

# Alih Fungsi Lahan Pada Sertipikat Redistribusi Tanah Dalam Perspektif Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang di Desa Borisallo, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa

## *Land Use Change on Land Redistribution Certificates from the Perspective of Spatial Planning Management in Borisallo Village, Parangloe District, Gowa Regency*

Dhafina Almas\*, Andi Muhibuddin, Syafri

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana, Universitas Bosowa

\*E-mail: adhafina@gmail.com

Diterima: 21 Januari 2025/Disetujui: 30 Juni 2025

**Abstrak.** Desa Borisallo, Kecamatan Parangloe, Gowa, Sulawesi Selatan, menerima 1.950 sertipikat redistribusi tanah pada 2019-2022. Namun, potensi tambang dan industri batu di wilayah tersebut memicu alih fungsi lahan. Salah satu upaya adalah redistribusi tanah untuk mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah dan mendukung pemerataan sosia-ekonomi. Tujuan penelitian ini adalah: (a) mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah, (b) mengkaji pelaksanaan pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan alih fungsi lahan pertanian serta (c) merumuskan strategi pengendalian alih fungsi lahan pertanian pada sertipikat redistribusi tanah untuk mendukung keberlanjutan fungsi agraria dan kesejahteraan masyarakat. Penelitian dirancang dengan metode pendekatan deskriptif kualitatif, dengan teknik sampling purposive sampling dengan responden yaitu Kepala Desa Borisallo dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Teknik analisis data menggunakan model Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor utama penyebab alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah adalah kemiskinan dan lokasi yang beralihfungsi, sedangkan sosialisasi ke masyarakat dan jumlah bidang tanah yang dimiliki tidak terlalu berpengaruh. Pada lokasi yang beralihfungsi diperuntukkan sebagai kawasan budidaya pertanian berupa perkebunan, agroforestry dan pertanian lahan basah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa sehingga tidak sesuai apabila dijadikan kawasan industri pemecah batu. Alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah harus sesuai dengan RTRW dan mendapat surat rekomendasi dari instansi yang membidangi tata ruang serta izin dari Kepala Kantor Pertanahan.

**Kata Kunci:** Alih Fungsi Lahan, Sertipikat Tanah, Redistribusi Tanah

**Abstract.** Borisallo Village, located in Parangloe Subdistrict, Gowa, South Sulawesi, received 1,950 land redistribution certificates between 2019 and 2022. However, the mining and stone industry potentials in the area have led to land conversion. One approach to address this issue is land redistribution, which aims to reduce land ownership disparities and promote socioeconomic equality. This study aims to: (a) Identify the factors contributing to land conversion in land redistribution certificates, (b) Assess the implementation of spatial planning related to the conversion of agricultural land, and (c) Develop strategies to control agricultural land conversion in land redistribution certificates to ensure the sustainability of agrarian functions and community welfare. The research employed a qualitative descriptive approach, with purposive sampling of respondents, including the Head of Borisallo Village and the Head of the Gowa District Land Office. Data analysis followed the Miles and Huberman model. The findings indicate that the main drivers of land conversion in land redistribution certificates are poverty and the location of the land in question, while public socialization and the amount of land owned had a minimal effect. Areas undergoing conversion are designated for agricultural development, such as plantations, agroforestry, and wetland farming, according to the Spatial Planning (RTRW) of Gowa District, which makes them unsuitable for stone-crushing industrial zones. Therefore, land conversion in land redistribution certificates must comply with the RTRW and receive recommendations from relevant spatial planning authorities, as well as approval from the Head of the Land Office.

**Keywords:** Land-Use Change, Land Certificates, Land Redistribution



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## **Pendahuluan**

Alih fungsi lahan merupakan isu sentral dalam pengelolaan agraria dan tata ruang di Indonesia, terutama di tengah meningkatnya kebutuhan lahan akibat ekspansi pembangunan sektor industri, infrastruktur, dan pemukiman. Pemerintah Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengembangkan berbagai program untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, salah satunya adalah program legalisasi aset melalui sertipikat redistribusi tanah. Program ini bertujuan memberikan pengakuan hukum atas hak tanah masyarakat yang sebelumnya tidak memiliki kepastian status hukum (Unu, 2016; Kementerian ATR/BPN, 2023). Namun, dalam pelaksanaannya muncul tantangan baru, terutama terkait penyimpangan fungsi lahan yang telah disertifikasi.

Perubahan fungsi lahan dari peruntukan awal—khususnya tanah pertanian—menjadi kawasan industri atau komersial, tanpa mengikuti prosedur yang sesuai dengan ketentuan tata ruang, berpotensi menciptakan konflik agraria baru. Fenomena ini tidak hanya mengganggu keseimbangan ekosistem dan ketahanan pangan lokal, tetapi juga menimbulkan persoalan hukum atas pelanggaran ketentuan tata ruang dan peralihan hak yang tidak sah. Studi global menunjukkan bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dapat mempercepat degradasi lingkungan, meningkatkan kerentanan sosial-ekonomi, dan melemahkan efektivitas perencanaan wilayah (Cieślak & Biłozor, 2021; Li et al., 2019).

Reforma Agraria di Indonesia, yang salah satu pilar utamanya adalah redistribusi tanah, pada dasarnya dirancang untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, tanpa pengawasan yang ketat terhadap pemanfaatan lahan pasca-redistribusi, tujuan utama program ini dapat menyimpang. Fakta bahwa tanah yang diperoleh melalui redistribusi kerap dialihfungsikan tanpa izin formal menunjukkan adanya celah dalam sistem pengawasan dan pelaksanaan reforma agraria. Fenomena ini juga terjadi di berbagai negara berkembang lain, di mana redistribusi tanah yang tidak diiringi kebijakan tata ruang yang kuat justru mendorong fragmentasi lahan dan ketidakefisienan pemanfaatan sumber daya (Shang et al., 2021; Ahmad et al., 2023).

Di Indonesia, ketentuan mengenai larangan alih fungsi tanah objek reforma agraria telah ditegaskan melalui berbagai regulasi, seperti Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 dan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023. Regulasi ini mewajibkan penerima tanah untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, serta melarang pengalihan hak atau fungsi tanpa izin dari Kementerian ATR/BPN. Namun, implementasi di lapangan masih sering mengalami tantangan, terutama karena lemahnya koordinasi antara lembaga perencana ruang dan lembaga pertanahan di daerah. (Li et al., 2021).

