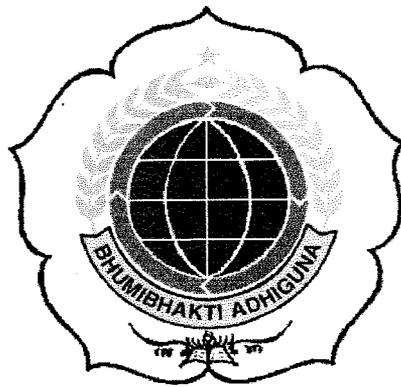


**UPAYA PENGENDALIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN  
TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN  
DI KELURAHAN OEBUFU KECAMATAN OEBOBO  
KOTA KUPANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**Oleh :**

**EKA SADDY DHANA JUANTARA  
NIM. 02112004/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Meningkatnya kegiatan pembangunan seperti pembangunan jalan, tumbuhnya kawasan permukiman, industri, jasa dan lain-lain, disamping dengan pertumbuhan penduduk yang relatif cepat menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah bertambah besar, sedangkan tanah yang tersedia relatif terbatas sehingga mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian pada satu kawasan/wilayah yang sama. Berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka penelitian ini mempunyai tujuan Untuk mengetahui seberapa besarnya luas perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan untuk mengetahui upaya-upaya apa yang dilakukan dalam rangka pengendalian penggunaan tanah pertanian ke non pertanian agar sesuai dengan RTRW.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini yang dideskriptifkan adalah bentuk perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang terjadi baik mengenai luas serta jenis penggunaannya di Kelurahan Oebufu Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan peraturan yang berlaku. Teknik pengumpulan data melalui studi dokumen dan wawancara. Objek penelitian adalah Wilayah Kelurahan Oebufu yang mengalami perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Berdasarkan hasil penelitian secara fisik luas perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sebesar 22,627 hektar, dengan perubahannya diperuntukkan untuk permukiman, lembaga usaha, pemerintahan, fasilitas umum. Sedangkan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yaitu membentuk tim peneliti penggunaan tanah dan izin perubahan penggunaan tanah sesuai dengan luas tanah yang mengalami perubahan, serta penataan kembali penguasaan tanah pertanian dan terus mengadakan penyuluhan bagi masyarakat pemilik tanah pertanian.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>INTI SARI</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	15
C. Anggapan Dasar.....	19
D. Batasan Operasional.....	20
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian.....	21
B. Lokasi Penelitian.....	22
C. Objek Penelitian.....	22
D. Macam dan Teknik Pengumpulan Data.....	23
E. Teknik Analisis Data.....	25

## **BAB IV GAMBARAN UMUM KELURAHAN OEBUFU**

A. Letak Administratif.....	28
B. Luas Wilayah dan Penggunaan Tanah.....	28
1. Luas Wilayah.....	28
2. Penggunaan Tanah.....	29
C. Keadaan Penduduk.....	30
1. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin.....	30
2. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.....	31
3. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jumlah Umur.....	32
D. Fasilitas Umum.....	33
1. Sarana Perhubungan.....	33
2. Sarana Pendidikan.....	34

## **BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

A. Luas Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kelurahan Oebufu Kecamatan Oebobo Kota Kupang.....	35
B. Upaya – Upaya Pengendalian Perubahan Penggunaan Tanah yang Dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang.....	46

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	53

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **RIWAYAT HIDUP**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan salah satu modal pembangunan yang mempunyai nilai strategis dan fungsi yang sangat penting bagi kegiatan pembangunan demi tercapainya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam usaha mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu maka bangsa Indonesia menyelenggarakan pembangunan secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang termasuk di dalamnya bidang pertanahan.

Dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan fisik, tanah merupakan faktor yang sangat penting, sebab tanpa tanah tidak dapat membangun. Karena pentingnya tanah bagi pembangunan maka perlu pengaturan dan penanganan tersendiri, sehingga tanah diharapkan mampu mengakomodasi seluruh kegiatan pembangunan baik yang telah dan akan dilaksanakan untuk dapat memberikan kemakmuran kepada seluruh rakyat Indonesia.

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan yang didukung oleh berbagai kemajuan teknologi maka kebutuhan akan tanah

untuk pembangunan fisik baik berupa pembangunan kantor, industri, perumahan dan pembangunan lainnya yang merupakan kelengkapan operasional maupun kebutuhan pelayanan masyarakat juga semakin meningkat. Hal ini mengakibatkan adanya perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendali. Perubahan tanah tersebut terjadi karena adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat. Peningkatan ini seiring dengan tuntutan untuk meningkatkan mutu kehidupan yang lebih baik.

Untuk mengatasi perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian maka pemerintah melakukan pengendalian. Pengendalian tersebut dapat dilaksanakan melalui pemberian izin perubahan penggunaan tanah atau izin lokasi. 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.

Terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian tidak dapat dihindarkan karena hal itu terkait erat dengan dinamika penduduk dan dinamika pembangunan. Seperti halnya di Kecamatan Oebobo khususnya di Kelurahan Oebufu terjadi perubahan

penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang cukup luas baik untuk keperluan industri, perumahan dan kebutuhan lainnya sebagai akibat dari meningkatnya pembangunan daerah tersebut, sehingga akan berpengaruh terhadap luasnya tanah pertanian yang ada dan produksi pangan di daerah tersebut.

