

Tinjauan Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 Tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang

Irah Nur Khasanah^{1*}, Julius Caesar Transon Simorangkir²

¹Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Bangsa, Jalan Inspeksi Kalimalang, Tegal Danas, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, 17530

²Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Bangsa, Jalan Inspeksi Kalimalang, Tegal Danas, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, 17530

*Penulis Korespondensi: irahnurhasanah@gmail.com

Abstract. *Growing population numbers and rising demand for housing in Bekasi City have given rise to a recurring spatial-planning issue: agricultural land being converted for residential use. Legal instruments are therefore needed to keep space utilization aligned with the spatial plan without sacrificing the protection owed to farmland. This article sets out to examine how such conversion is governed under Bekasi City Regional Regulation Number 3 of 2025 on Space Utilization Licensing, and to assess how that regulation actually operates on the ground. An empirical-normative juridical method was applied, drawing together a statutory, a conceptual, and an empirical approach. Legal materials were gathered through documentary and library-based research covering statutes, regulations, books, journal articles, and official records connected to spatial management in Bekasi City; these materials were then examined qualitatively and descriptively by weighing the written rules against how they are applied in practice. Findings indicate that farmland conversion into housing falls under four licensing instruments for space utilization: Conformity of Space Utilization Activities (KKPR), Environmental Approval, Building Approval (PBG), and the Certificate of Functional Suitability (SLF). From a juridical standpoint, Regional Regulation Number 3 of 2025 lays out a clear legal foundation for licensing as well as for the supervision and control of spatial use. Its practical effectiveness, however, cannot yet be fully gauged, since the regulation only recently took effect and no officially recorded instance of farmland-to-housing conversion has occurred under it so far. Even so, the continued discovery of unlicensed building and space-use violations suggests that oversight and preventive measures still require strengthening, so that spatial use throughout Bekasi City remains consistent with both statutory requirements and the spatial plan.*

Keywords: *Agricultural Land Conversion; Housing; Regional Regulation Number 3 of 2025; Space Utilization; Space Utilization Licensing.*

Abstrak. Peralihan lahan pertanian ke fungsi perumahan menjadi salah satu problem penataan ruang yang muncul seiring bertambahnya jumlah penduduk dan tingginya kebutuhan tempat tinggal di Kota Bekasi. Situasi demikian menuntut adanya pengaturan hukum yang mampu menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, tanpa mengabaikan upaya perlindungan lahan pertanian. Tulisan ini disusun untuk mengkaji pengaturan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang, sekaligus melihat bagaimana ketentuan tersebut diterapkan di lapangan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif-empiris, dengan memadukan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan empiris. Bahan hukum dihimpun melalui penelusuran kepustakaan dan dokumentasi atas peraturan perundang-undangan, buku, artikel jurnal, serta dokumen resmi terkait pemanfaatan ruang di Kota Bekasi, yang selanjutnya diolah secara deskriptif kualitatif dengan membandingkan norma hukum dan praktik penerapannya. Temuan penelitian memperlihatkan bahwa alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan diatur melalui empat instrumen perizinan pemanfaatan ruang, yakni Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Dari sisi yuridis, Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 telah menyediakan landasan pengaturan yang cukup jelas untuk perizinan, pengawasan, maupun pengendalian pemanfaatan ruang. Kendati demikian, efektivitas penerapannya secara empiris belum dapat dinilai secara utuh mengingat peraturan ini tergolong baru dan belum tercatat adanya kasus resmi alih fungsi lahan pertanian ke perumahan sejak berlakunya aturan tersebut. Sekalipun begitu, masih munculnya berbagai pelanggaran pemanfaatan ruang mengindikasikan bahwa fungsi pengawasan dan pencegahan masih perlu diperkuat, agar pemanfaatan ruang di Kota Bekasi senantiasa selaras dengan ketentuan hukum dan rencana tata ruang yang berlaku.

Kata kunci: Alih Fungsi Lahan Pertanian; Pemanfaatan Ruang; Perizinan Pemanfaatan Ruang; Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025; Perumahan.

