

# **URBANISASI, ALIH FUNGSI TANAH PERTANIAN, DAN HARGA TANAH DI KECAMATAN DEPOK, KABUPATEN SLEMAN**

## **SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan  
Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Perpetaan**



**Oleh :**

**ENDRAS CATUR SETYANINGSIH**  
**NIM : 05142159**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2009**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	9
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Urbanisasi dan Perkembangan Perkotaan .....	9
2. Dampak Perkembangan Kota terhadap Daerah Sekitarnya .....	13
3. Alih Fungsi Tanah Pertanian .....	27
4. Perkembangan Harga Tanah di Pinggiran Kota .....	30
B. Kerangka Pikir Penelitian.....	38
C. Hipotesis .....	42

BAB III	METODE PENELITIAN .....	43
	A. Metode Dasar.....	43
	B. Lokasi Penelitian .....	43
	C. Variabel dan indikator penelitian .....	44
	D. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling .....	45
	E. Jenis dan Sumber Data.....	46
	F. Definisi Operasional .....	47
	G. Teknik pengumpulan data .....	49
	H. Teknik Analisis Data.....	49
BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	51
	A. Gambaran Umum Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman .....	51
	B. Penggunaan Tanah.....	53
	C. Kependudukan .....	57
	D. Sarana Kesehatan.....	59
	E. Sarana Ibadah.....	60
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	62
	A. Urbanisasi di Kecamatan Depok.....	62
	1. Perubahan Keadaan Fasilitas Kota Terbangun (Fasilitas Umum dan Utilitas Umum) .....	62
	2. Keadaan Transformasi Sosial Masyarakat.....	70
	3. Densifikasi Permukiman .....	81
	B. Alih Fungsi Tanah Pertanian di Kecamatan Depok .....	89
	C. Harga Tanah di Kecamatan Depok.....	96
	D. Hubungan Urbanisasi, ALih Fungsi Tanah Pertanian dan Harga Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.....	102

BAB VI PENUTUP ..... 105  
    A. Kesimpulan..... 105  
    B. Saran..... 106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia dan tanah merupakan dua hal yang tidak terpisahkan. Artinya bahwa dalam kehidupannya manusia mutlak memerlukan tanah. Seiring bertambahnya waktu, jumlah manusia pun semakin bertambah, hal ini menyebabkan jenis dan intensitas kegiatan manusia juga berkembang dan konsekuensinya adalah kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat (Marwinto, 1986). Tanah merupakan tempat manusia berpijak, bercocok tanam, mendirikan bangunan seperti perumahan, jalan, jembatan, gedung-gedung perkantoran dan sebagainya. Penggunaan tanah yang mulai bergeser ke daerah-daerah pinggiran kota yang biasanya merupakan tanah pertanian juga disebabkan oleh aktivitas-aktivitas diluar sektor pertanian yang semakin berkembang.

Ketersediaan tanah yang bersifat tetap merupakan kendala dalam mendapatkan tanah untuk berbagai keperluan tersebut. Terutama di daerah perkotaan dimana pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk berkembang dengan pesat. Peningkatan permintaan yang tidak disertai dengan peningkatan penawaran pada akhirnya akan meningkatkan harga tanah.

Perkembangan kota membuat harga tanah di perkotaan semakin mahal. Hal tersebut mendorong semakin banyak daerah

pemukiman yang dibangun di daerah pinggiran kota. Selain faktor harga, kenyamanan merupakan unsur yang dicari bagi penduduk kota yang memilih bertempat tinggal di daerah pinggiran. Umumnya mereka menghindari berbagai macam polusi, baik polusi udara, suara, tanah, dan air yang terjadi di perkotaan. Chicoine (1981, dalam Yustin Marthalina, 2006: 2) mendefinisikan daerah pinggiran kota sebagai daerah yang berada di sekeliling pusat kota berbatasan dengan daerah pedesaan. Dimana didaerah ini terjadi pergeseran penggunaan tanah dari pertanian ke penggunaan perkotaan. Harga tanah pertanian di daerah ini lebih banyak dipengaruhi tekanan perkembangan perkotaan.

Selain masalah kenaikan harga tanah, perkembangan kota ke daerah pinggiran juga memberikan berbagai masalah baru. Menurut Ardika (2003, dalam Yustin Marthalina, 2006: 4) beberapa masalah di daerah pinggiran antara lain : (1) Angka kepadatan penduduk yang tinggi, (2) Wilayah tersebut mengalami transformasi dari kegiatan pertanian ke non pertanian, (3) Percampuran tata guna tanah yang intensif antara pemukiman dan aktivitas ekonomi seperti pertanian, industri rumah tangga dan kawasan industri, dan (4) Intensitas mobilitas penduduk yang tinggi, dimungkinkan karena prasarana transportasi yang baik dan tersedianya angkutan yang murah.