Dengan adanya ijin perubahan penggunaan tanah akan dapat diketahui setiap jenis kegiatan pembangunan dan kelompok kegiatan pembangunan yang telah mendapat prioritas, termasuk luas tanah yang dibutuhkan sedemikian rupa sehingga bisa dicapai manfaat yang optimal.

Berdasarkan perkembangan, bahwa luas tanah pertanian semakin sempit sebagai akibat terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

**“UPAYA PENGENDALIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH  
PERTANIAN KE NON PERTANIAN DI KELURAHAN OEBUFU  
KECAMATAN OEBOBO KOTA KUPANG”**

## **B. Perumusan Masalah**

Kelurahan Oebufu dengan aneka ragam pembangunan, 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 pertanian ke non pertanian. Dengan keterbatasan luas tanah tersebut, maka perlu perencanaan dan pengendalian khususnya untuk tanah-tanah pertanian yang ada di wilayah Kota Kupang agar tidak terjadi perubahan tanah pertanian subur dialihkan penggunaannya menjadi tanah non pertanian.

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

1. Seberapa besar luas tanah pertanian yang berubah penggunaannya menjadi non pertanian?
2. Upaya apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Pemda/instansi terkait untuk mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian?

### **C. Batasan Masalah**

Mengingat terbatasnya waktu, biaya, tenaga dan kemampuan, maka penelitian ini mengemukakan pada pokok-pokok permasalahan. Untuk itu dilakukan pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian dibatasi hanya untuk tanah sawah yang berubah menjadi non pertanian.
2. Ruang lingkup waktu dibatasi dalam kurun waktu lima (5) tahun yaitu dari tahun 2002 sampai dengan pertengahan tahun 2006.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui seberapa besar luas perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian
2. Untuk mengetahui upaya pengendalian perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Pemda/Instansi terkait dalam mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

## **E. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini sebagai berikut:

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijaksanaan pertanahan pada umumnya dan perencanaan wilayah pada khususnya terutama yang berkaitan dengan pengendalian tanah-tanah pertanian agar tidak terjadi alih fungsi penggunaan tanah pertanian
2. Sebagai masukan bagi pihak yang berkompeten 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

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data hasil penelitian yang dilaksanakan di Kelurahan Oebufu Kecamatan Oebobo Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dari tahun 2002 sampai dengan pertengahan tahun 2006 seluas 226.270 M<sup>2</sup> atau 22,627 ha, dengan rata-rata perubahan per tahun seluas 45.325 M<sup>2</sup> atau 4,533 ha. Jenis perubahan penggunaan dari perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yaitu untuk pemukiman, lembaga usaha, pemerintahan dan fasilitas umum;
2. Upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam rangka mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yaitu dengan membentuk tim peneliti penggunaan tanah dan ijin perubahan penggunaan tanah sesuai dengan luas tanah yang mengalami perubahan penggunaan tanahnya, melakukan pendataan terhadap tanah-tanah yang terjadi perubahan penggunaan serta mengadakan- penyuluhan bagi spemilik tanah pertanian, upaya penyuluhan tersebut untuk

mengantisipasi perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang tidak terkendali.

## **B. Saran**

1. Perlunya dilaksanakan penyuluhan bidang pertanahan secara teratur terutama mengenai larangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian pada masyarakat, sehingga perubahan penggunaan tanah pertanian dapat berkurang;
2. Diharapkan agar kebijakan-kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dapat dilaksanakan dan atau diimplementasikan dan ditunjang dengan peraturan-peraturan daerah, sehingga perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat dikendalikan. Demi tercapainya tertib penggunaan tanah dan lingkungan hidup maka setiap perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian hendaknya diprioritaskan pada tanah-tanah yang kurang subur;
3. Diharapkan agar Kantor Pertanahan Kota Kupang terus mengadakan penyuluhan kepada masyarakat agar masyarakat semakin sadar dan mengerti di dalam mengendalikan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2003) *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Moh. Nazir, (1998) *Metode Penelitian*, Penerbit Ghalia Indonesia Jakarta
- Nasution, Lutfi I (1997) *Pengaturan Penguasaan Tanah dalam Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian Sawah Beririgasi dan Mempertahankan swasembada Beras*, Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta
- Singarimbun Masri dan Effendi Sofyan (1987) *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta
- Soemadi Herutomo, (1996) *Pengelolaan Tata Guna Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Suharsimi Arikunto, (1996) *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* Edisi X, Jakarta, Aneka Cipta.
- Sutaryono, (2003) *Dualisme Perkembangan Wilayah dan Pengendalian Perubahan Penggunaan Tanah*, Dalam Widya Bhumi, Majalah Ilmiah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 4, Mei 2003 Yogyakarta
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, *Tentang Penatagunaan Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 *Tentang Rencana tata Ruang Wilayah Nasional*
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 *Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, dalam menetapkan lokasi perusahaan yang akan di bangun sejauh mungkin harus menghindari pengurangan areal tanah pertanian*.

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 590/11108/SJ Tanggal 24 Oktober 1984, *Perihal Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian yang ditujukan kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, di seluruh Indonesia.*

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 450-3346 Tanggal 31 Oktober 1994 *Tentang Perubahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Tanah Non Pertanian yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya di seluruh Indonesia*

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 *Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.*