1. LATAR BELAKANG

Sebagai bagian dari permukaan bumi, tanah dapat dikuasai oleh negara, masyarakat hukum adat, perorangan, atau badan hukum untuk dimanfaatkan pada kegiatan yang memiliki nilai ekonomis, termasuk untuk pembangunan perumahan maupun kegiatan pertanian (Arba, 2018). Sifatnya yang terbatas membuat kedudukan tanah kian strategis, sementara di sisi lain kebutuhan manusia akan tanah terus bertambah seiring naiknya jumlah penduduk, berkembangnya perekonomian, dan meluasnya infrastruktur di kawasan perkotaan. Keadaan ini memicu perebutan ruang antara kepentingan permukiman, perdagangan, industri, dan pertanian, terutama di kota-kota yang tumbuh dengan cepat.

Sebagai salah satu kota di Provinsi Jawa Barat dengan luas wilayah kurang lebih 210,49 km², Kota Bekasi tumbuh sangat pesat sehingga ketersediaan ruang untuk pembangunan menjadi semakin sempit (Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, 2025). Pada tahun 2024, jumlah penduduknya mencapai 2.644.058 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, 2024), angka yang berdampak langsung pada melonjaknya kebutuhan tanah untuk permukiman. Posisinya sebagai kota penyangga Jakarta dengan akses yang strategis turut mendorong permintaan hunian yang terus naik, sehingga kebutuhan lahan perumahan kerap berbenturan dengan lahan pertanian yang masih tersisa di wilayah ini.

Keberadaan lahan pertanian penting bagi ketahanan pangan, kelestarian lingkungan, dan terpeliharanya ruang terbuka produktif di tengah kota. Sayangnya, posisi lahan pertanian di kawasan perkotaan cenderung rentan sebab nilai ekonominya kerap dipandang kalah menguntungkan dibandingkan pemanfaatannya untuk perumahan, perdagangan, atau jasa, sehingga alih fungsi lahan yakni beralihnya penggunaan lahan dari fungsi semula ke fungsi lain, baik secara fisik maupun yuridis terus terjadi (Moliju, 2023). Ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyatakan bahwa lahan pertanian pangan berkelanjutan dilindungi dan pada dasarnya tidak boleh dialihfungsikan, kecuali untuk kepentingan umum dengan kewajiban menyediakan lahan pengganti sebagaimana diatur Pasal 44 ayat (2) hingga ayat (6). Walau ketentuan itu sudah ada, luas lahan pertanian nyatanya terus menyusut dari tahun ke tahun.

Pemanfaatan ruang di Kota Bekasi kini bertumpu pada Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang, yang mencakup perizinan berupa Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Berlakunya peraturan daerah ini sekaligus mencabut Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang, sehingga dasar hukum penyelenggaraan perizinan pemanfaatan ruang pun berubah, termasuk dalam hal alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan. Melalui perubahan tersebut, KKPR menempati posisi kunci sebagai alat penilai kesesuaian rencana kegiatan dengan Rencana Tata Ruang (RTR), sehingga aspek kesesuaian tata ruang, tata cara perizinan, dan konsekuensi hukum atas ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang berlaku menjadi penting untuk dicermati.

Bertolak dari uraian tersebut, penelitian ini berupaya mengkaji pengaturan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang, sekaligus menelaah penerapannya di lapangan, mengingat isu ini bukan sekadar soal meningkatnya kebutuhan hunian, melainkan juga menyangkut perlindungan lahan pertanian, kepastian hukum dalam perizinan, dan pengendalian pemanfaatan ruang secara keseluruhan.

2. KAJIAN TEORITIS

A. Hukum Agraria dan Kepastian Hukum

Yang dimaksud hukum agraria adalah kumpulan norma hukum yang mengatur relasi antara manusia baik individu maupun badan hukum dengan tanah, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan utamanya (Arba, 2021). Hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam sebagai perwujudan kekuasaan rakyat ditegaskan melalui Pasal 2 UUPA, sementara Pasal 4 UUPA mengatur pemberian berbagai hak atas tanah kepada perseorangan maupun badan hukum, dan Pasal 19 UUPA menekankan arti penting pendaftaran tanah sebagai bentuk kepastian hukum (Sutedi, 2010). Teori hukum agraria dipakai dalam kajian alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan untuk melihat kedudukan tanah sebagai objek hak, kewenangan negara mengatur pemanfaatannya, serta batasan penggunaan hak atas tanah yang bertumpu pada fungsi sosialnya.

