



Strategi Pengendalian Tata Ruang Menyeimbangkan Ekspansi Industri Terintegrasi dan Perlindungan Lahan Pertanian Sabang

A Spatial Planning Strategy to Balance Integrated Industrial Expansion and the Protection of Agricultural Land in Subang

Maglyn Angel Stefanny¹, Cantika Reika Viana^{2*}, Nurfadilla Risa Aulia³, Adinda Aulia⁴,
Muhammad Adymas Hikal Fikri⁵

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email: angelsn01@students.unnes.ac.id¹, cantikareika90@students.unnes.ac.id^{2*},
nfadillarissa@students.unnes.ac.id³, adindaaulia@students.unnes.ac.id⁴, hikal@mail.unnes.ac.id⁵

Article Info

Article history:

Received : 29-04-2026

Revised : 01-05-2026

Accepted : 03-05-2026

Published : 05-05-2026

Abstract

The development of integrated industrial estates has become a key driver of regional economic growth; however, it also has the potential to undermine the sustainability of agricultural land. Subang Regency, as one of the nation's food baskets, faces serious challenges due to the increasing conversion of agricultural land to industrial use, particularly in the development of the Rebana area. This study aims to analyse the factors causing the high rate of land conversion despite existing spatial planning regulations, and to formulate effective spatial control strategies to maintain a balance between industrial and agricultural interests. This study employs a qualitative approach using the framework of the Theory of Interest Balance and the Theory of Legal Control. Data were obtained through literature reviews, policy analysis, and an examination of spatial planning implementation in the region. The findings indicate that the high rate of land conversion is caused by weak law enforcement, policy inconsistencies, investment pressures, and a lack of incentives for the protection of agricultural land. Effective spatial planning control strategies include strengthening strict zoning-based regulations, enhancing supervision and law enforcement, providing incentives for farmers, and integrating cross-sectoral planning. Furthermore, there is a need for policy harmonisation that balances economic interests and food security through a balanced approach. Thus, optimal spatial planning does not depend solely on formal regulations, but also on a commitment to implementation and synergy among stakeholders in order to achieve sustainable development.

Keywords : *Land Use Planning, Land-Use Change, Sustainable Agriculture*

Abstrak

Perkembangan kawasan industri terintegrasi menjadi pendorong utama pertumbuhan ekonomi daerah, namun di sisi lain berpotensi menekan keberlanjutan lahan pertanian pangan. Kabupaten Subang sebagai salah satu lumbung pangan nasional menghadapi tantangan serius akibat meningkatnya alih fungsi lahan pertanian ke sektor industri, khususnya dalam pengembangan kawasan Rebana. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor penyebab tingginya alih fungsi lahan meskipun telah terdapat regulasi perlindungan tata ruang, serta merumuskan strategi pengendalian ruang yang efektif dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan industri dan pertanian. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kerangka Teori Keseimbangan Kepentingan dan Teori Pengendalian Hukum. Data diperoleh melalui studi literatur, analisis kebijakan, dan kajian terhadap implementasi tata ruang di daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingginya alih fungsi lahan disebabkan oleh lemahnya penegakan hukum, inkonsistensi kebijakan, tekanan investasi, serta kurangnya insentif bagi perlindungan lahan pertanian. Strategi pengendalian tata ruang yang efektif meliputi penguatan regulasi berbasis zonasi yang tegas, peningkatan pengawasan dan penegakan hukum, pemberian insentif bagi petani, serta integrasi perencanaan lintas sektor.



Selain itu, diperlukan harmonisasi kebijakan yang menyeimbangkan kepentingan ekonomi dan ketahanan pangan melalui pendekatan keseimbangan kepentingan. Dengan demikian, pengendalian tata ruang yang optimal tidak hanya bergantung pada regulasi formal, tetapi juga pada komitmen implementasi dan sinergi antar pemangku kepentingan guna mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Pengendalian Tata Ruang, Alih Fungsi Lahan, Lahan Pertanian Berkelanjutan

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi daerah pada era globalisasi biasanya terlihat dari semakin banyaknya investasi di bidang industri. Hal ini membuat kawasan industri tumbuh pesat, bahkan sampai ke wilayah yang bukan pusat kota besar. Salah satu contoh daerah yang mulai ikut berkembang adalah Kabupaten Subang. Subang punya posisi geografis yang strategis, ditunjang infrastruktur seperti jalan tol dan pelabuhan, serta mendapat dukungan kebijakan pemerintah yang ramah untuk investasi. (Subang et al. 2025) Karena itu, Subang dinilai punya potensi besar menjadi lokasi industri baru di Jawa Barat.

