

**KORELASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERUBAHAN
PENGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN
DI DESA PANGGUNG HARJO KECAMATAN SEWON
KABUPATEN BANTUL**

Skripsi

**Diajukan Untuk Memenuhi Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



OLEH :

**RUDY SAPULETTE
NIM. 9761266**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Pembangunan yang terus berjalan, sementara ketersediaan tanah relatif tidak bertambah, mempercepat perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian.

Peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi oleh Kabupaten Bantul, khususnya Desa Panggungharjo Kecamatan Sewon, sehingga penulis mengambil judul penelitian : **“KORELASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN DI DESA PANGGUNG HARJO KECAMATAN SEWON KABUPATEN BANTUL “** dengan rumusan masalah:

Seberapa besar hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang terjadi di Desa Panggungharjo Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul ?

Tujuan dan kegunaan dari penelitian ini untuk mengetahui seberapa besar hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang nantinya sebagai bahan informasi dan bahan kajian bagi pemerintah dalam mengambil kebijaksanaan di bidang pertanahan, terutama dalam peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode diskriptif, teknik analisa Product Momen dari Person digunakan untuk menjawab permasalahan. Penulis menjadikan tahun pengamatan peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah dari tahun 1996,1997,1998,1999 dan tahun 2000 sebagai populasi.

Hasil perhitungan dari analisa data dapat menjawab permasalahan, dengan mengetahui nilai koefisien korelasi 0,901 dengan interpretasi tinggi yang berarti bahwa, semakin banyak dan luas peralihan hak atas tanah, semakin banyak pula perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Batasan Masalah.....	7
D. Batasan Operasional.....	8
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	9
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Hipotesis.....	19

BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Metode Penelitian.....	20
B. Daerah Penelitian.....	20
C. Populasi dan Sampel.....	21.
D. Metode Pengumpulan Data.....	22
E. Variabel Indikator dan Paramater Penelitian.....	23
F. Teknik Analisa Data.....	24
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	27
A. Keadaan Wilayah.....	27
1. Letak geografis dan administrasi.....	27
B. Keadaan Fisik Wilayah.....	28
1. Kemampuan Tanah.....	28
2. Penggunaan Tanah.....	29
3. Jenis Tanah.....	30
C. Kependudukan.....	31
1. Jumlah penduduk dan penyebarannya.....	31
2. Komposisi penduduk menurut umur dan jenis kelami.....	32
3. Komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan.....	34
4. Komposisi penduduk menurut mata pencaharian.....	35

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA.....	37
A. Penyajian Data.....	37
1. Penggunaan tanah.....	37
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	39
3. Perubahan penggunaan tanah.....	41
B. Analisa Data.....	45
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	52
A. Kesimpulan.....	53
B. Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

IAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Yogyakarta merupakan kota budaya dan kota pelajar yang banyak mendatangkan pemasukan bagi daerah dari sektor pendidikan. Kota Yogyakarta secara batas administrasi luasannya tidak bertambah sedangkan pembangunan terus berjalan yang memberikan dampak perubahan penggunaan tanah pada daerah-daerah yang berbatasan dengan batas kota. Kebutuhan akan sarana-sarana penunjang pada sektor pendidikan dan sektor pemukiman yang saling bersaing yang dipengaruhi oleh banyaknya penduduk datang yang sifatnya tidak menetap, sementara ketersediaan tanah relatif tetap. Dengan keberadaan Kota Yogyakarta ini memacu masyarakat Kota Yogyakarta maupun pinggiran Kota Yogyakarta untuk merubah penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian. Kepadatan kota akibat pembangunan yang terus berjalan, terjadinya persaingan ekonomi dimana yang kuat pasti menang sedangkan ekonomi lemah akan tersingkirkan, sulitnya mendapatkan tempat yang nyaman dengan harga tanah mudah dijangkau oleh golongan ekonomi menengah kebawah, mempengaruhi masyarakat untuk mencari tempat pemukiman ke arah pinggiran kota atau berbatasan dengan kota yang terjangkau dan dekat dengan tempat kerja

serta sarana pendidikan. Pengembangan ke arah pinggiran kota tidaklah dapat dihindari untuk kota-kota yang sedang berkembang dan kota-kota yang berkembangpun mengalami hal yang sama. Pembangunan dalam pelaksanaannya terkandung berbagai aspek, baik aspek fisik, sosial, ekonomi, budaya maupun politik serta pertahanan keamanan. Implikasi dari berbagai aspek tersebut dalam kehidupan sehari-hari, bahwa tanah harus digunakan secara adil dan merata, hal ini dapat dicapai melalui pengaturan dan pemahaman mengenai penggunaan tanah diatas bidang tanah itu sendiri yang berdasarkan kelestarian, optimal, serasi dan seimbang.