Salah satu kasus konkret yang menjadi fokus penelitian ini adalah alih fungsi lahan pertanian di Desa Borisallo, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa, dari yang semula berstatus sertipikat redistribusi tanah menjadi kawasan industri pemecah batu. Alih fungsi ini terjadi meskipun secara yuridis lahan tersebut masih termasuk dalam zona pertanian sebagaimana tertuang dalam RTRW Kabupaten Gowa. Lokasi tersebut juga berada dekat dengan Sungai Jeneberang yang menyimpan potensi geologi namun rentan terhadap kerusakan ekologis apabila pengelolaan tidak dilakukan secara berkelanjutan.

Permasalahan ini menjadi signifikan karena berkaitan dengan integrasi antara kebijakan reforma agraria dan sistem penataan ruang. Dalam konteks penyelenggaraan pemanfaatan ruang, diperlukan instrumen seperti Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang berbasis pada Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) untuk menghindari konflik dan ketidaksesuaian fungsi lahan. Tanpa prosedur ini, pelaku usaha maupun penerima redistribusi tanah dapat dengan mudah melanggar ketentuan tanpa sanksi yang memadai, sehingga membuka peluang spekulasi lahan yang merugikan kepentingan publik (Medaline, 2023; Nindyawan, 2022).

Penelitian ini penting untuk mengisi kesenjangan kajian yang selama ini lebih banyak berfokus pada faktor-faktor sosial ekonomi penyebab alih fungsi lahan, tetapi belum mengaitkannya secara eksplisit dengan perspektif penyelenggaraan pemanfaatan ruang. Dalam konteks ini, integrasi antara sistem reforma agraria dan tata ruang menjadi krusial guna menjamin bahwa tujuan dari program redistribusi tanah tidak hanya tercapai dalam aspek legalitas, tetapi juga dalam aspek keberlanjutan pemanfaatan lahan.

Penelitian ini juga memiliki nilai strategis karena menjadi studi kasus pertama di Provinsi Sulawesi Selatan yang mengkaji alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah melalui pengajuan PKKPR. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan bagi kebijakan ke depan, baik di tingkat daerah maupun nasional, dalam memperkuat sinergi antara perencanaan ruang dan kebijakan pertanahan untuk mewujudkan tata kelola ruang yang adil, berkelanjutan, dan berorientasi pada kepentingan masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah: (a) mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah, (b) mengkaji pelaksanaan pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan alih fungsi lahan pertanian serta (c) merumuskan strategi pengendalian alih fungsi lahan pertanian pada sertipikat redistribusi tanah untuk mendukung keberlanjutan fungsi agraria dan kesejahteraan masyarakat.

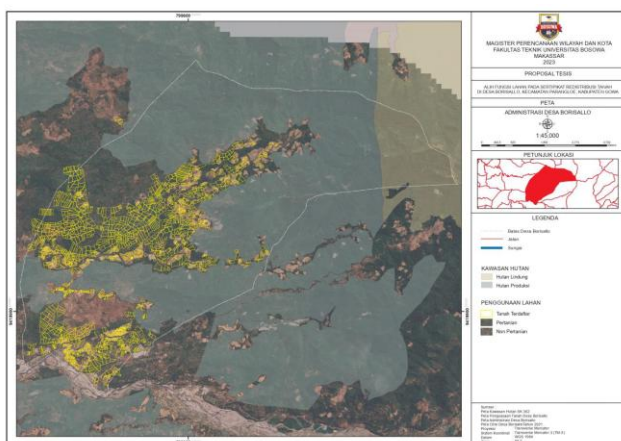
## **Metode Penelitian**

### **a. Jenis Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Alasan penentuan penggunaan metode kualitatif pada penelitian ini adalah karena dalam menganalisis faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah serta strategi pengendalian alih fungsi lahan tersebut membutuhkan pendapat para ahli yang memang memiliki kewenangan dalam memberikan saran dan masukan untuk mengendalikan alih fungsi lahan pada penelitian ini.

### b. Lokasi Penelitian

Lokasi di dalam penelitian ini adalah Desa Borisallo, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa. Desa Borisallo dipilih menjadi lokasi penelitian karena telah mendapat program pensertipikatan Redistribusi Tanah selama empat tahun berturut-turut sehingga sudah banyak bidang yang terdaftar haknya. Selain banyaknya bidang tanah yang terdaftar dalam program pensertipikatan Redistribusi Tanah, banyak juga pengembang usaha yang tertarik untuk berinvestasi di Desa Borisallo karena kawasan tersebut sangat berpotensi untuk dikembangkan terutama untuk kegiatan industri batu. Berikut merupakan peta lokasi penelitian di Desa Borisallo:



**Gambar 1.** Peta Administrasi Lokasi Penelitian

### c. Sampel Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, untuk memahami secara mendalam fenomena alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah dalam konteks penyelenggaraan pemanfaatan ruang. Studi kasus dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi konteks sosial, hukum, dan spasial secara simultan pada lokasi yang spesifik, yaitu Desa Borisallo, Kecamatan Parangloe, Kabupaten Gowa. Rekomendasi beberapa penelitian, yang menyatakan bahwa studi kasus efektif digunakan dalam penelitian yang bertujuan memahami peristiwa kontemporer dalam konteks kehidupan nyata, terutama ketika batas antara fenomena dan konteksnya tidak jelas secara tegas (Duff, 2019; Paparini et al., 2020).

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah non-probability sampling, dengan jenis purposive sampling. Teknik ini dipilih karena unit analisis dalam penelitian tidak dipilih secara acak, melainkan berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian, yakni pihak-pihak yang terlibat atau terdampak langsung dalam alih fungsi lahan pasca-redistribusi tanah. Purposive sampling dinilai efektif untuk studi kualitatif karena memberikan fleksibilitas dalam memilih informan yang memiliki pengetahuan mendalam, pengalaman langsung, atau otoritas terhadap isu yang diteliti (Denieffe, 2020; Ames et al., 2019). Dalam konteks ini, informan terdiri dari penerima sertipikat redistribusi tanah, aparat desa, petugas BPN, dan pelaku usaha yang terlibat dalam perubahan fungsi lahan.

