerusakan biaya denda akan besar dan fasilitas tidak seperti milik pribadi).
3. Kesepakatan untuk membangun tata ruang pemukiman atau wilayah desa agar tidak merugikan masyarakat: S (adanya alternatif jalan keluar dan solusi). W (apabila tidak ada dana dari pemerintah dan warga terpaksa kesepakatan tidak jalan). O (warga desa mampu melakukan potensi UMKM). T (jika pengelolaan tidak optimal maka akan terbengkalai)

Pembangunan fisik di kota yang terjadi secara massif berdampak negative secara lingkungan. Salah satunya penurunan jumlah lahan hijau seperti hutan kota, lahan pangan dan taman. Selain itu, aturan dan sanksi yang minim juga semakin memperburuk kondisi (Latukau & Mordekhai, 2021). Secara garis besar, dapat dilihat bahwa transformasi alih fungsi kawasan produktif untuk ruang pemukiman jika dirasa tidak perlu maka dilakukan pembatasan wilayah untuk hunian dan tetap mempertahankan kawasan produktif. Ketika menemukan pelanggaran AMDAL dan kondisi lingkungan/tanah labil sebaiknya dihindari agar tidak menimbulkan permasalahan sosial yang lebih baru lagi.

Dengan demikian proses alih fungsi lahan yang ramah lingkungan mampu menjadi aktivitas yang berkualitas dan dapat dijadikan sebagai rujukan pembuat kebijakan. Secara positif aktivitas tersebut mampu menggerakkan kesadaran masyarakat terhadap kondisi lingkungan, namun apabila melihat *weakness* maka kawasan produktif dijadikan perumahan sebagai kebutuhan bagi pendatang. Bagi masyarakat lokal yang berdomisili di wilayah tersebut seiring dengan padatnya populasi manusia agar memiliki tempat tinggal dengan harga terjangkau tetapi tidak memperhatikan dampak lingkungan dikemudian hari.

KESIMPULAN

Alih fungsi lahan menjadi pemukiman di Desa Kalongan, Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dilakukan berdasarkan Nomer Ijin Lokasi yaitu 63/HGB/BPN/2000 Tgl. 04 Oktober 2000. Permohonan Izin Lokasi dilakukan oleh perusahaan PT Rimba Guna Makmur yang melakukan Pembangunan Perumahan Ungaran Asri Regency Punsae. Faktor – faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian ke non menjadi area perumahan diantaranya disebabkan oleh kebijakan pemerintah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dalam penentuan pengambilan keputusan perubahan penggunaan tanah pada fungsi kawasan di Kabupaten Semarang sesuai atau tidak sesuai dengan melihat Rencana Tata Ruang Wilayah

Kabupaten Semarang, serta faktor ekonomi yakni harga yang ditawarkan oleh developer atau perusahaan pada masyarakat, serta tanah pertanian mempunyai nilai ekonomi yang rendah dibandingkan dengan tanah pekarangan.

Kendala dalam proses Alih Fungsi Lahan diantaranya yakni kendala hukum berupa lamanya proses izin lokasi karena terdapat banyaknya tahapan yang dilakukan, serta kendala ekonomi berupa harga tanah yang cenderung meningkat karena adanya faktor - faktor yang mengakibatkan peningkatan harga tanah sehingga hal ini menghambat proses pembayaran penjualan tanah kepada masyarakat yang terdampak.

Selain itu, adanya alih fungsi lahan ini mengakibatkan kerusakan lingkungan yaitu adanya tanah longsor, banyak warga yang beralih profesi dari bertani beralih menjadi berdagang atau bekerja menjadi buruh. Secara sosial budaya, banyaknya para pendatang yang tinggal di perumahan yang berada di Desa Kalongan Kecamatan Ungaran Timur mengakibatkan adanya 'ketidakharmonisan'. Hal ini dikarenakan warga perumahan memberikan jarak terhadap warga asli yang tinggal di luar perumahan.