Salah satu proyek penting yang sedang dikembangkan adalah Kawasan Industri Rebana. Proyek ini diharapkan bisa meningkatkan daya saing ekonomi daerah, membuka lebih banyak lapangan kerja, dan membantu mengubah struktur ekonomi dari yang sebelumnya lebih banyak mengandalkan pertanian menjadi lebih dominan industri. Namun, perkembangan industri yang semakin cepat tentu membawa dampak. Salah satu persoalan yang paling serius adalah keberlanjutan lahan pertanian pangan. Subang selama ini dikenal sebagai salah satu “lumbung pangan” nasional karena banyak menghasilkan padi dan komoditas pertanian lainnya. Lahan pertanian yang luas dan produktif adalah aset penting untuk menjaga ketahanan pangan, baik untuk tingkat daerah maupun nasional.

Masalahnya, kebutuhan lahan untuk industri, perumahan, dan fasilitas umum terus meningkat. Akibatnya, banyak lahan pertanian berubah fungsi menjadi non-pertanian. Di sinilah muncul dilema di satu sisi pembangunan industri dibutuhkan untuk mendorong ekonomi, tetapi di sisi lain lahan untuk pangan juga tidak boleh dikorbankan. Sebenarnya, alih fungsi lahan memang sulit dihindari dalam proses pembangunan. Tapi kalau tidak dikendalikan dengan benar, dampaknya bisa serius, seperti berkurangnya lahan pertanian produktif, menurunnya produksi pangan, meningkatnya ketergantungan pasokan dari luar daerah, sampai terganggunya keseimbangan lingkungan. Dalam jangka panjang, kondisi ini bisa mengancam ketahanan pangan dan juga kesejahteraan petani, karena mereka bisa kehilangan pekerjaan dan mata pencaharian.

Karena itu, diperlukan pengaturan tata ruang yang jelas dan bijak, supaya penggunaan lahan bisa berjalan secara berkelanjutan. Secara aturan, pemerintah sebenarnya sudah punya kebijakan untuk melindungi lahan pertanian, misalnya melalui RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dan kebijakan LP2B (Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan). (Rantau, Putra, and Hilman 2024) Aturan-aturan ini bertujuan membagi zonasi secara tegas, supaya kawasan industri, permukiman, dan lahan pertanian punya batas yang jelas. Selain itu, ada juga instrumen seperti perizinan, insentif, dan sanksi untuk mencegah alih fungsi lahan yang tidak sesuai rencana.

Meski begitu, di lapangan penerapannya masih belum maksimal. Salah satu kendala besar adalah lemahnya pengawasan dan penegakan hukum. Masih ada kasus alih fungsi lahan yang terjadi padahal sudah ada aturan yang melarang. Ini menunjukkan adanya jarak antara aturan dan



kenyataan. Selain itu, sering terjadi tumpang tindih kebijakan antar sektor, dorongan kepentingan ekonomi jangka pendek, serta tekanan dari investor yang kadang lebih diutamakan dibanding kepentingan menjaga lingkungan dan pertanian.

Karena persoalannya melibatkan banyak kepentingan, maka pendekatan Teori Keseimbangan Kepentingan bisa dipakai untuk menganalisis masalah ini. Intinya, teori ini mengajak kita mencari titik tengah antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Pembangunan industri tentu tidak bisa dihentikan total karena dibutuhkan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Tapi perlindungan lahan pertanian juga tetap harus menjadi prioritas, karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat. Jadi, yang dibutuhkan adalah strategi yang bisa menyeimbangkan keduanya secara proporsional.

Selain itu, Teori Pengendalian Hukum juga penting dalam merancang strategi pengendalian tata ruang. Teori ini menekankan bahwa hukum bukan cuma dokumen atau aturan tertulis, tapi juga harus benar-benar bisa mengarahkan perilaku dan memberi efek di kehidupan nyata. Dalam tata ruang, hukum harus membuat semuanya lebih jelas, adil, dan bermanfaat melalui pengaturan yang tegas serta penegakan yang konsisten. Kalau pengendalian hukum lemah, kebijakan tata ruang hanya akan menjadi administrasi, bukan solusi yang benar-benar berjalan.