Penggunaan purposive sampling dalam penelitian ini juga sejalan dengan pandangan beberapa peneliti, yang menekankan bahwa metode ini sangat sesuai dalam penelitian eksploratif dan studi kasus, di mana pemilihan informan berdasarkan keterlibatan langsung atau pemahaman yang spesifik terhadap isu yang kompleks (Elbardan & Rashwan Kholeif, 2017; Vu & Le, 2019). Dengan jumlah sampel yang relatif kecil namun terfokus, penelitian ini berupaya menghasilkan data yang kaya, relevan, dan mendalam untuk mengungkap dinamika spasial dan kelembagaan dalam alih fungsi lahan yang terjadi di lokasi studi.

**Tabel 1.** Justifikasi Pemilihan Responden

No	Nama	Jabatan	Justifikasi
1	H. Andy Azis Peter, S.H., M.Si.	Sekretaris Daerah Kabupaten Gowa sekaligus Ketua Forum Penataan Ruang Kabupaten Gowa	Responden dipilih menjadi sampel untuk memberikan informasi dan saran terkait pemanfaatan ruang di Kabupaten Gowa terutama di Desa Borisallo.
2	H. Achmad, S.ST., M.H.	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa	Responden dipilih menjadi sampel untuk memberikan informasi dan saran terkait hak dan kewajiban subjek penerima sertipikat redistribusi tanah berdasarkan kebijakan yang ada.
3	Sofyan	Kepala Desa Borisallo	Responden dipilih menjadi sampel untuk memberikan informasi dan saran terkait alih fungsi lahan pertanian pada sertipikat redistribusi tanah di Desa Borisallo.
4	Haji Mappalippung Dg Bali	Tokoh Masyarakat Desa Borisallo	Responden dipilih menjadi sampel untuk memberikan informasi dan saran terkait dampak positif dan negatif terhadap alih fungsi lahan di Desa Borisallo.
5	Normawati	Ahli waris pemilik	Responden dipilih menjadi sampel untuk

No	Nama	Jabatan	Justifikasi
		sertipikat redistribusi tanah di Desa Borisallo	memberikan informasi terkait faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat mengalihfungsikan lahannya.

Sumber: Hasil Analisa, 2024

d. Fokus Penelitian

Fokus pada penelitian ini akan menjelaskan variabel yang telah ditentukan berdasarkan hasil kajian teori yang telah dilakukan dan menentukan indikator serta parameter yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Tabel 2. Fokus Penelitian

Variabel	Indikator	Parameter
Sosialisasi ke Masyarakat	Efektivitas sosialisasi kegiatan	Tingkat pemahaman masyarakat tentang kebijakan sertipikat redistribusi tanah
Lokasi Sawah yang di alih fungsikan	Potensi lokasi untuk di alih fungsikan	Daya dukung lahan pada lokasi penelitian
Jumlah bidang tanah yang dimiliki	Jumlah tanah yang dimiliki dan total luas yang dikuasai	Jumlah bidang tanah lain yang dimiliki masyarakat penerima sertipikat redistribusi tanah
Tingkat Kemiskinan	Tingkat kemiskinan pemilik sertipikat redistribusi tanah	Tingkat kemiskinan pemilik sertipikat redistribusi tanah yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah
Dampak terjadinya alih fungsi lahan pertanian	Dampak negatif dan positif alih fungsi lahan	Dampak negatif dan positif alih fungsi lahan bagi masyarakat dan pemerintah desa
Peran pemerintah desa dalam pengendalian alih fungsi lahan	Efektivitas pengendalian pemerintah desa	Tingkat pelanggaran pemanfaatan ruang di desa
Persyaratan izin alih fungsi lahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa	Syarat pengalihfungsian lahan yang diizinkan	Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik lahan yang akan mengalihfungsikan lahan pada sertipikat redistribusi tanah

Sumber: Analisis Penyusun, 2024

e. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan teknik pengambilan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data primer terdiri dari obseervasi, wawancara dan dokumentasi. Pengumpulan data sekunder pada penelitian ini melalui telaah dokumen.

f. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif untuk memahami fenomena alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah dalam perspektif penyelenggaraan pemanfaatan ruang. Pendekatan ini digunakan untuk mendeskripsikan secara rinci dan mendalam data yang diperoleh melalui studi dokumen, observasi lapangan, serta wawancara dengan pihak terkait. Pendekatan kualitatif sangat sesuai digunakan dalam penelitian kebijakan dan ruang karena mampu menangkap

kompleksitas sosial dan konteks lokal yang tidak dapat dijelaskan hanya dengan data kuantitatif. (Wibisono, 2022; Fisher et al., 2020)

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan model interaktif dari Miles dan Huberman, yang terdiri dari tiga tahapan utama, yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan serta verifikasi kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan menyeleksi, menyederhanakan, dan memfokuskan data mentah untuk menemukan pola-pola utama. Penyajian data dilakukan melalui pengorganisasian informasi dalam bentuk naratif atau visual seperti tabel dan bagan, untuk mempermudah interpretasi. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi, yang dilakukan secara terus-menerus untuk menjaga validitas temuan (Shabi et al., 2017; Gottfried & Piantanida, 2015).

Model analisis ini dinilai efektif dalam penelitian kebijakan dan spasial karena memungkinkan analisis yang sistematis serta berkelanjutan sepanjang proses penelitian. Seperti dikemukakan oleh beberapa peneliti, pendekatan ini juga memperkuat keabsahan temuan melalui proses iteratif yang menuntut peneliti untuk merefleksikan data secara terus-menerus. (Burke, 2017; Brincks et al., 2018). Dalam konteks studi alih fungsi lahan di Desa Borisallo, model ini memberikan fleksibilitas dalam menggali dinamika lokal yang kompleks, termasuk konflik kepentingan, praktik informal, serta relasi kuasa dalam proses redistribusi tanah dan pemanfaatannya.