Gustav Radbruch melalui teorinya juga menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan dasar hukum, berdampingan dengan keadilan dan kemanfaatan (Adiansyah et al., 2026). Ketika dikaitkan dengan alih fungsi lahan, kepastian hukum tidak boleh hanya diukur dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah, melainkan juga mesti memperhitungkan kesesuaian pemanfaatan tanah terhadap rencana tata ruang, status lahan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan atau bukan, serta terpenuhinya izin pemanfaatan ruang sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Konsekuensi hukum dari alih fungsi lahan dijelaskan melalui teori akibat hukum, yang dapat berupa akibat sah apabila seluruh prosedur ditempuh, atau sebaliknya berupa akibat yang merugikan seperti pembatalan izin serta tanggung jawab administratif, perdata, bahkan pidana jika dilakukan bertentangan dengan hukum (Soeroso, 2019).

B. Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), alih fungsi lahan pertanian dipahami sebagai peralihan peruntukan lahan dari kegiatan pertanian ke penggunaan lain, misalnya perumahan, industri, atau infrastruktur, yang pada intinya merupakan bentuk konversi lahan yang dipicu oleh urbanisasi, penambahan penduduk, dan pertumbuhan ekonomi (Irawan, 2005). LP2B pada prinsipnya dilindungi dan tidak boleh dialihfungsikan, kecuali pada keadaan tertentu yang berkaitan dengan kepentingan publik dan disertai kewajiban menyediakan lahan pengganti sebagaimana diatur Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 (Sumarja et al., 2021). Meski telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, larangan tersebut pada dasarnya masih berlaku, kecuali untuk kepentingan publik dan/atau proyek strategis nasional.

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mendefinisikan perumahan sebagai himpunan tempat tinggal yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum guna memenuhi kebutuhan dasar manusia atas tempat tinggal. Karena berimplikasi pada kepentingan umum, tata ruang, lingkungan hidup, serta ketahanan pangan, pembangunan perumahan tidak dapat dipandang sekadar urusan privat antara pemilik tanah dan pengembang, melainkan tetap berada di bawah pengawasan pemerintah. Oleh sebab itu, peralihan dari fungsi pertanian ke fungsi perumahan merupakan perubahan pola pemanfaatan ruang yang wajib diuji kesesuaiannya dengan rencana tata ruang, mekanisme perizinan, serta ketentuan perlindungan lahan pertanian berkelanjutan.

C. Instrumen Perizinan Pemanfaatan Ruang

Sebagai instrumen hukum administrasi negara, perizinan dipakai pemerintah untuk mengendalikan kegiatan masyarakat maupun badan hukum, sekaligus menjadi sarana pengendalian, pengawasan, perlindungan kepentingan umum, dan kepastian hukum (Ridwan HR, 2018). Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, perizinan diposisikan sebagai bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang bersama peraturan zonasi, insentif dan disinsentif, serta sanksi. Sementara itu, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) berperan sebagai instrumen administratif untuk menilai kecocokan rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang (RTR), sekaligus menjadi sarana pengendalian pertanahan dan penentu kepastian hukum atas lokasi kegiatan (Arnowo, 2023). Pada proses alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, KKPR berfungsi menjembatani kebijakan tata ruang dengan praktik pemanfaatan tanah di lapangan (Wahyuni et al., 2024).

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Persetujuan Lingkungan berperan memastikan dampak lingkungan dari suatu kegiatan pembangunan telah dikaji lebih dulu sebelum izin lainnya diterbitkan, mengingat alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun dapat menekan daya dukung dan daya tampung lingkungan, misalnya menurunnya daerah resapan air dan meningkatnya potensi banjir (Nurhidayah et al., 2025). Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) digantikan oleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang lebih menitikberatkan pada terpenuhinya standar teknis bangunan sebelum konstruksi dimulai. Adapun Sertifikat Laik Fungsi (SLF) baru diperlukan setelah bangunan rampung dibangun, untuk memastikan bangunan tersebut layak digunakan sekaligus memberi perlindungan hukum bagi masyarakat penggunaanya (Hadiyantina et al., 2026).

Kedudukan peraturan daerah sangat penting sebagai dasar legitimasi tindakan pemerintah daerah di bidang perizinan, pemanfaatan ruang, dan pelayanan publik, dan

pembentukannya wajib selaras dengan peraturan yang lebih tinggi sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Khosaiful et al., 2024). Beberapa penelitian terdahulu di bidang tata ruang memperlihatkan bahwa proses alih fungsi lahan memerlukan koordinasi lintas instansi dan kerap terkendala lemahnya koordinasi serta minimnya kesadaran masyarakat akan kewajiban perizinan (Sudarso et al., 2023), sedangkan penelitian lainnya menyoroti pentingnya strategi pengendalian alih fungsi lahan sawah demi mewujudkan ketahanan pangan di tingkat lokal (Purwandari et al., 2025). Berbagai temuan tersebut menjadi pijakan konseptual bagi penelitian ini dalam mengkaji Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 sebagai instrumen hukum termutakhir dalam mengendalikan alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan.

