

**HUBUNGAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH
PERTANIAN KE NON PERTANIAN DENGAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DI DESA BANYURADEN KECAMATAN
GAMPING KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :
RUDINALD FERDINANDUS
NIM : 9981597

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Dengan meningkatnya perkembangan di daerah pinggiran kota dengan tumbuhnya kawasan pemukiman, industri, jasa dan lain-lain, disamping dengan pertumbuhan penduduk yang relatif cepat menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah bertambah besar sedangkan tanah kering yang tersedia relatif terbatas sehingga mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang disertai dengan peralihan hak atas tanah, seperti yang terjadi di Desa Banyuraden. Atas dasar ini penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang hubungan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah.

Dalam Skripsi ini penulis berusaha mengangkat permasalahan mengenai hubungan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui ada tidaknya hubungan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah.

Penelitian yang dilakukan disini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan apa yang ada mengenai kondisi atau hubungan yang ada. Pendekatan kualitatif dilakukan dengan mengukur variabel perubahan penggunaan tanah dengan variabel peralihan hak atas tanah secara statisik.

Dari hasil perhitungan Product Moment berdasarkan jumlah kasus perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan jumlah kasus peralihan hak atas tanah di Desa Banyuraden ditemukan bahwa dengan adanya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian cenderung diikuti dengan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini adalah adalah kasus jual beli. Hal ini disebabkan karena adanya warga pendatang yang membeli tanah dari penduduk asli. Sedangkan peralihan hak melalui hibah dan waris tidak ada hubungan dengan perubahan penggunaan tanah karena pada umumnya tanah yang diwariskan atau dihibahkan tidak terjadi perubahan penggunaan.

DAFTAR ISI

AMAN JUDUL	i
AMAN PERSETUJUAN	ii
AMAN PENGESAHAN	iii
TA PENGANTAR	iv
SARI	vi
FTAR ISI	vii
FTAR TABEL	ix
FTAR LAMPIRAN	x
B I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Kegunaan Penelitian	6
B II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Hipotesis	22
D. Batasan Operasional.....	22
B III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian.....	24
B. Lokasi Penelitian	25
C. Populasi dan Sampel	25
D. Variabel dan Teknik Pengumpulan Data	27
E. Teknik Analisa Data	28
B IV GAMBARAN UMUM WILAYAH DESA BANYURADEN	
A. Letak Tanah	30

B.	Luas Wilayah, Status Tanah dan Penggunaan Tanah.....	31
C	Keadaan Penduduk.....	34
	1. Kepadatan Penduduk.....	34
	2. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	35
D.	Sarana Penghubung.....	36
V	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	
A.	Hasil Penelitian.....	37
	1 Perubahan Penggunaan Tanah	37
	2. Peralihan Hak Atas Tanah	39
B.	Analisis Data	40
	1. Berdasarkan Jumlah Kasus Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dan Jumlah Kasus Peralihan Hak Atas Tanah (Jual beli, Waris Dan Hibah).....	40
	2. Berdasarkan Jumlah Kasus Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dan Jumlah Kasus Peralihan Hak Atas Tanah (Jual Beli) di Desa Banyuraden	44
VI	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	48
B.	Saran.....	50

FTAR PUSTAKA

PIRAN

WAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia sehingga dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatannya, manusia sering berhubungan dan menggunakan tanah. Luasan tanah relatif tetap sementara kegiatan yang memerlukan tanah semakin meningkat. Hal tersebut terjadi karena jumlah penduduk terus bertambah serta meningkatnya pembangunan untuk menunjang kehidupan yang semakin meningkat kualitasnya.

Pembangunan yang dilaksanakan memerlukan daya dukung berupa tersedianya tanah sebagai tempat berpijak untuk tumpuan kegiatannya. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945 didalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

“Membangun adalah merubah penggunaan tanah yang ada dan biasanya menuntut juga adanya perubahan status hak atas tanah yang dikuasai anggota masyarakat maupun instansi yang menggunakan tanah tersebut. Dengan demikian ada tiga hal yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya yaitu : pembangunan, penggunaan tanah dan hak atas tanah dalam penerapan penggunaan tanah berencana atau tata guna tanah” (S.B. Silalahi, 1987).

sebagainya), menimbulkan adanya perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian yang cenderung tidak terkendali”.

Pembangunan seperti tersebut dapat dilihat di Desa Banyuraden, dengan adanya perubahan-perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Pesatnya pembangunan di Desa Banyuraden selain karena kebutuhan masyarakat semakin meningkat dalam bidang usaha, juga karena Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman merupakan daerah pinggiran kota, karena wilayah Kotamadya Yogyakarta sudah terlalu padat, maka alternatif perkembangan kota salah satunya adalah pada wilayah Desa Banyuraden.

Tanah pertanian di Desa Banyuraden semakin lama semakin sempit hal ini disebabkan karena terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian. Faktor yang mempengaruhi terjadinya peralihan penggunaan tanah tersebut berasal dari masyarakat pendatang dan juga masyarakat setempat. Perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian yang disebabkan oleh masyarakat pendatang akibat dari perkembangan kota ditandai dengan adanya perkembangan perumahan, industri, perusahaan dan jasa. Sedangkan dari masyarakat setempat dengan adanya usaha rumah pondokan (indekost).

Selain perkembangan fisik wilayah, Desa Banyuraden juga dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.

Terlebih dengan adanya perkembangan kota, yaitu berkembangnya fungsi-fungsi perkotaan seperti pendidikan, industri, jasa dan perusahaan, juga adanya mutasi penduduk. Hal ini membutuhkan tempat untuk kegiatannya. Dengan demikian terjadi pula perpindahan pemilikan tanah dari penduduk setempat ke penduduk pendatang.