Hasil dan Pembahasan

a. Gambaran Umum Obyek Penelitian

Desa Borisallo memiliki luas wilayah yaitu 40,00 hektar yang terdiri dari dua dusun yaitu Dusun Bontojai dan Pakulompo. Berdasarkan data Kecamatan Parangloe dalam angka tahun 2023, diketahui jumlah penduduk Desa Borisallo adalah 3.388 jiwa yang terdiri dari 1.668 laki-laki dan 1.720 perempuan dengan total 1.047 kepala keluarga. Kegiatan usaha yang paling menonjol di Desa Borisallo ialah pada sektor pertambangan pasir dan batu krikil, dalam hal ini pun penyerapan tenaga kerja banyak membantu. Selain itu pun dari sektor pertambangan pasir dan krikil ini menambah peningkatan perekonomian masyarakat setempat. Pada sektor pertambangan ini juga bahkan dijadikan sebagai suatu progam pembinaan ekonomi kemasyarakatan. Selain itu pula pada sektor peternakan juga ada yaitu peternakan sapi, ayam, dan juga kuda. Serta pada sektor peternakan ikan yang saat ini mulai dikembangkan oleh masyarakat.

b. Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara, peninjauan lapangan dan telaah dokumen, diketahui bahwa beberapa variabel penyebab terjadinya alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah adalah sebagai berikut:

1. Faktor – Faktor Penyebab Alih Fungsi Sertipikat Redistribusi Tanah.

#### a) Sosialisasi ke masyarakat

Hasil wawancara dengan Kepala Desa Borisallo diketahui bahwa untuk hak dan kewajiban bagi para subjek penerima sertipikat redistribusi tanah sudah diketahui masyarakat sehingga seharusnya masyarakat juga sudah paham mengenai hal-hal yang dapat dilakukan dan tidak dapat dilakukan terhadap sertipikat redistribusi tanah tersebut.

#### b) Lokasi yang di alihfungsikan

Lokasi yang dijadikan fokus pada penelitian ini adalah lokasi sertipikat redistribusi tanah yang direncanakan untuk dialihfungsikan menjadi lokasi industri pemecah batu. Lokasi industri tersebut memiliki dasar kepemilikan lahan berupa sertipikat redistribusi tanah dengan daftar sebagai berikut:

**Tabel 3.** Data Objek Penelitian

Nomor Sertipikat	Penggunaan Dalam Sertipikat	Luas (M <sup>2</sup> )
SHM Redistribusi Tanah/ Borisallo/ 2019	01360/ Kebun	18.780
SHM Redistribusi Tanah/ Borisallo/ 2019	01444/ Kebun	11.690
Total		30.470

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, 2024.



**Gambar 2.** Lokasi Objek Penelitian Yang Beralihfungsi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Borisallo diketahui bahwa lokasi-lokasi yang beralihfungsi tersebut tidak mengajukan perijinan melalui pemerintah desa tetapi langsung kepada pemerintah kabupaten. Lokasi-lokasi tersebut di khawatirkan akan semakin bertambah, mengingat disekitar lokasi memang memiliki potensi batuan yang besar. Akan tetapi disekitar lokasi tersebut juga terdapat banyak sertipikat redistribusi tanah, sehingga akan menimbulkan terjadinya alih fungsi pada sertipikat redistribusi tanah kembali disekitar lokasi tersebut.

#### c) Jumlah bidang tanah yang dimiliki

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Borisallo diketahui bahwa subjek penerima pada lokasi yang beralihfungsi tidak memiliki lokasi lain untuk diusahakan menjadi lokasi usaha mereka. Tidak adanya lokasi lain untuk diusahakan mereka sebagai petani akan mengancam mereka dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari karena sebagai petani mereka memerlukan lahan untuk di usahakan, kecuali mereka bekerja menjadi petani penggarap pada lokasi pertanian lainnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

#### d) Tingkat kemiskinan

Hasil wawancara dengan Kepala Desa Borisallo diketahui bahwa faktor ekonomi memang menjadi faktor yang paling besar mendorong masyarakat untuk menjual tanahnya. Mereka tidak memiliki potensi lain selain menjadi petani untuk mengembangkan usahanya agak lahan yang mereka gunakan memiliki potensi yang lebih besar, hal ini juga bisa disebabkan karena kurangnya pelatihan pemberdayaan masyarakat untuk memaksimalkan pemanfaatan lahannya. Pajak Bumi dan Bangunan yang terus naik tiap tahunnya juga memberatkan masyarakat untuk membayar.

Hasil wawancara dengan ahli waris dari penerima sertipikat redistribusi tanah atas nama almarhum Ilyas Indardewa dimana lokasi tanahnya yang dimohonkan telah beralihfungsi. Alasan ahli waris tersebut menjual tanahnya adalah sebagai modal usaha agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

#### 2. Alih Fungsi Lahan dari Perspektif Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan hasil wawancara dengan tokoh masyarakat Desa Borisallo, peninjauan lapangan dan telaah dokumen, diketahui bahwa beberapa variabel alih fungsi lahan dari perspektif penyelenggaraan pemanfaatan ruang memiliki beberapa dampak dan juga terdapat peran pemerintah Desa Borisallo.

#### e) Dampak terjadinya alih fungsi lahan pertanian

Dampak terjadinya alih fungsi lahan pada lokasi yang beralihfungsi terbagi menjadi dampak positif dan dampak negatif yang diketahui berdasarkan wawancara dengan kepala desa dan hasil peninjauan lapangan yang disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 4.** Dampak Terjadinya Alih Fungsi Lahan

Dampak Positif	Dampak Negatif
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terbukanya kesempatan kerja bagi masyarakat sekitar lokasi</li> <li>Bertambahnya Pendapatan Asli Daerah (PAD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polusi udara yang disebabkan oleh debu proyek berdampak ke permukiman warga dan sekolah</li> </ul>

Sumber: Pengolahan Data, 2024

#### f) Peran Pemerintah Desa dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan

Pemerintah desa telah melakukan beberapa upaya untuk mengendalikan terjadinya alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah dengan memberikan sosialisasi terkait hak dan kewajiban subjek penerima sertipikat redistribusi tanah, menjelaskan kepada pelaku usaha yang akan menjadi investor terkait larangan alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah.

Pemerintah Desa Borisallo tidak memiliki daya untuk mencegah masyarakat menjual tanahnya dikarenakan faktor ekonomi, tetapi untuk pencegahan alih fungsi lahan, pemerintah desa telah melakukan beberapa upaya yaitu dengan mengadakan sosialisasi baik kepada masyarakat ataupun pelaku usaha. Pemerintah desa juga telah menerima surat pernyataan masyarakat bahwa mereka menyetujui

adanya industri pemecah batu tersebut.

g) **Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sertipikat Redistribusi Tanah**

Berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder didapatkan beberapa kebijakan yang mengatur pengendalian alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah serta persyaratan izin alih fungsi lahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa.