Di Yogyakarta tanah di pinggiran kota mengalami perkembangan yang sangat pesat. Pembangunan sarana transportasi telah membuat tanah pertanian di pinggiran kota berubah menjadi

daerah pemukiman. Seperti misalnya dibangunnya Kampus Terpadu UMY di jalan lingkar (*ring road*) selatan, kampus UPN dan UII di *ringroad* utara serta munculnya perumahan-perumahan baru sepanjang jalan lingkar Yogyakarta.

Kota Yogyakarta yang dikenal sebagai pusat kebudayaan, pusat pemerintahan, daerah pariwisata, dan kota pelajar senantiasa berkembang dari waktu ke waktu. Perkembangan secara terus-menerus ini mengakibatkan daerah yang langsung berbatasan dengan Kota Yogyakarta, telah banyak mendapat pengaruh kota. Perkembangan fungsi Kota Yogyakarta yang semakin tinggi intensitasnya dihadapkan pada keterbatasan tanah yang mengakibatkan sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi tuntutan kehidupan kota. Sebagai kota kebudayaan dengan terdapatnya daerah-daerah yang mempunyai nilai sejarah dan budaya, maka daerah-daerah tersebut perlu dilestarikan. Dengan demikian maka perkembangan Kota Yogyakarta akhirnya mengarah ke daerah pinggiran kota, yang secara administratif termasuk dalam wilayah Kabupaten Bantul dan Sleman (Sonto Sudarmo, 1987, dalam Sri Rum Giyarsih: 5).

Peningkatan migrasi secara konsisten selama dua puluh tahun terakhir tampaknya berkaitan dengan peningkatan penduduk dari luar daerah yang belajar di propinsi ini. Hasil Sensus Penduduk Tahun 1980 dan 1990 menunjukkan bahwa sebagian besar migran berusia

15-29 tahun (Sukamdi, dkk, 1992, dalam Sri Rum Giyarsih: 5). Dengan mempertimbangkan bahwa usia tersebut merupakan usia SMU dan Perguruan Tinggi, maka ciri tersebut merupakan salah satu bukti bahwa migran yang masuk ke Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah pelajar dan mahasiswa.

Disamping mobilitas permanen atau migrasi, dinamika penduduk di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ditandai pula dengan menonjolnya mobilitas penduduk non permanen baik *nglaju* maupun *sirkulasi*. Nampaknya mobilitas penduduk non permanen ini merupakan tipe dominan bagi Kota Yogyakarta. Hasil penelitian Yunus (1989, dalam Sri Rum Giyarsih: 5) menunjukkan bahwa 85% migran tidak ingin menetap di Kota Yogyakarta. Artinya bahwa Kota Yogyakarta hanya merupakan tempat untuk mencari nafkah, bukan sebagai tempat tinggal. Gejala lain yang tampak bahwa keadaan tersebut sudah mulai merembes ke daerah sekitar kota. Akibatnya daerah sekitar kota terutama daerah pinggiran kota yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta akan menjadi daerah padat penduduk. Hal ini terjadi karena Kota Yogyakarta sudah mengalami kejenuhan sebagai daerah tempat tinggal. Karena kejenuhan tersebut, diperkirakan akan terjadi peluberan penduduk ke daerah pinggiran kota (Sukamdi, dkk, 1992, dalam Sri Rum Giyarsih: 5). Keadaan ini akan diikuti oleh terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota.

Tidak hanya permukiman penduduk saja yang mempengaruhi terjadinya proses densifikasi bangunan, namun juga adanya difusi bangunan-bangunan prasarana sosial ekonomi ke arah pinggiran akan mempengaruhi kepadatan bangunan di pinggiran kota Yogyakarta. Salah satu contoh dari bangunan prasarana sosial ekonomi ini adalah bangunan fasilitas pendidikan yang berupa kampus perguruan tinggi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rini Rachmawati (1999, dalam Sri Rum Giyarsih: 5) menunjukkan bahwa difusi kampus perguruan tinggi ke arah pinggiran kota sebagai gejala *urban sprawl* mempunyai pengaruh yang cukup kuat dalam memicu gejala densifikasi permukiman di sekitar kampus tersebut. Dari penelitian ini dapat dibuktikan bahwa pola perkembangan ruang yang terjadi dengan adanya difusi kampus ke arah pinggiran ini menimbulkan efek primer berupa berdirinya rumah-rumah pondokan mahasiswa dan efek sekunder berupa pendirian warung makan, toko kelontong, dan pelayanan foto copy untuk melayani kebutuhan mahasiswa.