Kawasan Industri Rebana di Subang adalah contoh nyata benturan antara kebutuhan industri dan perlindungan lahan pertanian. Kawasan ini dibangun sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang terintegrasi dengan logistik, manufaktur, dan jasa. Keberadaannya memang berpotensi besar meningkatkan investasi dan menyerap tenaga kerja. Tapi tanpa pengelolaan yang baik, luas lahan pertanian bisa terus berkurang.

Karena itu, diperlukan strategi pengendalian tata ruang yang bukan cuma bereaksi setelah masalah terjadi, tetapi juga lebih proaktif dan bisa menyesuaikan kondisi. Strategi yang bisa dilakukan antara lain memperkuat aturan berdasarkan zonasi yang tegas, meningkatkan koordinasi antar instansi, memberi insentif untuk petani agar bisa mempertahankan lahannya, serta memakai teknologi untuk memantau penggunaan lahan. Selain itu, keterlibatan masyarakat juga sangat penting. Petani dan warga perlu dilibatkan sejak proses perencanaan supaya kebijakan yang dibuat lebih sesuai dengan kondisi di lapangan.

Pada akhirnya, pengendalian tata ruang itu bukan hanya urusan teknis, tapi juga soal proses sosial dan politik yang melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda. (Ridwan and Achmad Sodik 2023) Keberhasilan dalam menyeimbangkan ekspansi industri dan perlindungan lahan pertanian sangat tergantung pada kemampuan pemerintah mengelola konflik kepentingan serta memastikan aturan benar-benar diterapkan secara konsisten dan berkelanjutan.

Dari pendahuluan di atas, terdapat dua rumusan masalah yaitu:

1. Mengapa alih fungsi lahan pertanian ke industri Subang tetap tinggi meskipun sudah ada aturan perlindungan tata ruang?
2. Bagaimana strategi pengendalian ruang yang efektif agar Pembangunan Kawasan Industri Rebana tidak menghilangkan status Subang sebagai Lumbung Pangan?



METODE PENELITIAN

Penelitian ini memakai pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis-normatif. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yang diperoleh lewat studi kepustakaan. Peneliti mengumpulkan bahan dari berbagai sumber seperti peraturan perundang-undangan tentang tata ruang, buku atau jurnal ilmiah, serta dokumen kebijakan yang berkaitan dengan pengaturan ruang dan perlindungan lahan pertanian di Kabupaten Subang. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan bantuan dua teori utama. Pertama, Teori Keseimbangan Kepentingan digunakan untuk melihat bagaimana kepentingan pembangunan industri yang terus berkembang bisa “diimbangi” dengan perlindungan lahan pertanian, supaya Subang tetap bisa berperan sebagai daerah penghasil pangan yang penting. Kedua, Teori Pengendalian Hukum dipakai untuk menilai apakah aturan-aturan yang sudah dibuat serta alat atau instrumen hukum yang ada benar-benar efektif dalam mengendalikan alih fungsi lahan, terutama saat pembangunan kawasan industri terus menekan penggunaan lahan. Dengan memakai kedua teori tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menyusun strategi pengendalian tata ruang yang dapat menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan industri dan tetap terjaganya lahan pertanian di Kabupaten Subang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tingginya Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Industri dalam Pengembangan Kawasan Industri Rebana di Kabupaten Subang

Tingginya alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan industri di Kabupaten Subang Jawa Barat tidak dapat dipisahkan dari adanya pengembangan Kawasan Industri Rebana yang merupakan bagian dari adanya proyek yang dijalankan oleh negara berupa Proyek Strategis Nasional. Proyek Strategis Nasional (PSN) dapat dipahami sebagai proyek yang ditetapkan oleh pemerintah pusat agar bisa mempercepat terjadinya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional karena dapat diperkirakan akan memberikan dampak yang besar bagi perekonomian, kesejahteraan masyarakat, serta pemerataan pembangunan wilayah. (Zakie, 2023) Di wilayah Subang, lebih tepatnya di Kawasan Rebana, telah dirancang oleh pemerintah pusat sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru di Jawa Barat yang terintegrasi dengan pelabuhan, infrastruktur transportasi, serta kawasan industri yang memiliki skala yang besar. Sama seperti PSN yang lain, proyek Kawasan Industri Rebana melalui kebijakan yang telah dibuat, mengakibatkan terjadinya peningkatan kebutuhan akan lahan dalam jumlah yang besar dan dalam waktu yang relatif cepat sehingga memunculkan tekanan yang besar bagi lahan pertanian untuk dialihfungsikan menjadi lahan industri dalam pemenuhan lahan yang dipergunakan untuk kawasan proyek tersebut. (Kusumawati, 2023)