3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif-empiris, yakni kajian hukum yang tidak hanya menelaah ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga mengamati penerapannya secara nyata. Aspek normatif dipusatkan pada Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang beserta peraturan perundang-undangan yang berkaitan, sementara aspek empiris digunakan untuk melihat bagaimana peraturan tersebut diterapkan berdasarkan data dan dokumen resmi terkait pelaksanaan dan pengawasan pemanfaatan ruang di Kota Bekasi.

Tiga pendekatan digunakan dalam penelitian ini: pendekatan perundang-undangan (statute approach) guna menelaah ketentuan hukum terkait pemanfaatan ruang, perlindungan lahan pertanian, dan mekanisme perizinan; pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk mendalami konsep penataan ruang, perizinan pemanfaatan ruang, dan kepastian hukum atas pemanfaatan tanah; serta pendekatan empiris untuk melihat penerapan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 di Kota Bekasi melalui data dan informasi resmi mengenai pelaksanaan, pengawasan, dan penertiban pemanfaatan ruang.

Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang mengikat langsung seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021, Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016, serta Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan pandangan para ahli hukum; dan bahan hukum tersier seperti kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber dokumentasi hukum resmi lainnya. Penghimpunan bahan hukum dilakukan lewat studi kepustakaan (library research) dan penelusuran dokumentasi atas peraturan perundang-undangan,

buku referensi, jurnal ilmiah, maupun sumber digital resmi seperti Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH).

Analisis dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, mencakup pengklasifikasian bahan hukum, penafsiran ketentuan hukum, pengkajian data empiris, hingga perbandingan antara norma dan penerapannya di lapangan sebelum akhirnya ditarik kesimpulan, sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai pengaturan dan penerapan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kota Bekasi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Alih Fungsi Lahan Pertanian Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025

Terletak di kawasan perbatasan Provinsi Jawa Barat dan DKI Jakarta, Kota Bekasi memiliki luas kurang lebih 213,12 km² yang terbagi atas 12 kecamatan dan 56 kelurahan. Angka penduduknya terus naik, dari 2.568.022 jiwa pada 2021 menjadi 2.648.272 jiwa pada 2025, dengan laju pertumbuhan 1,04% serta kepadatan rata-rata 12.406 jiwa/km² pada 2024 (Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, 2024). Sebaliknya, luas panen padi justru merosot dari 483,64 hektare pada 2020 menjadi hanya 184,00 hektare pada 2024, penurunan sekitar 61,95% (Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat, 2024). Kesenjangan tren ini menggambarkan besarnya tekanan terhadap ruang pertanian di tengah kota, sehingga alih fungsi lahan pertanian sesungguhnya bukan sekadar perubahan fisik penggunaan tanah, melainkan perbuatan hukum yang harus tunduk pada ketentuan perizinan pemanfaatan ruang.

Melalui Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang, alih fungsi lahan termasuk ke fungsi perumahan diatur lewat empat instrumen perizinan yang saling terkait dalam satu rangkaian pengendalian pemanfaatan ruang, yakni Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

B. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

Sesuai Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025, KKPR dijalankan melalui dua bentuk, yaitu Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) yang menegaskan kecocokan rencana kegiatan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) bagi rencana kegiatan yang berpedoman pada Rencana Tata Ruang (RTR) di luar RDTR. Selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) dan (2) mengatur bahwa KKPR diterbitkan baik untuk pemohon yang belum maupun sudah memiliki tanah, dan menjadi dasar bagi administrasi pertanahan atas tanah yang bersangkutan. Diterapkan pada alih fungsi lahan pertanian menjadi

perumahan, ketentuan ini mengharuskan pemohon lebih dulu memastikan kesesuaian tata ruang sebelum tanah pertanian dialihkan untuk pembangunan perumahan.