Pembangunan di Indonesia pada dasarnya bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu penggunaan tanah dan program pembangunan harus seiring, sejalan berkesinambungan dan berencana. Meningkatnya kegiatan pembangunan menimbulkan berbagai masalah yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Seperti tumpang tindih peruntukan, perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali, dan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan kemampuan tanahnya. Pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi merupakan salah satu faktor penyebab kebutuhan manusia akan tanah semakin sulit untuk memperolehnya, karena ketersediaan tanah yang relatif tetap. Hal tersebut memberikan indikasi terjadinya ketidak seimbangan antara kebutuhan tanah dengan persediaan tanah, kondisi seperti ini sangat dirasakan

diwilayah penduduk yang sangat padat, karena tanah semakin sulit untuk diperoleh. Dalam kondisi demikian, status penggunaan dan kepemilikan tanah menjadi sangat penting bagi masyarakat. Pada dasarnya, peralihan hak atas tanah dilandasi oleh motivasi sosial, ekonomi serta untuk memenuhi kebutuhan pembangunan yang akhirnya mempunyai dampak terhadap terjadinya perubahan penggunaan tanah. Akibat perubahan penggunaan tanah tersebut antara lain :

- Berkurangnya luas pertanian subur, karena beralih menjadi pemukiman, industri dan kegiatan non pertanian lainnya.
- Berkurangnya produksi pertanian sawah (padi).
- Beralihnya mata pencaharian petani pada sektor lain.

Dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat dikemukakan bahwa masalah penggunaan tanah tidak hanya menyangkut aspek fisik dan lingkungan hidup saja tetapi juga menyangkut aspek-aspek ekonomi dan sosial. Ditinjau dari aspek ekonomi dan sosial, faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan tanah adalah aspek kepemilikan dan penggunaan tanah. Untuk menguasai tanah, manusia berupaya dengan berbagai cara, salah satu cara yang ditempuh dalam rangka memiliki dan menguasai tanah tersebut, melalui peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah mengandung arti bahwa hak itu sudah ada sebelumnya, kemudian beralih dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru, Wanjistik Saleh (1982 : 18), mengemukakan

Yang dimaksud *beralih* adalah Peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai hak meninggal dunia, maka haknya tersebut dengan sendirinya beralih menjadi hak ahli warisnya, dengan kata lain peralihan hak tersebut terjadi tanpa disengaja (karena hukum). Sedangkan yang dimaksud dengan yang *dialihkan* adalah suatu peralihan hak yang dialihkan dengan sengaja atau dengan suatu perbuatan hukum.

Menurut Budi Harsono, (1997:296) peralihan hak dapat terjadi dengan cara :

1. Pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, peralihan hak disini terjadi karena hukum.
2. Pemindahan hak/sengaja dialihkan kepada pihak lain, dalam bentuk pemindahan haknya : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan tanah dalam perusahaan (inbreng), dan hibah wasiat.

Pemerintah perlu kembali mengendalikan peralihan hak atas tanah pertanian karena semua orang berupaya memiliki dan menguasai tanah untuk berbagai tujuan. Salah satu tujuan orang menguasai tanah adalah untuk tujuan investasi sehingga kecendrungan untuk menguasai tanah-tanah pertanian untuk dialih fungsikan ke non pertanian. Sementara dilain pihak petani pemilik tanah pertanian sawah yang luasnya relatif kecil di pinggiran kota tidak mampu bertahan hidup di atas tanah pertaniannya, karena adanya pengaruh pengembanaan kota, meningkatnya harga tanah, dan tidak kuat untuk berkompetisi pada sektor pertanian. Dengan sendirinya mereka akan menjual bidang-bidang tanahnya untuk mendapatkan uang untuk memenuhi kebutuhan

hidupnya. Semakin lama tanah yang dimilikinya akan habis dan beralih fungsi dari pertanian ke non pertanian. Apabila peralihan hak atas tanah tersebut menyebabkan pemilikan bidang tanah yang sempit-sempit, maka pemilik tanah dengan tanah yang dimilikinya tidak dapat menghidupi dirinya dan keluarganya. Peralihan hak baik itu karena jual beli, tukar menukar, pewarisan maupun yang lainnya, pasti akan lebih sering mengakibatkan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian.