Sebelum dialih fungsikannya lahan maka diperlukan perencanaan yang matang sebelum dilaksanakan pembangunan di wilayah tersebut. Dalam konsep penataan ruang, pembangunan wilayah industri di Subang pada dasarnya harus dilaksanakan secara terencana dan terkendali sehingga tidak menimbulkan ketidaksimbangan antar sektor. Pembangunan yang telah direncanakan sebelumnya untuk wilayah Subang dengan adanya proyek strategis nasional Kawasan Industri Rebana melalui adanya kebijakan yang dibuat oleh pemerintah pusat harus dapat dikendalikan. (Sukandi, 2024) Apabila pembangunan tidak dapat dikendalikan dengan baik maka akan memunculkan ketimpangan khususnya antara kepentingan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan di wilayah tersebut. Keseimbangan ini menjadi aspek yang sangat krusial dikarenakan tujuan utama dari pembangunan tidak hanya terfokus pada peningkatan pertumbuhan ekonomi



semata tetapi juga harus tetap harus mampu dalam menjaga kelestarian lingkungan serta menjamin keberlanjutan sumber data bagi generasi mendatang.

Dilihat dari Kawasan Industri Rebana tersebut, kondisi ketidaksimbangan antar sektor mulai terlihat secara nyata. Pembangunan industri yang masif dan terakselerasi sebagai bagian dari proyek strategis nasional menunjukkan adanya dominasi kepentingan ekonomi yang cenderung menggeser fungsi lahan pertanian. Lahan-lahan yang sebelumnya digunakan untuk kegiatan pertanian secara bertahap beralih fungsi menjadi kawasan industri, pergudangan, maupun infrastruktur penunjang lainnya. Fenomena ini mencerminkan bahwa arah kebijakan pembangunan lebih condong pada percepatan industrialisasi dibandingkan dengan upaya menjaga keberlanjutan lahan pertanian sebagai penopang ketahanan pangan padahal perlindungan lahan pertanian telah diatur secara tegas dalam UU No. 41 Tahun 2009 khususnya dalam Pasal 44 ayat (1) yang menegaskan bahwa Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) wajib dilindungi dan dilarang untuk dialihfungsikan menjadi lahan untuk kepentingan lain. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara sudah secara jelas memberikan batasan hukum terhadap konversi lahan pertanian demi menjaga ketahanan pangan nasional tetapi dalam prakteknya ketentuan tersebut kurang efektif ketika dihadapkan pada kepentingan pembangunan yang dikategorikan sebagai Proyek Strategis Nasional. Status strategis yang melekat pada pengembangan Kawasan Rebana pada akhirnya akan menjadikannya menjadi suatu hal yang lebih diprioritaskan oleh pemerintah dalam pembangunan industri sehingga perlindungan terhadap lahan pertanian tidak lagi menjadi prioritas utama.

Setiap keputusan berkaitan dengan pemanfaatan ruang seringkali dipengaruhi oleh prioritas pembangunan, arah kebijakan pemerintah, serta kepentingan investasi yang berkembang dikarenakan dalam penataan ruang pada dasarnya tidak hanya dipahami sebagai kegiatan teknis yang berkaitan dengan pengaturan zonasi, perencanaan wilayah, dan pemanfaatan ruang semata tetapi juga merupakan proses yang sarat dengan kepentingan politik dan ekonomi. Hal ini menjadi sangat relevan jika dikaitkan dengan pengembangan Kawasan Industri Rebana di Subang yang mana statusnya yang merupakan Proyek Strategis Nasional memberikan posisi yang sangat kuat dalam struktur kebijakan pembangunan. Status tersebut tidak hanya berfungsi sebagai label administratif, tetapi juga memberikan legitimasi bagi percepatan pembangunan, kemudahan perizinan, serta prioritas dalam alokasi ruang.