Pada dasarnya untuk peralihan hak dari satu subjek ke subjek lain melalui perbuatan hukum masih bisa. Sedangkan untuk alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah harus memenuhi 2 persyaratan yaitu sesuai dengan tata ruang pada lokasi tersebut dan surat pendukung dari instansi yang berwenang memberikan kebijakan terkait tata ruang. Saat ini Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa sedang dalam tahap revisi, sehingga perlu segera diselesaikan agar dapat memberikan kejelasan kepada para pelaku usaha dan pemberi kebijakan terkait peruntukkan yang diizinkan berada pada lokasi tersebut.

**c. Pembahasan Hasil Penelitian**

Pembahasan hasil penelitian menjelaskan mengenai beberapa analisis yang telah dilakukan yaitu analisis faktor penyebab alih fungsi lahan, analisis pemanfaatan ruang, analisis pengendalian alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah dan akhirnya menentukan strategi dan arahan pengendalian alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah.

1. **Analisis Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan**

Hasil peninjauan lapangan, wawancara dengan informan kunci, serta telaah dokumen menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor yang memengaruhi terjadinya alih fungsi lahan terhadap sertipikat redistribusi tanah di Desa Borisallo. Di antara faktor-faktor tersebut, tingkat kemiskinan masyarakat penerima redistribusi tanah merupakan faktor dominan yang mendorong keputusan untuk mengalihkan fungsi lahan, terutama melalui penjualan kepada investor. Banyak warga menganggap penjualan lahan sebagai solusi cepat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga, dibandingkan dengan menjaminkan sertipikat tanah ke lembaga keuangan, yang dinilai lebih rumit dan tidak selalu memberikan nilai pinjaman yang sesuai dengan harga pasar tanah. Temuan ini sejalan dengan beberapa studi, yang menyatakan bahwa tekanan ekonomi sering kali memaksa petani kecil untuk menjual aset produktif, termasuk tanah, ketika tidak tersedia akses ke pasar keuangan yang adil dan inklusif. (Marks, 2019; Merfeld, 2020).

Di sisi lain, faktor sosialisasi mengenai hak dan kewajiban sebagai subjek redistribusi tanah tidak terbukti signifikan dalam mencegah praktik alih fungsi lahan. Pemerintah desa dan pihak berwenang telah beberapa kali melakukan sosialisasi, dan sebagian besar masyarakat memahami peraturan yang berlaku. Namun, pemahaman ini tidak cukup kuat untuk menghalangi keputusan ekonomi yang bersifat pragmatis. Seperti dijelaskan oleh beberapa

penelitian, pemahaman hukum oleh masyarakat lokal seringkali kalah oleh tekanan kebutuhan ekonomi, apalagi jika tidak disertai dengan insentif atau dukungan keberlanjutan penggunaan tanah secara produktif. (Handayani & Suparno, 2023; Hamler & Opara, 2022).

Dari sisi tata ruang, alih fungsi lahan di wilayah tersebut menunjukkan ketidaksesuaian dengan rencana pemanfaatan ruang, karena lokasi yang dialihfungsikan seharusnya merupakan zona pertanian yang juga berfungsi menjaga kelestarian ekosistem Sungai Jeneberang. Ketidaksesuaian ini berpotensi memperburuk degradasi lingkungan dan mengancam ketahanan ekosistem wilayah aliran sungai, sebagaimana diingatkan oleh beberapa penelitian, bahwa perubahan fungsi lahan tanpa kontrol spasial yang ketat dapat berdampak jangka panjang terhadap keberlanjutan lingkungan dan layanan ekosistem. (Bhat, 2022; Zhang et al., 2023).

Faktor lainnya seperti jumlah bidang tanah yang dimiliki juga tidak terlalu berpengaruh. Banyak warga beranggapan bahwa mereka masih dapat melakukan aktivitas ekonomi lainnya setelah menjual lahan, terutama jika pertanian bukanlah sumber pendapatan utama. Hal ini memperkuat argumen bahwa keputusan menjual tanah lebih didorong oleh rasionalitas ekonomi jangka pendek dibandingkan pemikiran jangka panjang atas ketahanan sumber daya dan keberlanjutan pemanfaatan ruang.

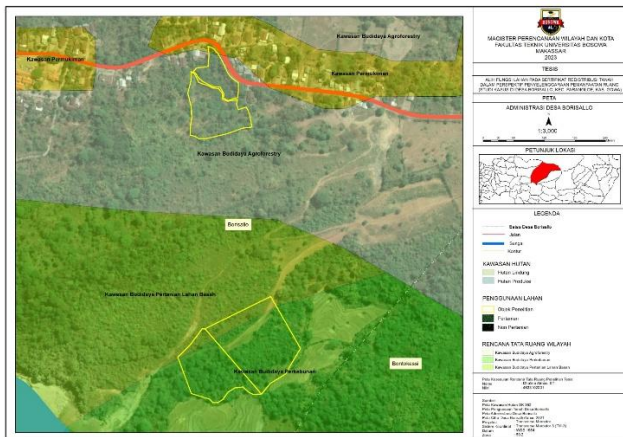
2. **Analisis Pemanfaatan Ruang**

Pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam permohonan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) sebagai industri barang dari batu (KBLI 23963), tidak sesuai dengan peruntukan lahan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa. Dalam dokumen RTRW, wilayah lokasi penelitian ditetapkan sebagai kawasan permukiman, perkebunan, pertanian lahan basah, dan agroforestry. Ketidaksesuaian ini menunjukkan adanya deviasi antara perencanaan tata ruang yang bersifat strategis dan jangka panjang, dengan praktik pemanfaatan ruang yang didasarkan pada kebutuhan dan tekanan ekonomi jangka pendek. Hal ini sejalan dengan temuan dari beberapa ahli, yang menggarisbawahi bahwa lemahnya implementasi kebijakan tata ruang di tingkat lokal sering kali membuka ruang bagi perubahan penggunaan lahan yang tidak terkontrol, terutama dalam konteks tekanan pembangunan ekonomi dan investasi (Budiman et al., 2018; Zhang & Gong, 2020).