Masa berlaku KKPR diatur pada Pasal 7 ayat (1) dan (2): tiga tahun sejak diterbitkan bagi pemohon yang belum memiliki tanah, sedangkan bagi yang sudah memiliki tanah, masa berlakunya mengikuti jangka waktu penguasaan tanah dan terbatas pada luas yang telah disetujui. Batasan waktu tersebut dimaksudkan agar KKPR tidak disalahgunakan sekadar sebagai klaim rencana pemanfaatan ruang tanpa realisasi nyata. Adapun Pasal 8 ayat (4) mewajibkan kegiatan nonberusaha seperti pembangunan rumah tinggal pribadi, fasilitas sosial, atau keagamaan untuk tetap melalui mekanisme KKPR apabila menimbulkan perubahan pemanfaatan ruang, sehingga lahan pertanian yang hendak dipakai untuk kegiatan nonkomersial pun tetap harus dinilai kesesuaiannya terhadap rencana tata ruang. Dengan demikian, KKPR merupakan tahap awal yang menentukan dapat-tidaknya alih fungsi lahan pertanian berlanjut ke tahap perizinan selanjutnya.

C. Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung, dan Sertifikat Laik Fungsi

Setiap usaha atau kegiatan yang berdampak terhadap lingkungan baik yang dijalankan pelaku usaha maupun instansi pemerintah diwajibkan mengantongi Persetujuan Lingkungan sebagaimana diatur Pasal 13 ayat (1) sampai (3) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025, yang sekaligus menjadi syarat sebelum perizinan berusaha atau persetujuan pemerintah diterbitkan. Bergantung pada tingkat dampak kegiatannya, dokumen lingkungan yang harus dipenuhi dapat berupa Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) (Pasal 13 ayat (4) dan (8)). Ketentuan ini menjadi krusial mengingat alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan berpotensi menurunkan daya resapan air dan memperbesar risiko banjir bila tidak diimbangi perencanaan drainase serta ruang terbuka yang memadai.

Ketentuan Pasal 15 sampai Pasal 19 mengatur Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang mensyaratkan pengajuan dan persetujuan dokumen rencana teknis melalui konsultasi perencanaan sebelum konstruksi dimulai, termasuk keharusan menyertakan dokumen masterplan kawasan untuk pembangunan kolektif seperti perumahan. Pasal 17 ayat (1) menegaskan bahwa setiap bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan menurut Rencana Tata Ruang (RTR), sehingga tanah yang masih berstatus kawasan pertanian tidak bisa langsung dibangun menjadi perumahan tanpa terlebih dahulu dinilai kesesuaian ruangnya. Bila terjadi ketidaksesuaian fungsi bangunan, sanksi administratif dapat dijatuhkan, mulai dari peringatan tertulis hingga pencabutan PBG dan SLF, sebagaimana diatur Pasal 15 ayat (6). Selanjutnya, Pasal 22 mengatur Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang wajib dimiliki pemilik bangunan sebelum bangunan dimanfaatkan, dengan masa berlaku 20 tahun untuk

rumah tinggal tunggal dan deret serta 5 tahun untuk jenis bangunan gedung lainnya. SLF berperan sebagai instrumen penutup yang memastikan hasil pembangunan perumahan tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga aman dan layak untuk dihuni.

D. Penerapan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 dalam Alih Fungsi Lahan Pertanian

Sejak diberlakukan pada 7 Maret 2025, Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 sekaligus mencabut Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2016. Penelusuran data resmi Dinas Tata Ruang Kota Bekasi sampai penelitian ini dilakukan belum menemukan kasus konkret alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan sejak peraturan ini berjalan. Namun, ketiadaan kasus tersebut tidak serta-merta berarti tidak ada persoalan pemanfaatan ruang di Kota Bekasi. Pada Desember 2025 misalnya, Pemerintah Kota Bekasi sempat menahan penerbitan izin pembangunan kawasan perumahan sembari menanti aturan turunan dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat, seiring pernyataan bahwa lahan pertanian di kota ini sudah sangat menipis (Radar Bekasi, 2026). Langkah tersebut dapat dibaca sebagai upaya preventif dalam mengendalikan pemanfaatan ruang, agar pembangunan perumahan tidak kian menggerus sisa lahan pertanian yang ada.