Dengan kondisi tersebut memunculkan kecenderungan terjadinya perluasan penafsiran terhadap konsep kepentingan umum atau kepentingan strategis yang diatur dalam ketentuan hukum pada UU No. 41 Tahun 2009. Pada Pasal 44, memang dimungkinkan adanya alih fungsi lahan pertanian dalam kondisi tertentu terutama untuk kepentingan umum yang bersifat strategis. Namun batasan mengenai apa yang dimaksud dengan kepentingan strategis menjadi semakin fleksibel dan cenderung meluas sehingga proyek industri yang masuk dalam kerangka PSN dapat dikategorikan sebagai bagian dari kepentingan tersebut sehingga ketentuan yang semula dimaksudkan sebagai pengecualian justru berpotensi menjadi celah hukum yang membuka ruang terjadinya alih fungsi lahan pertanian secara lebih luas. Kemudian di dalam Pasal 73 juga telah mengatur adanya sanksi pidana terhadap pelanggaran alih fungsi lahan pertanian namun efektivitas penerapannya di lapangan masih sangat terbatas. Pengembangan kawasan industri di Subang, proyek-proyek industri yang masuk umumnya berada dalam kerangka kebijakan nasional yang mendapatkan dukungan dari pemerintah pusat maupun daerah. Kondisi ini menyebabkan adanya kecenderungan untuk tidak menerapkan sanksi secara tegas dikarenakan terdapat pertimbangan yang lebih besar terkait



kepentingan pembangunan ekonomi. Norma hukum yang seharusnya mengikat dan memberikan jera menjadi kurang berfungsi secara optimal sehingga tidak mampu menahan laju alih fungsi lahan pertanian yang terus meningkat.

Dalam perspektif teori keseimbangan kepentingan, kondisi yang terjadi di Kawasan Industri Rebana menunjukkan adanya ketidaksimbangan yang cukup serius antara kepentingan pengembangan ekonomi dan kepentingan perlindungan ketahanan pangan. Kawasan Rebana sebagai salah satu motor penggerak pertumbuhan ekonomi daerah maupun nasional mendapatkan berbagai dukungan kebijakan, terutama melalui UU No. 6 Tahun 2023 yang mengatur penyederhanaan perizinan berbasis risiko sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13. Kebijakan ini dirancang untuk menciptakan birokrasi, mempercepat proses investasi, serta meningkatkan daya saing wilayah. Namun dengan adanya penyederhanaan tersebut justru mengurangi lapisan kontrol dalam proses perizinan, terutama pada tahap verifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap RTRW. Akibatnya, mekanisme pengawasan menjadi kurang ketat sehingga lahan yang sebenarnya telah ditetapkan atau seharusnya dipertahankan sebagai lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) menjadi lebih mudah dialihfungsikan terutama ketika dihadapkan pada tekanan investasi yang tinggi dan kebutuhan lahan industri yang terus meningkat.

Dilihat dari sisi ekonominya, proses fungsi lahan juga sangat dipengaruhi oleh ketimpangan nilai ekonomi antara sektor pertanian dan sektor industri. Lahan pertanian pada umumnya memiliki tingkat keuntungan yang relatif rendah, terlebih pertanian bersifat musiman, dan bergantung pada kondisi alam. Hal tersebut sangatlah umum sehingga stabilitas pendapatannya tidak selalu terjamin. (Meliana et al., 2024) Sebaliknya lahan yang dialokasikan untuk industri memiliki nilai ekonomi yang jauh lebih tinggi, baik dari segi harga jual tanah maupun potensi keuntungan jangka panjang. Dalam kondisi seperti ini, posisi petani sebagai pemilik lahan menjadi sangat rentan, karena tekanan ekonomi mendorong mereka untuk melepaskan lahannya. (Ruuhulhaq, 2025) Di dalam UU No. 41 Tahun 2009 juga telah mengatur mengenai kewajiban pemerintah untuk memberikan insentif kepada pemilik lahan agar tetap mempertahankan fungsi pertanian, seperti bantuan sarana produksi, kemudahan akses pembiayaan, hingga jaminan keberlanjutan usaha tani. Namun karena masih adanya keterbatasan dalam pengimplementasian hal tersebut, belum mampu memunculkan daya tarik yang sebanding dengan keuntungan ekonomi dari sektor industri sehingga perlindungan lahan pertanian menjadi kurang efektif.