Masalah sosial tersebut dapat diatasi dengan jalan alternatif untuk saling menguntungkan atau tidak ada yang dirugikan. Sehingga, lingkungan alam mampu bertahan dan kembali seperti semula. Sejatinya, manusia membutuhkan hasil dari alam begitupun untuk alam harus dijaga oleh manusia agar mampu diwariskan sampai generasi berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Angraini, F., Selpiyanti, S., & Walid, A. (2020). Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Degradasi Lingkungan : Studi Kasus Lahan Pertanian Sawah Menjadi Lahan Non Pertanian. *Jurnal Swarnabhumi*, 5(2), 36–43.
- Ciptaningrum, Y. I. R., Atikah, W., & Fadhilah, N. L. (2017). Peran Serta Masyarakat Dalam Proses Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup. *Lentera Hukum*, 4(1), 63–80. <https://doi.org/10.19184/ejrh.v4i1.4796>
- Hafidah, N., Zulaeha, M., & Ariyani, L. (2017). Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Perlindungan Hak Masyarakat Atas Pangan Studi Di Kabupaten Banjar. *Badamai Law Journal*, 2(1).
- Hardani;, Helmina, A., Jumari, U., Evi, F. U., Ria, R. I., Roushandy, A. F., Dhika, J. S., & Nur, H. A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Pustaka Ilmu.
- Haris, M. N. (2020, October 5). Tak Kunjung Dilunasi Pengembang, Belasan Petani di Kabupaten Semarang Mengadu ke DPRD. *Tribunjateng.Com*. <https://jateng.tribunnews.com/2020/10/05/tak-kunjung-dilunasi->

pengembang-belasan-petani-di-kabupaten-semarang-mengadu-ke-dprd?page=all

- Kalongan, P. D. (2024). *Profil Desa Kalongan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang*. desakalongan.com
- Latukau, F., & Mordekhai, J. (2021). Kebijakan 'One Family One Seed' Sebagai Model Penataan Hutan Kota Berbasis Ketahanan Keluarga Dalam Mewujudkan Pembangunan Kota Ramah Lingkungan. In P. E. Yastika (Ed.), *Inovasi dalam Percepatan Penataan Ruang di Indonesia*. Universitas Mahasaraswati Denpasar. <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/semnspi2021/article/view/3050>
- Moleong, L. J. (2006). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (2nd ed.). Rosdakarya.
- Moliju, W. (2023). Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Perumahan. *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora*, 1(3), 185–197.
- Mubarokah, A., & Hendrakusumah, E. (2022). Pengaruh Alih Fungsi Lahan Perkebunan terhadap Ekosistem Lingkungan. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 2(1), 1–16.
- Mukti, A. H. (2022, February 19). Longsor di Ungaran Bikin Jalan Utama Retak 50 Meter. *Ayosemarang.Com*. <https://www.ayosemarang.com/semarang-raya/pr-772713682/longsor-di-ungaran-bikin-jalan-utama-retak-50-meter-akses-ditutup>
- Munir, S. (2017, January 20). Cegah Longsor Meluas, Satu Rumah di Ungaran Terpaksa Dirobohkan. *Kompas.Com*, 1. <https://regional.kompas.com/read/2017/01/20/16505361/cegah.longsor.meluas.satu.rumah.di.ungaran.terpaksa.dirobohkan>
- Nurcholis, M., & Supangkat, G. (2011). Pengembangan Integrated Farming System Untuk Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian. *Urgensi Dan Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian*, 7–84. <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/29649/B.7-Gatot S.pdf?sequence=1>
- Prabowo, R., Bambang, A. N., & Sudarno. (2020). Pertumbuhan Penduduk dan Alih Fungsi Lahan Pertanian. *Mediagro*, 16(2), 26–36.
- Prihatin, R. B. (2016). Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi*, 6(2), 105–118. <https://doi.org/10.22212/aspirasi.v6i2.507>
- Sujatmiko, E. (2015, November 11). Pemerintah targetkan rusunawa Ungaran siap huni 2016. *Antara.Com*. <https://www.antaraneews.com/berita/528607/pemerintah-targetkan->

rusunawa-ungaran-siap-huni-2016

Wijayakusuma, B. (2023). Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Daerah Resapan Air Kecamatan Cimenyan. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota (JRPWK)*, 3(1).