Sejumlah pelanggaran pemanfaatan ruang dan bangunan masih tercatat dalam data penertiban yang dirilis Dinas Tata Ruang Kota Bekasi. Contohnya, penyegelan bangunan tanpa izin di wilayah Pekayonjaya, Kecamatan Bekasi Selatan, pada 14 April 2025 karena tidak memiliki PBG maupun SLF (Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, 2025a); pembongkaran bangunan liar di atas saluran air di kawasan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, pada 10–11 November 2025 karena mengganggu fungsi drainase dan menambah risiko banjir (Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, 2025b); serta penertiban bangunan liar pada 26 November 2025 di lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan Wisma Jaya, Kelurahan Durenjaya, yang mestinya diperuntukkan sebagai taman bermain anak (Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, 2025c). Ketiga kasus ini menunjukkan bahwa pelanggaran pemanfaatan ruang tidak melulu disebabkan absennya dokumen perizinan seperti PBG dan SLF, tetapi juga karena ruang digunakan menyimpang dari peruntukannya, yang bertentangan dengan tujuan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana diamanatkan Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025.

Secara yuridis, dapat dikatakan bahwa Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 telah menyediakan mekanisme perizinan, persyaratan, serta pengawasan yang jelas atas alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, sejalan dengan peran peraturan daerah sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang (Khosaiiful et al., 2024). Meski begitu, efektivitasnya secara empiris belum sepenuhnya dapat dipastikan, mengingat usianya yang masih muda, belum adanya kasus resmi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan, serta masih ditemukannya pelanggaran perizinan pemanfaatan ruang setelah

peraturan ini berjalan. Fakta-fakta ini menandakan bahwa instrumen KKPR, Persetujuan Lingkungan, PBG, dan SLF perlu diterapkan secara konsisten dan diiringi pengawasan yang optimal bukan sekadar dipandang sebagai formalitas administratif agar alih fungsi lahan pertanian di Kota Bekasi tetap terkendali dan selaras dengan rencana tata ruang.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan di Kota Bekasi diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang, yang menempatkan empat instrumen penataan ruang secara berjenjang KKPR, Persetujuan Lingkungan, PBG, dan SLF untuk mengendalikan mulai dari kesesuaian lokasi, dampak lingkungan, standar teknis bangunan, hingga kelayakan fungsi bangunan. Dari segi yuridis, peraturan daerah ini sudah menyediakan dasar pengaturan yang jelas terkait perizinan, pengawasan, dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bekasi. Akan tetapi, secara empiris efektivitasnya belum bisa dinilai sepenuhnya, sebab peraturan ini masih tergolong baru, belum ada kasus resmi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan sejak berlakunya, dan fungsi pencegahan dalam pengendalian pemanfaatan ruang belum berjalan optimal, tampak dari masih munculnya pelanggaran perizinan bangunan setelah peraturan ini diberlakukan.

Pengawasan dan pencegahan atas pemanfaatan ruang, terutama pada lahan pertanian yang rawan beralih fungsi menjadi perumahan, perlu ditingkatkan secara terpadu oleh Pemerintah Kota Bekasi, melalui koordinasi antarperangkat daerah yang membidangi penataan ruang, perizinan, lingkungan hidup, dan bangunan gedung, sekaligus memastikan KKPR, Persetujuan Lingkungan, PBG, dan SLF diterbitkan secara konsisten dan diawasi secara memadai guna menekan pelanggaran pemanfaatan ruang. Pemerintah Kota Bekasi juga disarankan untuk secara berkala mengevaluasi Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025 demi meningkatkan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang, memperluas sosialisasi kewajiban perizinan kepada masyarakat maupun pengembang, serta memperkuat pengawasan agar alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan tetap berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Untuk penelitian mendatang, disarankan dilakukan kajian lanjutan setelah tersedia data dan kasus nyata penerapan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2025, agar efektivitasnya dapat dinilai secara lebih menyeluruh.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Pelita Bangsa atas dukungan akademik yang diberikan sepanjang proses penelitian ini, serta kepada semua pihak yang telah memberikan arahan, masukan, dan data yang membantu penyelesaian artikel ini. Artikel ini disusun berdasarkan hasil penelitian skripsi penulis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 Tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang”.