Dari perspektif Teori Pengendalian Hukum, lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang menjadi faktor penting yang menyebabkan tingginya alih fungsi lahan di kawasan ini. Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan tiga instrumen utama yang sudah jelas, yaitu perizinan berusaha, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi. Namun melihat pada Kawasan Rebana sebagai PSN, ketiga instrumen tersebut tidaklah berjalan secara optimal dan cenderung kehilangan fungsi pengendaliannya. Perizinan lebih diarahkan untuk mempercepat masuknya investasi daripada memastikan kesesuaian ruang secara ketat, sementara instrumen disinsentif hampir tidak terlihat penerapannya dalam praktik. Di sisi lain, sanksi hukum yang telah diatur juga tidak memberikan efek jera karena penerapannya tidak konsisten dan sering kali kalah oleh pertimbangan kepentingan pembangunan strategis nasional.

Selain itu juga terdapat persoalan lain yang memperkuat terjadinya alih fungsi lahan adalah inkonsistensi dalam penerapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dalam Pasal 19 Peraturan



Pemerintah No. 21 Tahun 2021 ditegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang wajib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Namun dalam praktik di Kabupaten Subang, RTRW sering mengalami penyesuaian atau revisi untuk mengakomodasi kebutuhan pengembangan Kawasan Industri Rebana. Kondisi ini menyebabkan RTRW tidak lagi berfungsi sebagai instrumen pengendali yang bersifat mengikat dan tegas, melainkan lebih bersifat adaptif terhadap tekanan pembangunan dan investasi. Akibatnya, kawasan yang sebelumnya ditetapkan sebagai lahan pertanian produktif atau LP2B dapat dengan mudah berubah status menjadi kawasan industri melalui proses perubahan kebijakan tata ruang, sehingga mempercepat laju alih fungsi lahan di wilayah tersebut.

Strategi Pengendalian Tata Ruang yang Efektif dalam Menyeimbangkan Kepentingan Industri dan Pertanian

Pengembangan Kawasan Industri Rebana yang telah ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dirancang untuk menjadi episentrum baru perekonomian dan motor penggerak wilayah Jawa Barat. Namun, masifnya penetapan proyek strategis ini menimbulkan tekanan yang luar biasa terhadap daya dukung ruang sehingga berpotensi menggerus luasan sawah produktif dan mengancam identitas Kabupaten Subang sebagai lumbung pangan nasional. Menghadapi dilema ini, Teori Keseimbangan Kepentingan memberikan landasan filosofis bahwa pertumbuhan ekonomi dan ketahanan pangan tidak boleh saling meniadakan. Solusi dari polemik ini bukanlah dengan menghentikan secara reaksioner laju industrialisasi, melainkan merumuskan titik ekuilibrium melalui zonasi dan pengendalian tata ruang yang kaku dalam pembangunan kawasan strategis seperti Rebana (Ikhsan, M. 2023).

Namun, zonasi yang kaku tersebut memerlukan instrumen monitoring yang lebih progresif melalui pelaksanaan audit tata ruang secara periodik. Hal ini penting mengingat laju investasi di Kawasan Rebana sangat dinamis, sehingga audit berfungsi untuk mendeteksi secara dini apabila terdapat deviasi atau pergeseran pemanfaatan ruang yang melampaui batas izin prinsip yang telah dikeluarkan (Yunus, 2022). Strategi ini akan memperkuat daya paksa RTRW Subang agar tidak mudah tunduk pada tekanan kepentingan pengembang industri.

Strategi pengendalian tata ruang dalam menyeimbangkan ekspansi kawasan industri dengan perlindungan lahan pertanian di Kabupaten Subang pada dasarnya tidak hanya berkaitan dengan kebijakan, tetapi juga efektivitas implementasi dan konsistensi antar regulasi. Pertama, dengan penerapan sistem lahan pengganti yang perlu dipahami sebagai instrumen korektif yang memiliki keterbatasan struktural. Konversi lahan pertanian seringkali tetap mengurangi kapasitas produksi pangan meskipun terdapat kebijakan kompensasi lahan. Hal ini terjadi karena tidak semua lahan pengganti memiliki kualitas agro-ekologis yang setara, baik dari segi kesuburan, irigasi, maupun aksesibilitas. (Faoziyah, Rosyaridho, and Panggabean 2024) Maka, efektivitas kebijakan ini sangat bergantung pada adanya standar evaluasi berbasis land capability assessment yang ketat, serta pengawasan yang konsisten. Tanpa itu, mekanisme lahan pengganti justru berpotensi menjadi legitimasi bagi konversi lahan produktif.