Tanah telah menjadi komoditas yang sangat strategis. Namun disayangkan informasi yang tersedia mengenai tanah di Indonesia sangat kurang. Tetapi kondisi ini juga terjadi di berbagai negara dunia ketiga lainnya (Dowall dan Leaf, 1991 dalam Yustin Marthalina, 2006: 4). Tidak ada yang tahu perubahan nilai tanah dari pusat kota sampai ke daerah pinggiran, dan bagaimana infrastruktur dan sertifikasi bisa berdampak pada harga tanah.

Begitu pentingnya daerah pinggiran kota serta kurangnya informasi mengenai harga tanah, membuat penulis berusaha untuk mengkaji lebih dalam tentang urbanisasi di daerah pinggiran kota khususnya pada harga tanahnya. Berdasarkan paparan di atas penulis tertarik melakukan penelitian yang mengkaji mengenai "*Urbanisasi, Alih Fungsi Tanah Pertanian, dan Harga Tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman*". Dengan penelitian ini diharapkan dihasilkan informasi tentang hubungan antara urbanisasi, alih fungsi tanah pertanian dan harga tanah di Kecamatan Depok yang merupakan barometer wilayah pinggiran kota yang terbangun pesat, khususnya di Kabupaten Sleman.

## **B. Perumusan Masalah**

Secara lebih spesifik, dalam penelitian ini akan dikaji permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana urbanisasi yang terjadi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana alih fungsi tanah pertanian yang terjadi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman?
3. Bagaimana harga tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menyajikan hasil analisis tentang keadaan urbanisasi meliputi keadaan kependudukan, keadaan pembangunan fasilitas dan utilitas umum, transformasi sosial, serta transformasi spasial berupa densifikasi permukiman yang telah terjadi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
2. Menyajikan hasil analisis tentang keadaan alih fungsi tanah pertanian yang telah terjadi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
3. Menyajikan hasil analisis tentang keadaan harga tanah meliputi harga tanah menurut NJOP dan harga tanah menurut transaksi serta faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan pertanahan khususnya tentang keterkaitan antara urbanisasi, alih fungsi tanah pertanian dan harga tanah di pinggiran kota, khususnya Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

2. Sebagai bahan referensi bagi peneliti lain untuk mengkaji lebih lanjut mengenai keterkaitan antara urbanisasi, alih fungsi tanah pertanian dan harga tanah di daerah pinggiran kota, khususnya Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis sebagaimana telah diuraikan dalam BAB V di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Urbanisasi di Kecamatan Depok ditandai dengan perkembangan fasilitas kota terbangun (fasilitas umum dan utilitas umum), keadaan transformasi sosial masyarakat dan terjadinya densifikasi permukiman.
2. Gejala *urban sprawl* di daerah pinggiran Kota Yogyakarta (*urban fringe area*) mempengaruhi terjadinya proses alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian. Untuk selanjutnya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian ini akan mengakibatkan terjadinya proses densifikasi permukiman di Kecamatan Depok.
3. Harga tanah di Kecamatan Depok berubah meningkat secara signifikan sebagai akibat terjadinya urbanisasi (berubahnya ciri kekotaan) dan akibat posisinya terhadap sarana dan prasarana Kota Yogyakarta. Harga tanah terendah di Kecamatan Depok adalah Rp.97.500,00/m<sup>2</sup>, sedangkan harga tanah tertinggi di Kecamatan Depok adalah Rp.1.050.000,00/m<sup>2</sup>.

## **B. Saran**

1. Pemerintah Daerah di samping mengembangkan kebijaksanaan pengarahan persebaran dan mobilitas penduduk, termasuk di dalamnya urbanisasi, juga berkewajiban menyempurnakan sistem pencatatan mobilitas dan migrasi penduduk agar kondisi data yang ada lebih sesuai kondisi di lapangan. Terutama bila diperlukan untuk perumusan suatu kebijakan kependudukan, sehingga perlu pemantauan khusus mengenai pencatatan administratif yang lebih tertib.
2. Untuk menjaga perkembangan kota yang tak terkendali, yang meluas dan melimpah sampai ke wilayah pinggiran kota, perlu ditegakkan peraturan tata ruang dan hukum secara tegas dan konsisten. Jika terjadi pelanggaran maka akan diberikan sanksi.
3. Pemerintah harus lebih selektif dan ketat dalam memberikan ijin perubahan penggunaan tanah terutama dari tanah pertanian menjadi nonpertanian.