Kondisi eksisting lahan pada lokasi penelitian sangat mendukung untuk dimanfaatkan sebagai lahan pertanian, yang juga sesuai dengan tujuan awal dari penerbitan sertipikat redistribusi tanah. Redistribusi tanah sejatinya bertujuan untuk memperbaiki akses masyarakat miskin terhadap sumber daya produktif dan sebagai dasar penguatan modal ekonomi masyarakat melalui pemanfaatan lahan secara berkelanjutan. (Wang et al., 2020) Namun, kenyataannya banyak pemegang sertipikat memilih untuk menjual lahannya karena kurangnya kapasitas teknis dan

pengetahuan kewirausahaan, serta anggapan negatif terhadap sistem pinjaman melalui perbankan. Pandangan bahwa menjaminkan sertifikat tanah ke bank sama dengan berutang menjadi salah satu penghalang utama bagi pemanfaatan lahan sebagai modal usaha pertanian produktif.

Fenomena ini mengindikasikan bahwa pemberian sertifikat redistribusi tanah belum sepenuhnya dibarengi dengan intervensi pembinaan dan pendampingan teknis yang memadai, baik dari pemerintah daerah maupun instansi terkait. Menurut beberapa penelitian, redistribusi tanah tanpa strategi keberlanjutan yang terintegrasi hanya akan menciptakan siklus baru ketimpangan, di mana tanah kembali terakumulasi pada kelompok ekonomi yang lebih kuat (Szczeplaniak, 2020; Humpenoder et al., 2022). Dengan demikian, diperlukan pendekatan lintas sektor antara perencanaan tata ruang, kebijakan agraria, dan pemberdayaan ekonomi untuk memastikan bahwa lahan tidak hanya dimiliki secara legal oleh masyarakat, tetapi juga mampu dimanfaatkan secara produktif dan sesuai dengan peruntukan ruang.



**Gambar 3.** Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Pada Objek Penelitian

**Tabel 5.** Peruntukkan Lahan Pada Lokasi Penelitian

Nomor Sertipikat	Penggunaan Dalam Sertipikat	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa	Luas (M <sup>2</sup> )
SHM Redistribusi Tanah/ 01360/ Borisallo/ 2019	Kebun	- Kawasan Budidaya Perkebunan seluas 15.281 m <sup>2</sup> (81 %) - Kawasan Budidaya Pertanian Lahan Basah seluas 3.499 m <sup>2</sup> (19 %)	18.780
SHM Redistribusi Tanah/ 01444/ Borisallo/ 2019	Kebun	- Kawasan Budidaya Perkebunan seluas 10.431 m <sup>2</sup> (89 %) - Kawasan Budidaya Pertanian Lahan Basah seluas 1.259 m <sup>2</sup> (11 %)	11.690
SHM Redistribusi Tanah/ 01201/ Borisallo/ 2019	Kebun	- Kawasan Budidaya Agroforestry seluas 9.410 m <sup>2</sup> (100 %)	9.410

Nomor Sertipikat	Penggunaan Dalam Sertipikat	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa	Luas (M <sup>2</sup> )
SHM Redistribusi Tanah/ 02069/ Borisallo/ 2021	Kebun	- Kawasan Budidaya Agroforestry seluas 3.829 m <sup>2</sup> (96 %) - Kawasan Permukiman seluas 151 m <sup>2</sup> (4 %)	3.980
Total			43.860

Sumber: Pengolahan Data, 2024

Berdasarkan data diatas diketahui bahwa pada lokasi tersebut memang sudah diperuntukkan menjadi kawasan budidaya pertanian berupa perkebunan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa. Analisis daya dukung lahan yang dilakukan pada lokasi tersebut juga menunjukkan bahwa pada lokasi tersebut memang berpotensi untuk dijadikan lahan pertanian saja

### 3. Analisis Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pada Sertipikat Redistribusi Tanah

Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, diketahui bahwa sertifikat redistribusi tanah dapat dialihkan kepemilikannya dengan syarat mendapatkan izin dari Kepala Kantor Pertanahan. Maka masyarakat pemilik sertifikat redistribusi tanah dapat menjual tanahnya apabila memang dibutuhkan dalam keadaan mendesak dan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Yang menjadi masalah yaitu apabila pembeli dari sertifikat tersebut yang mengabaikan kewajiban yang harus dilakukan sebagai pemilik sertifikat redistribusi tanah.

Upaya pengendalian alih fungsi lahan atas sertifikat redistribusi tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa saat ini dilakukan melalui Seksi Pengendalian dan Sengketa Pertanahan. Fungsi pengawasan yang dijalankan oleh seksi ini mencakup pemantauan terhadap alih fungsi lahan secara umum, terutama yang menyangkut pelanggaran ketentuan dalam pemanfaatan tanah. Meskipun demikian, berdasarkan hasil penelitian, pengawasan tersebut belum secara spesifik menyasar pada alih fungsi lahan yang berasal dari program redistribusi tanah. Hal ini menimbulkan kekosongan pengawasan yang berpotensi menyebabkan penyalahgunaan fungsi tanah yang seharusnya digunakan untuk tujuan produktif dan berkeadilan sosial.

Pengawasan terhadap sertifikat redistribusi tanah menjadi sangat penting, mengingat redistribusi tanah merupakan bagian dari reforma agraria yang tidak hanya bersifat legal-formal, tetapi juga memiliki dimensi keadilan sosial dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tanpa adanya kontrol yang ketat, tanah hasil redistribusi berisiko mengalami spekulasi pasar atau dialihfungsikan untuk kepentingan non-produktif, yang pada akhirnya gagal mencapai tujuan awal program tersebut (Mony & Ramachandran, 2020). Dalam konteks ini, penguatan institusi pengawasan dan pelibatan masyarakat dalam sistem monitoring menjadi kunci penting dalam mencegah

terjadinya degradasi fungsi lahan.