Selanjutnya, pemberian insentif ekonomi bagi petani menjadi strategi dalam menekan laju alih fungsi lahan. Faktor ekonomi merupakan determinan utama dalam keputusan petani untuk mempertahankan atau menjual lahannya. Ketimpangan nilai ekonomi antara sektor pertanian dan industri membuat perlindungan lahan sulit dilakukan hanya dengan pendekatan regulasi. Oleh



karena itu, insentif seperti pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), subsidi sarana produksi, serta jaminan harga komoditas harus dirancang secara sistematis dan berkelanjutan. Tanpa intervensi ekonomi yang kuat, kebijakan perlindungan lahan akan selalu kalah oleh mekanisme pasar.

Ketidakefektifan pengendalian selama ini sering kali disebabkan oleh adanya ego sektoral dan tumpang tindih regulasi antara kebijakan pusat melalui Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) di daerah. Oleh karena itu, diperlukan strategi sinkronisasi kebijakan vertikal untuk menjamin kepastian hukum bagi petani lokal agar lahan mereka tidak menjadi objek konversi paksa (Siahaan, 2020). Selain itu, penggunaan teknologi satelit melalui penginderaan jauh (remote sensing) menjadi syarat mutlak untuk mengawasi lahan pertanian secara real-time, sehingga setiap upaya pembangunan ilegal dapat langsung ditindak sebelum konstruksi permanen berdiri (Sumaryanto, 2020).

Di sisi lain, penguatan instrumen pengendalian melalui RDTR berbasis digital merupakan langkah strategis yang terbukti efektif dalam meningkatkan kepastian hukum tata ruang. Penelitian menunjukkan bahwa salah satu penyebab utama kegagalan pengendalian ruang di Indonesia adalah ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dan praktik perizinan di lapangan. Integrasi RDTR dengan sistem Online Single Submission (OSS) memungkinkan penerapan sistem otomatis yang dapat menolak izin pembangunan yang tidak sesuai zonasi. Namun demikian, efektivitas sistem ini sangat bergantung pada akurasi data geospasial dan kapasitas kelembagaan pemerintah daerah. Tanpa pembaruan data yang konsisten, sistem digital justru berpotensi menimbulkan konflik baru, terutama terkait klaim penggunaan lahan.

Penegakan sanksi administratif merupakan faktor kunci yang menentukan keberhasilan seluruh strategi pengendalian tata ruang. Kajian hukum di Indonesia menunjukkan bahwa lemahnya penegakan sanksi menjadi penyebab utama tingginya pelanggaran tata ruang. Dalam banyak kasus, pelanggaran tidak ditindak secara tegas karena adanya kompromi kepentingan ekonomi dan politik. Hal ini menunjukkan bahwa hukum belum berfungsi optimal sebagai instrumen pengendalian. Oleh karena itu, diperlukan komitmen pemerintah daerah untuk menerapkan sanksi secara konsisten, termasuk pencabutan izin usaha dan penghentian kegiatan yang tidak sesuai dengan RTRW.

Sebagai pilar terakhir, penguatan partisipasi masyarakat tani dalam pengawasan ruang harus dilembagakan. Strategi ini akan menciptakan mekanisme kontrol sosial yang mencegah praktik penyalahgunaan wewenang dalam proses perizinan di tingkat bawah. Melalui keterbukaan akses informasi tata ruang, masyarakat dapat berperan aktif sebagai penjaga lahan pangan, sehingga tercipta keseimbangan yang adil antara ambisi industrialisasi dan keberlanjutan pangan di Kabupaten Subang (Arisaputra, 2021).