Untuk mengatasi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian maka pemerintah perlu melakukan pengendalian. Pengendalian tersebut dapat dilaksanakan melalui pemberian izin perubahan penggunaan tanah dan peralihan hak atas tanah untuk tanah-tanah pertanian.

Pemberian izin perubahan penggunaan tanah tersebut harus berdasarkan pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah, yang merupakan pertimbangan teknis yang sangat menentukan dalam pemberian izin perubahan penggunaan tanah. Aspek ini dimaksudkan agar setiap perubahan penggunaan tanah hendaknya sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

Atas dasar uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“HUBUNGAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN DENGAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI DESA BANYURADEN KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN.”

B. Perumusan masalah

Berkembangnya aneka ragam pembangunan di Desa Banyuraden, menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang terus meningkat, sedangkan persediaan tanah untuk non pertanian terbatas sehingga akan terjadi perubahan penggunaan tanah, oleh penduduk pendatang maupun penduduk setempat dimana tanah pertanian subur dialihkan penggunaannya menjadi tanah non pertanian.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan akibat adanya perkembangan kota, tentunya akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan pada akhirnya akan membuka peluang terjadinya peralihan hak atas tanah.

Atas dasar hal-hal seperti tersebut diatas, perumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

“Apakah ada hubungan antara perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah ?”

C. Batasan masalah

Menyadari luasnya penelitian ini maka penulis perlu membatasi permasalahan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian sawah ke non pertanian melalui ijin Perubahan Penggunaan Tanah dari tahun 1999 sampai 2003.

2. Peralihan hak atas tanah dimaksud adalah hak milik atas tanah pertanian yang beralih dan dialihkan, yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, waris dan hibah dihadapan PPAT mulai tahun 1999 sampai 2003.

D. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan tersebut diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping, yaitu apakah setiap perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian diikuti dengan peralihan hak atas tanah.

E. Kegunaan Penelitian

- 1 Diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi ada tidaknya hubungan antara perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan peralihan hak atas tanah di Desa Banyuraden.
- 2 Sebagai masukan bagi pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengendalian perubahan penggunaan tanah pertanian agar dapat dimanfaatkan seefisien dan seoptimal mungkin.
3. Untuk memperdalam ilmu pengetahuan yang diperoleh selama mengikuti pendidikan di STPN dan menambah pengetahuan, serta

membiasakan diri untuk dapat menyusun suatu karya ilmiah secara sistematis.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis pada bab V dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari hasil perhitungan Pruduct Moment berdasarkan jumlah kasus perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dengan jumlah kasus peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli, waris dan hibah di Desa Banyuraden dapat disimpulkan:

1. $r = -0,129$ adalah korelasi negatif, ini dapat diinterpretasikan:

“Jumlah kasus perubahan penggunaan tanah berpengaruh negatif terhadap jumlah peralihan hak atas tanah”. Artinya Makin tinggi jumlah kasus perubahan penggunaan tanah, diikuti makin rendah jumlah kasus peralihan hak atas tanah dalam hal ini adalah jual beli, waris dan hibah.

2. $r = -0,129$, adalah tidak signifikan, artinya “perubahan penggunaan tanah berpengaruh terhadap peralihan hak atas tanah” tidak dapat dipercaya.

Dari hasil perhitungan Product Moment berdasarkan jumlah kasus perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan

jumlah kasus jual beli di Desa Banyuraden dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. $r = +0,146$, adalah korelasi positif, ini dapat diinterpretasikan:
“Jumlah kasus perubahan penggunaan tanah berpengaruh positif terhadap jumlah kasus jual beli”. Artinya dengan makin tinggi jumlah kasus perubahan penggunaan tanah, diikuti makin tinggi jumlah kasus peralihan hak atas tanah dalam hal ini adalah jual beli.
2. $r = 0,146$, adalah tidak signifikan, artinya “perubahan penggunaan tanah berpengaruh terhadap peralihan hak atas tanah” tidak dapat dipercaya.
2. Dari hasil perhitungan Product Moment berdasarkan jumlah kasus perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan jumlah kasus peralihan hak atas tanah di Desa Banyuraden dapat dilihat bahwa dengan adanya perubahan penggunaan tanah cenderung diikuti dengan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini adalah karena jual beli. Ini disebabkan karena adanya masyarakat pendatang yang membeli tanah dari penduduk pendatang. Sedangkan hibah dan waris berlawanan atau tidak mengikuti perubahan penggunaan tanah karena pada umumnya tanah diwariskan atau dihibahkan dari penduduk asli kepada keturunannya.

3. Saran-Saran

Selanjutnya dengan melihat kesimpulan dan data yang ada maka penyusun menyarankan:

- a. Perlu terus ditingkatkan usaha penataan kembali penguasaan dan pemilikan tanah serta pemanfaatannya. Disamping itu tata laksana perizinan yang berkaitan dengan pengalihgunaan tanah-tanah sawah subur perlu terus disempurnakan, termasuk penegakkan sanksi-sanksinya melalui debirokratisasi dan deregulasi.
- b. Peralihan hak atas tanah pertanian harus mendapat perhatian dan sedapat mungkin peralihan haknya hanya diberikan kepada para petani, hal ini untuk mencegah terjadinya perubahan penggunaan tanah, karena di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman banyak terjadi peralihan hak atas tanah kepada pendatang (bukan petani) dari luar desa tersebut.
- c. Penatagunaan tanah dikawasan pinggiran kota dengan memberikan motivasi dan rangsangan agar dapat berkembang sesuai dengan perkembangan kota, dengan pendekatan konsolidasi tanah dan mengikutsertakan masyarakat secara aktif.