Lebih lanjut, hasil penelitian ini dapat menjadi masukan strategis bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa untuk mengembangkan mekanisme pengawasan berbasis data dan partisipasi. Studi oleh beberapa peneliti, menunjukkan bahwa kelemahan dalam pengawasan agraria di banyak negara berkembang disebabkan oleh minimnya data spasial dan lemahnya koordinasi antar lembaga (Bachev, 2023; Suh, 2023). Oleh karena itu, penguatan fungsi pengawasan terhadap tanah redistribusi tidak hanya membutuhkan komitmen kelembagaan, tetapi juga integrasi data, tata ruang, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Mengingat Kabupaten Gowa merupakan kawasan penyangga dari Kota Makassar maka wajar apabila banyak terjadi alih fungsi lahan disana karena kebutuhan akan terus bertambah sedangkan ruangnya terbatas. Pengawasan alih fungsi lahan pada sertipikat redistribusi tanah bisa menjadi awal yang baik untuk menjaga berkurangnya lahan pertanian di Kabupaten Gowa. Sertipikat redistribusi tanah memiliki ciri yang tidak jauh dengan Program Strategis Nasional (PSN) lainnya yaitu Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) yang juga tidak bisa dengan mudahnya dialihfungsikan.

#### 4. Strategi dan Arahan Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pada Sertipikat Redistribusi Tanah

Strategi dan arahan berikut merupakan strategi yang ditujukan untuk pelaku usaha yang ingin mengalihfungsikan lahan, pemerintah, masyarakat pemilik sertipikat redistribusi tanah. Strategi dan saran yang dapat diberikan diantaranya adalah:

##### a) Strategi dan saran bagi pelaku usaha

- Melakukan pengecekan terhadap kepemilikan lahan sebelum terjadinya transaksi dengan pemilik lahan
- Melakukan pengecekan terhadap rencana tata ruang yang diperuntukkan pada lokasi yang direncanakan akan dibangun usaha
- Apabila kedua hal tersebut dirasa aman, maka pelaku usaha wajib mendaftarkan perizinan usahanya melalui PKKPR
- Setelah mendapatkan izin, pelaku usaha harus memikirkan dampak positif dan negatif yang akan terjadi pada lokasi usaha tersebut serta menyediakan insentif bagi masyarakat sekitar yang terdampak dan pemerintah desa tentunya
- pelaku usaha baru bisa menjalankan kegiatan usahanya apabila semua strategi dan saran diatas sudah terpenuhi

##### a) Strategi dan saran bagi pemerintah

- Pemerintah harus segera menyelesaikan rencana tata ruang pada wilayahnya agar tidak menyebabkan anomali perubahan kedepannya
- Pemerintah harus meningkatkan fungsi pengawasan dan pengendalian terhadap alih fungsi

lahan pertanian terutama yang memiliki sertipikat redistribusi tanah

- Pemerintah harus memberikan sanksi yang tegas bagi para pelaku usaha yang tidak menuruti aturan yang berlaku dalam menjalankan usahanya
  - Pemerintah perlu meningkatkan kualitas sumber daya manusia dengan melakukan pemberdayaan kepada masyarakat pemilik sertipikat redistribusi tanah sehingga mereka dapat mengembangkan potensi yang dimiliki selain bertani dengan bermodalkan sertipikat tersebut
- b) Strategi dan saran bagi masyarakat pemilik sertipikat redistribusi tanah
- Masyarakat harus memahami haknya dan melaksanakan kewajibannya sebagai pemilik sertipikat redistribusi tanah yang mereka miliki.
  - Apabila dilakukan pemberdayaan kepada masyarakat untuk meningkatkan potensi diri maka masyarakat harus berpartisipasi dan berperan aktif untuk mengembangkan potensi dirinya masing-masing.
- c) Strategi dan saran bagi peneliti selanjutnya
- Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa telah melaksanakan Program Pensertipikatan Redistribusi Tanah pada 13 desa di Kabupaten Gowa, sehingga dapat dilakukan penelitian pada 12 desa lainnya.
  - Penelitian yang berkaitan dengan data pemilik sertipikat dapat disaring terlebih dahulu karena data pemilik sertipikat dilindungi secara hukum.

## Kesimpulan dan Saran

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat empat faktor utama yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan, yaitu sosialisasi kepada masyarakat, lokasi yang dialihfungsikan, jumlah bidang tanah yang dimiliki, dan tingkat kemiskinan. Dari keempat faktor tersebut, tingkat kemiskinan merupakan faktor yang paling dominan, karena sebagian besar subjek penerima sertipikat menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang mendesak. Faktor lainnya yang juga cukup berpengaruh adalah lokasi, di mana keberadaan industri pemecah batu di sekitar kawasan penelitian menarik minat investor untuk melakukan alih fungsi serupa. Sementara itu, faktor sosialisasi dan jumlah bidang tanah tidak terlalu signifikan, karena masyarakat pada dasarnya telah memahami hak dan kewajiban mereka sebagai pemilik sertipikat redistribusi tanah. Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa peruntukan lahan di lokasi penelitian tidak sesuai untuk dijadikan kawasan industri pemecah batu, karena menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa, wilayah tersebut ditetapkan sebagai kawasan pertanian, termasuk kawasan perkebunan, agroforestry, dan pertanian lahan basah. Alih kepemilikan atas sertipikat redistribusi

tanah memang dimungkinkan, namun harus memenuhi syarat tertentu, seperti alasan kebutuhan hidup yang mendesak dan mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan. Sementara untuk alih fungsi lahannya, harus mengacu pada ketentuan RTRW serta dilengkapi dengan rekomendasi dari instansi teknis yang berwenang di bidang penataan ruang.

Sebagai bentuk pengendalian terhadap alih fungsi lahan, strategi yang dapat diterapkan harus melibatkan peran aktif dari tiga pihak utama, yaitu pelaku usaha, pemerintah, dan masyarakat penerima sertifikat redistribusi tanah. Masing-masing pihak diharapkan menjalankan kewajibannya sesuai peraturan, dengan penguatan pengawasan dari instansi pertanahan serta peningkatan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya menjaga fungsi lahan sesuai dengan tujuan redistribusi tanah demi tercapainya keadilan dan keberlanjutan pemanfaatan ruang.