DAFTAR REFERENSI

- Adiansyah, Jailani, A. K., Darmawan, H., Nopriady, E., Santri, D., & Ritonga, A. J. (2026). Reaktualisasi konsep recht idee Gustav Radbruch sebagai fondasi hukum progresif Indonesia. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 5(1), 180.
- Arba, H. M. (2018). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Arba, H. M. (2021). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Arnowo, H. (2023). Mengkaji potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk pengendalian pemanfaatan ruang dan tertib pertanahan. *Widya Bhumi*, 3(2), 99–112.
- Badan Pusat Statistik Kota Bekasi. (2024). Jumlah penduduk menurut kelompok umur dan jenis kelamin di Kota Bekasi 2021–2024. <https://bekasikota.bps.go.id>
- Badan Pusat Statistik Kota Bekasi. (2025). Kota Bekasi dalam angka 2025. <https://bekasikota.bps.go.id>
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat. (2024). Luas panen, produktivitas, dan produksi padi menurut kabupaten/kota di Provinsi Jawa Barat 2020–2024. <https://jabar.bps.go.id>
- Dinas Tata Ruang Kota Bekasi. (2025a). Penyevelan bangunan yang tidak berizin di Kota Bekasi. <https://distaru.bekasikota.go.id>
- Dinas Tata Ruang Kota Bekasi. (2025b). Pembongkaran bangunan liar di atas saluran air di Kota Bekasi. <https://distaru.bekasikota.go.id>
- Dinas Tata Ruang Kota Bekasi. (2025c). Pemkot Bekasi tertibkan bangunan liar wilayah Kelurahan Durenjaya. <https://distaru.bekasikota.go.id>
- Hadiyantina, S., Cahyandari, D., Paramitha, A. A., Maharani, T., & Sudrajad, A. Y. (2026). Kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi: Menjamin legalitas dan keamanan di lembaga pendidikan. *Ekasakti Jurnal Penelitian dan Pengabdian*, 6(1), 52–63.
- Hakim, D. L. (2025). Karakteristik dan pengelolaan tanah pertanian di Indonesia. *Jejak Pustaka*.
- Hikmat, M., Hati, D. P., Pratamaningsih, M. M., & Sukarman. (2022). Kajian lahan kering berproduktivitas tinggi di Nusa Tenggara untuk pengembangan pertanian. *Jurnal Sumberdaya Lahan*, 16(2), 122–129.
- Irawan, B. (2005). Konversi lahan sawah: Potensi dampak, pola pemanfaatannya, dan faktor determinan. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 23(1), 3.

- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). Hukum agraria: Kajian komprehensif. Pustaka Prima.
- Khosaiful, K., Rahmatulloh, M. I., Taufiqurrahman, N., & Romadhon, M. S. (2024). Membangun otonomi daerah yang efektif: Meninjau kembali kerangka hukum pemerintahan daerah di Indonesia. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 4(1), 96–97.
- Kissinger, Hatta, G. M., Soendjoto, M. A., & Abidin, Z. (2023). Buku ajar pengantar lingkungan lahan basah. CV Banyubening Cipta Sejahtera.
- Moliju, W. (2023). Pengendalian alih fungsi lahan pertanian untuk perumahan. *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 1(3), 186.
- Nurhidayah, R., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2025). Problematika alih fungsi lahan pertanian di Karanganyar dalam perspektif perlindungan lingkungan. *Konstitusi: Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi*, 2(2), 246–256.
- Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang.
- Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perizinan Pemanfaatan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- Pratiwi, D. K. (2022). Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan implikasinya terhadap kewenangan daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang. *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, 36–37.
- Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area. (2022, November 2). Pengertian hukum agraria. Diakses 10 Januari 2026.
- Purwandari, S. P., Martanto, R., Sapardiyono, & Alfons. (2025). Mewujudkan ketahanan pangan lokal dengan strategi pengendalian alih fungsi lahan sawah. *Widya Bhumi*, 5(2), 168–186.
- Radar Bekasi. (2026). Ikuti KDM, Pemkot Bekasi tahan penerbitan izin perumahan. <https://radarbekasi.id>
- Ridwan HR. (2018). Hukum administrasi negara (Edisi Revisi, Cetakan ke-13). Rajawali Pers.
- Soeroso, R. (2019). Pengantar ilmu hukum. Sinar Grafika.

- Sudarso, P., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2023). Alih fungsi tanah pertanian menjadi kawasan pembangunan perumahan dalam rangka penataan ruang wilayah Kabupaten Gowa. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 65–73.
- Sumarja, F. X., Rifai, E., Tisnanta, & Saputra, R. A. (2021). Problematika perlindungan lahan pertanian berkelanjutan pasca Undang-Undang Cipta Kerja. *SASI*, 27(4), 493–496.
- Supriadi. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyuni, I. G. A. P., Agusintadewi, N. K., & Wibowo, A. K. M. (2024). Implementasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang guna mendorong reforma agraria berkelanjutan di Kabupaten Klungkung. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 8(3), 325–334.