Dari berbagai cara peralihan hak atas tanah, yang paling banyak menyebabkan perubahan penggunaan tanah adalah jual beli. Peralihan hak karena jual beli memang paling berpotensi mengakibatkan perubahan penggunaan tanah. Sebagai contoh dalam penelitian ini, dimana obyek yang diteliti berbatasan dengan kota Yogyakarta, terdapat jalan lingkar selatan, jalan menuju lokasi pantai selatan dan jalan utama menuju Kabupaten Bantul. Keberadaan Desa Panggungharjo Kecamatan Sewon yang merupakan daerah pengembangan kota mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah berupa jual beli tanah-tanah pertanian untuk dialih fungsikan menjadi tempat-tempat usaha maupun tempat tinggal. Perubahan penggunaan tanah dapat juga terjadi pada tanah-tanah warisan, karena tidak semua yang mendapat warisan tersebut cakap untuk mengerjakan tanah pertanian. Akibat dari hal ini terpaksa tanah-tanah yang diperoleh karena warisan tersebut dialih fungsikan pada penggunaan tanah yang dianggap lebih menguntungkan bagi pemiliknya. Kepemilikan

bidang tanah yang sempit, akan mendorong pemilik tanah untuk merubah penggunaan tanah, karena didorong oleh faktor ekonomi, sosial dan lingkungan.

Berdasarkan uraian di atas, memberikan gambaran adanya hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah, sehingga penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“KORELASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN DI DESA PANGGGUNGHARJO KECAMATAN SEWON KABUPATEN BANTUL”

B. Rumusan Masalah

Desa Panggungharjo merupakan salah satu desa di Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul yang mengalami pengaruh perkembangan kota, dimana banyak terjadi alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian dengan perkembangan jumlah penduduk yang tinggi. Pertumbuhan penduduk ini diikuti oleh semakin banyaknya kebutuhan dan meningkatnya kegiatan pembangunan. Berlangsungnya kegiatan pembangunan, akan semakin cepat mendorong adanya perbuatan hukum atas tanah, yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah. Adanya jalan lingkar, pengembangan obyek wisata pantai selatan, pengembangan kearah pinggiran kota, berubahnya selera masyarakat terhadap keinginan

dengan gaya hidup kekotaan, pembagian warisan, hibah dan jual beli tanah pertanian mempercepat peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan perubahan penggunaan tanah. Luas tanah pertanian yang berkurang merupakan permasalahan yang dihadapi di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon. Dari kenyataan yang terjadi penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

Seberapa besar hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul?

C. Batasan Operasional

Agar tidak menimbulkan arah berpikir dan penafsiran yang berbeda maka, dalam penulisan ini penulis membatasi batasan operasional antara lain :

1. Jenis peralihan hak atas tanah yang diteliti terbatas pada peralihan hak atas tanah pertanian (sawah), karena jual beli, hibah dan warisan.
2. Penelitian ini dilaksanakan hanya meliputi satu desa, yaitu Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Penelitian ini menggunakan data dalam kurun waktu lima tahun 1996, 1997, 1998, 1999 dan 2000.
4. Peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek penelitian ini, yaitu hak milik atas tanah yang beralih atau dialihkan berdasarkan akta yang dibuat

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

5. Perubahan penggunaan tanah yang dimaksud, dari pertanian ke non pertanian dengan melalui ijin perubahan penggunaan tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Desa panggunharjo Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan kajian tentang peralihan hak atas tanah dan hubungannya dengan perubahan penggunaan tanah.
- b. Sebagai informasi dan bahan masukan dalam pengambilan kebijakan di bidang pertanahan, terutama tentang peralihan hak atas tanah, dan perubahan penggunaan tanah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian serta analisa data pada bab sebelumnya, maka kesimpulan dapat di sampaikan sebagai berikut :

1. Tingkat hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah di Desa Panggungharjo mempunyai nilai koefisien korelasi “ r “ sebesar 0,907 dengan nilai interpretasi tinggi yang berarti bahwa semakin banyak peralihan hak atas tanah yang terjadi di Desa Panggungharjo akan semakin banyak pula perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang terjadi di Desa Panggungharjo.
2. Bahwa perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian yang terjadi di Desa Panggungharjo, selama lima tahun terakhir lebih cenderung dari tanah pertanian ke perumahan/tempat tinggal (data terlampir).

B. Saran

Berkaitan dengan hasil penelitian yang sangat tidak sempurna ini, ada sedikit saran yang penulis sampaikan agar menjadi bahan pertimbangan pemerintah

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Harsono Boedi, (1995), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta Djambatan.
- Harsono Boedi, (1997), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.
- Soemadi Herutomo, (1985), Tata Ruang dan Tata Guna Tanah , Yogyakarta :Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- K. Wantjik Salah, (1982), Hak Anda Atas Tanah, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Nazir, Moh, (1983), Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Nawawi, Hadari, (1991), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada Universiti Pres.
- Sandy, I Made, (1985), Tanah Muka Bumi, Jakarta : FMIPA – UI.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Efendi, (1989), Metode Penelitian Survei, Jakarta : LP3ES.