## Daftar Pustaka

- Ahmad, N., Chuweni, N. N., & Blake, A. I. (2023). Land Fragmentation and Socio-Economic Wellbeing. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*. <https://doi.org/10.21834/ebpj.v8i23.4467>
- Ames, H. M. R., Ames, H. M. R., Glenton, C., Lewin, S., & Lewin, S. (2019). Purposive sampling in a qualitative evidence synthesis: A worked example from a synthesis on parental perceptions of vaccination communication. *BMC Medical Research Methodology*. <https://doi.org/10.1186/S12874-019-0665-4>
- Bachev, H. (2023). Agrarian Governance – Who, What, Why, How, Where, When, Price? *Social Science Research Network*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4432256>
- Bhat, I. F. (2022). Impact of Land-Use Land-Cover Changes on Ecosystem Services of Jammu and Kashmir, India. *Agro Economist: An International Journal*. <https://doi.org/10.30954/2394-8159.01.2022.14>
- Brincks, A. M., Montag, S., Howe, G. W., Huang, S., Siddique, J., Ahn, S., Sandler, I. N., Pantin, H., & Brown, C. H. (2018). Addressing Methodologic Challenges and Minimizing Threats to Validity in Synthesizing Findings from Individual-Level Data Across Longitudinal Randomized Trials. *Prevention Science*. <https://doi.org/10.1007/S11121-017-0769-1>
- Budiman, H., Suparman, E., & Mashdurohatun, A. (2018). Spatial policy dilemma: environmental sustainability and economic growth.
- Burke, G. (2017). Commentary: Improving the Content Validity of Research Instruments. *Journal of Human Lactation*.
- Cieślak, I., & Biłozor, A. (2021). An Analysis of an Area's Vulnerability to the Emergence of Land-Use Conflicts. *Land*.
- Denieffe, S. (2020). Commentary: Purposive sampling: complex or simple? Research case examples. *Journal of Research in Nursing*.
- Duff, P. A. (2019). Case Study Research. <https://doi.org/10.4324/9780367824471-13>
- Elbardan, H., & Rashwan Kholeif, A. O. (2017). An Interpretive Approach for Data Collection and Analysis.
- Fisher, M. P., Hamer, M. K., & Hamer, M. K. (2020). Qualitative Methods in Health Policy and Systems Research: A Framework for Study Planning. *Qualitative Health Research*.
- Gottfried, A., & Piantanida, P. (2015). Toward effective and efficient process in project validation. <https://doi.org/10.14455/ISEC.RES.2015.21>
- Hamler, H., & Opara, L. C. (2022). Land law in the communal rights of the community. *International Journal of Law*.
- Handayani, E., & Suparno, S. (2023). The role of customary law in the governance of sustainable agrarian culture in local communities. *Corporate Law & Governance*
- Humpenoeder, F., Popp, A., Schleussner, C.-F., Orlov, A., Windisch, M., Menke, I., Pongratz, J., Havermann, F., Thiery, W., Luo, F., v. Jeetze, P., Dietrich, J. P., Lotze-Campen, H., Weindl, I., & Lejeune, Q. (2022). Overcoming global inequality is critical for land-based mitigation in line with the Paris Agreement. *Nature Communications*. <https://doi.org/10.1038/s41467-022-35114-7>
- Li, G., Xu, Z., Wu, C., Zhuo, Y., Tong, X., Wei, Y., & Shen, X. (2019). Inside or Outside? The Impact Factors of Zoning–Land Use Mismatch. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/SU12010265>
- Li, L., Wang, J., Yang, C., & Wei, C. (2021). Implementation Process of General Land-Use Planning and Its Adjustment-A Case Study of Rongchang District in Chongqing, China. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. <https://doi.org/10.3390/IJERPH18115639>
- Marks, D. (2019). Common Challenges of Smallholders in ASEAN: Lacking Access to Land, Water, Market, and State. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-90400-9\\_15](https://doi.org/10.1007/978-3-319-90400-9_15)
- Medaline, O. (2023). Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. <https://doi.org/10.31289/jiph.v10i1.8862>
- Merfeld, J. D. (2020). Smallholders, Market Failures, and Agricultural Production: Evidence from India. *Social Science Research Network*. <https://doi.org/10.2139/SSRN.3689380>
- Mony, S., & Ramachandran, N. (2020). Values-Based Control in Land Acquisition for Infrastructure Projects. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-23010-4\\_14](https://doi.org/10.1007/978-3-030-23010-4_14)
- Nindyawan, B. P. (2022). Policy evaluation of elimination of administrative sanctions for land and building taxes. *Journal of Applied Business and Economic*. <https://doi.org/10.30998/jabe.v8i3.11603>

- Paparini, S., Green, J., Papoutsis, C., Murdoch, J., Petticrew, M., Greenhalgh, T., Hanckel, B., & Shaw, S. (2020). Case study research for better evaluations of complex interventions: rationale and challenges. *BMC Medicine*. <https://doi.org/10.1186/S12916-020-01777-6>
- Shabi, J., Reich, Y., & Diamant, R. (2017). Planning the verification, validation, and testing process: a case study demonstrating a decision support model. *Journal of Engineering Design*. <https://doi.org/10.1080/09544828.2016.1274964>
- Shang, H., Kou, Y., Su, F., Song, N., & Mao, S. (2021). The Policy Effect, Spatial Heterogeneity, and Spillover Effect of Land System Pilots. *Sustainability*.
- Suh, H. (2023). Agrarian Governance – Who, What, why, How, Where, When, Price, Level? Theoretical and Practical Research in Economic Fields. [https://doi.org/10.14505/tpref.v14.1\(27\).10](https://doi.org/10.14505/tpref.v14.1(27).10)
- Szczepaniak, M. (2020). Redistribution and the alleviation of income inequalities: the case of the European Union. *Ekonomiai Prawo*. <https://doi.org/10.12775/EIP.2020.011>
- Vu, T. M., & Le, Q. V. (2019). The complex research method in the qualitative analysis. <https://doi.org/10.35382/18594816.1.26.2017.98>
- Wang, H., Wang, H., He, C., Li, W., Nie, X., Nie, X., Zhong, H., & Wen, L. (2020). Will transferable development rights (TDR) increase regional economic imbalance? — A quota transaction case of cultivated land conversion and reclamation in Guangxi, China. *Habitat International*. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2020.102254>
- Wibisono, E. (2022). The Expansion of Qualitative Research Methods in Innovation Policy Studies. *STI Policy and Management Journal*.
- Zhang, L., & Gong, G. (2020). Real Estate Cycle, Local Government Fiscal Pressure and LGFVs' Land Purchasing. *Journal of Finance and Economics*.
- Zhang, Y., Yu, P., Tian, Y., Chen, H., & Chen, Y. (2023). Exploring the impact of integrated spatial function zones on land use dynamics and ecosystem services tradeoffs based on a future land use simulation (FLUS) model. *Ecological Indicators*.