

**HUBUNGAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERUBAHAN  
PENGUNAAN TANAH DI DESA SUKOHARJO  
KECAMATAN MARGOREJO KABUPATEN PATI  
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun Oleh :

**RR. DIAH PRATIWI KUSUMANINGRUM**  
NIM. 9871447

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Kebutuhan manusia akan pemukiman, sarana prasarana umum senantiasa bertambah sehingga memerlukan ketersediaan tanah yang memadai. Oleh karena itu kebutuhan tanah untuk kegiatan non pertanian terus meningkat, sementara ketersediaan tanah terbatas. Mencermati perkembangan kehidupan di atas tanah non pertanian sudah tidak mencukupi pada areal non pertanian, maka mengakibatkan tanah-tanah pertanian menjadi sasaran akhir. Dalam perolehan tanahnya ditempuh dengan berbagai cara, misalnya, melalui peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya peralihan hak atas tanah dilandasi oleh motivasi ekonomi dan kebutuhan pembangunan yang mendasari terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Hal ini merupakan satu dari sekian masalah bagi Kecamatan Margorejo pada umumnya dan Desa Sukoharjo pada khususnya sehingga penyusun tertarik mengadakan penelitian yang berjudul : "Hubungan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perubahan Penggunaan Tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah" dengan rumusan masalah : Bagaimanakah hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati?" Adapun tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sebagai bahan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam pengambilan kebijakan di bidang pertanahan.

Metode penelitian yang dipakai adalah metode deskriptif melalui pendekatan kuantitatif yang dimaksudkan untuk mengetahui hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah. Data yang diambil adalah data peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah selama lima tahun mulai tahun 1998 sampai tahun 2002. Teknik analisa yang dipergunakan adalah teknik analisa Kai Kuadrat ( $x^2$ ) yaitu dengan cara membandingkan harga Kai Kuadrat Hitung ( $x^2_0$ ) dengan harga Kai Kuadrat Tabel ( $x^2_t$ ) pada taraf signifikansi 5 % sehingga diperoleh hasil harga Kai Kuadrat Hitung sebesar 12,1 dan harga Kai Kuadrat Tabel 5,991. Hal ini berarti hipotesa nol ditolak dan hipotesa alternatif diterima.

Oleh karena itu kesimpulan yang dapat ditarik adalah terdapat hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dimana hubungan tersebut bersifat signifikan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERCIKAN PERMENUNGAN.....	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Kegunaan Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	24
C. Hipotesa.....	26
D. Batasan Operasional.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	<b>28</b>
A. Metode Penelitian.....	28
B. Daerah Penelitian.....	28
C. Populasi.....	29

D. Variabel dan Indikator.....	30
1. Variabel.....	30
2. Indikator.....	30
E. Teknik Pengumpulan Data.....	31
1. Studi Dokumentasi.....	31
2. Wawancara.....	31
F. Jenis Data dan Sumber Data.....	31
1. Data primer.....	31
2. Data sekunder.....	32
G. Teknik Analisa Data.....	32
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	<b>35</b>
A. Keadaan Geografis.....	35
1. Letak Geografis dan Pembagian Wilayah Administrasi ....	35
2. Penggunaan Tanah.....	37
3. Kemampuan Tanah.....	38
B. Keadaan Demografi.....	40
1. Jumlah Penduduk.....	40
2. Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.....	42
4. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencarian.....	43
<b>BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA</b>	<b>46</b>
A. Penyajian Data.....	46
1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	46
2. Perubahan Penggunaan Tanah.....	49
B. Analisa Data.....	52
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran.....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sumberdaya tanah memegang peranan yang sangat mendasar sebagai tempat semua kegiatan manusia dan sekaligus menjadi pembatasnya. Hal ini berarti semua kegiatan menggunakan tanah harus memperhatikan faktor yang membatasinya seperti tanah dengan pembatas berupa lereng yang curam tidak sesuai untuk usaha pertanian. Tanah dipergunakan untuk menyelenggarakan, melangsungkan kehidupan dan penghidupan seluruh manusia sehingga penggunaan dan pemanfaatan tanah seyogyanya dilakukan secara adil dan merata. Hal ini dapat dicapai melalui pengaturan dan pemahaman mengenai penggunaan tanah yang berdasarkan asas lestari, optimal, seimbang dan serasi (LOSS) untuk daerah pedesaan dan aman, tertib, lancar dan sehat (ATLAS) untuk daerah perkotaan.