KESIMPULAN

Perubahan penggunaan lahan pertanian di Kabupaten Subang untuk pengembangan Kawasan Industri Rebana menunjukkan bahwa kepentingan ekonomi menjadi prioritas, namun hal ini belum diimbangi dengan perlindungan yang memadai terhadap ketahanan pangan. Meskipun peraturan telah ada, implementasinya di lapangan masih menghadapi beberapa tantangan, seperti penegakan hukum yang lemah, kebijakan penggunaan lahan yang tidak konsisten, dan tekanan investasi yang tinggi. Situasi ini menunjukkan bahwa instrumen hukum belum berfungsi dengan



baik untuk mengendalikan penggunaan lahan, sehingga perlindungan terhadap lahan pertanian berkelanjutan tidak berjalan secara efektif.

Upaya untuk mencapai keseimbangan antara ekspansi industri dan keberlanjutan jangka panjang memerlukan strategi pengendalian penggunaan lahan yang komprehensif dan konsisten. Memperkuat peraturan berbasis zonasi, meningkatkan pengawasan, memberikan insentif ekonomi kepada petani, menyelaraskan kebijakan pusat dan daerah, serta menggunakan teknologi pemantauan merupakan langkah-langkah penting yang perlu dilaksanakan secara bersamaan dan terkoordinasi. Selain itu, keberhasilan pengendalian sangat bergantung pada komitmen pemerintah dan keterlibatan aktif masyarakat dalam menjaga fungsi lahan, sehingga pembangunan dapat berlangsung secara berkelanjutan tanpa mengorbankan kepentingan jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arisaputra, M. I. (2021). *Hukum Penataan Ruang: Dalam Konsep Kebijakan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Azhari, D. R. (2025). ANALISIS GAMBARAN UMUM BARANG PUBLIK DI KABUPATEN SUBANG TAHUN 2024. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 9(9), 101-110.
- Faoziyah, Uly, Muhammad Faruk Rosyaridho, and Romauli Panggabean. 2024. "Unearthing Agricultural Land Use Dynamics in Indonesia: Between Food Security and Policy Interventions." *Land* 13(12):2030.
- Iksan, M. (2023). Strategi Penataan Ruang Guna Pembangunan Ekonomi Dalam Rangka Ketahanan Nasional. *Dinamika*, 29(2), 7974-7980.
- Kusumawati, M. P. (2023). *Tinjauan Yuridis Permasalahan dan Tantangan Pengadaan Tanah dalam Kerangka Proyek Strategis Nasional (PSN)*, 1(3), 102-110.
- Meliana, C., Indriani, F., & Firdaus, Q. A. (2024). Gorontalo Development Review Kajian Sektor Ekonomi dan Strategi Pengembangan Kawasan Metropolitan Rebana Economic Sector Study and Development Strategy for the Rebana Metropolitan Area. *Gorontalo Development Review*, 7(2), 180–195.
- Rantau, Muhammad Ibrahim, Heru Permana Putra, and Hilman Hilman. 2024. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pelaksanaan Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B)(Studi Kasus: Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Di Provinsi Banten)." *Jurnal Administrasi Politik Dan Sosial* 5(1):17–28.
- Ridwan, Ir H. Juniarso, and S. H. Achmad Sodik. 2023. *Hukum Tata Ruang: Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Nuansa Cendekia.
- Ruuhulhaq, M. S. (2025). *LAND SUITABILITY FOR INDUSTRIAL ZONES PLANNING AND DEVELOPMENT IN KAWASAN REBANA OF WEST JAVA*, 11(1), 25-38. <https://doi.org/10.34147/crj.v11i01.407>
- Siahaan, N. H. T. (2020). *Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan*. Jakarta: Erlangga.
- Subang, Kabupaten, Pengelolaan Aset, Pelayanan Publik, and Analisis Deskriptif. 2025. "ANALISIS GAMBARAN UMUM BARANG PUBLIK DI KABUPATEN SUBANG TAHUN 2024 Dicki Rizki Azhari Magister Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik." 9(9).
- Sukandi, A. (2024). Analysis of Opportunities and Challenges for Subang City within the Framework Rebana Triangle Economic Region. *Social Science*, 2(1), 68–83.



Yunus, R. (2022). Audit Tata Ruang sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Daerah. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 8(2), 112-130.

Zakie, M. (2023). *Tarik Ulur Kewenangan Pusat dan Daerah dalam Penataan Ruang Proyek Strategis Nasional*, 1(3), 111-116.