Menurut I Made Sandy (Sobirin, 2001:3) bahwa :

Penerapan asas LOSS dan ATLAS ini dimaksudkan supaya tidak menimbulkan kerusakan lingkungan, tidak boros, menghasilkan nilai tambah yang optimum bagi pemilik/penguasa/penggarap dan tidak menimbulkan konflik kepentingan, sehingga stabilitas kehidupan masa kini dan generasi masa mendatang dapat selalu terjamin.

Pelaksanaan kegiatan manusia di atas tanah akan menggambarkan

suatu bentuk penggunaan tanah menurut sifat dan budaya dari manusia

kegiatan pembangunan fisik dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Ini berarti tanah dapat dikatakan sebagai modal dasar pembangunan. Pada hakekatnya hampir tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah baik itu tanah pertanian maupun tanah non pertanian padahal sifat dari tanah adalah relatif tetap maka dengan laju pertumbuhan penduduk yang semakin pesat akan menimbulkan masalah terhadap kebutuhan tanah. Adanya peningkatan jumlah manusia mengakibatkan manusia semakin terdesak oleh kebutuhan yang mendasar dengan tanah misalnya kebutuhan untuk tempat tinggal, sarana prasarana, dan jasa sehingga diantara manusia akan bersaing untuk memenuhi kebutuhannya.

Meningkatnya kegiatan pembangunan fisik seperti perkantoran, jaringan jalan, gedung sekolah, rumah makan dan fasilitas sosial akan menyebabkan perubahan penggunaan tanah yang berlanjut artinya bahwa terjadi perubahan penggunaan tanah dari satu sektor ke sektor lainnya. Disamping itu juga dapat menimbulkan berbagai masalah yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah seperti perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali, penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan kemampuan tanahnya dan tumpang tindih peruntukan tanah apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah. Hal tersebut juga tidak hanya berdampak pada terjadinya penyempitan

bidang tanah menjadi bagian yang kecil-kecil dan bentuknya semakin tidak teratur, dan lain-lain.

Diawali dengan kebijakan pemerintah untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam bentuk Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang diatur dalam Peraturan Daerah. Oleh karena itu penggunaan tanah yang terjadi di suatu daerah haruslah sesuai dengan rencana umum tata ruang wilayah setempat sehingga pelaksanaan pembangunan yang berlangsung terus menerus tidak akan menimbulkan masalah.

Peningkatan pembangunan fisik selain memacu pertumbuhan dan perkembangan daerah sekitarnya juga memacu investor melaksanakan pembangunan di sana. Pada umumnya investor menghendaki lokasi dengan aksesibilitas yang tinggi. Kondisi yang demikian memacu masyarakat setempat merubah penggunaan tanahnya dari pertanian ke non pertanian, karena kebutuhan ruang untuk kegiatan non pertanian semakin meningkat akibat peningkatan jumlah dan ragam aktifitas manusia. Sementara itu di lain pihak petani pemilik tanah pertanian sawah yang luasnya relatif kecil di pinggiran kota tidak mampu bertahan hidup di atas tanah pertaniannya karena dari tanah pertanian yang luasnya kecil tidak akan menghasilkan hasil pertanian yang mampu membiayai kehidupan keluarganya. Disamping adanya pengaruh perkembangan daerah kota

dimiliki akan dijual demi mendapatkan sejumlah uang untuk kebutuhan hidupnya.

Begitu pula dengan adanya jalur lintas provinsi dan aksesibilitas yang tinggi menjadikan desa Sukoharjo dalam perkembangannya akan selalu mengalami perubahan sesuai dengan faktor perkembangan yang mempengaruhinya. Dalam kondisi demikian status penggunaan dan kepemilikan tanah menjadi sangat penting bagi masyarakat. Manusia berusaha memenuhi keinginannya untuk menguasai, memiliki dan menggunakan tanah baik untuk pembangunan maupun untuk kebutuhan hidupnya dengan berbagai cara antara lain melalui peralihan hak atas tanah. 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.

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa ketersediaan tanah yang terbatas tidak menyurutkan keinginan manusia untuk menguasai dan memiliki tanah untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi mencermati perkembangan tanah-tanah non pertanian sudah tidak mencukupi lagi untuk memberikan ruang yang cukup bagi kegiatan non pertanian sehingga tanah pertanian yang dijadikan sasaran akhir. Akhirnya perubahan penggunaan tanah dimungkinkan terjadi.



dengan Kota Kudus. Oleh karena itu keberadaan desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo terpengaruh perkembangan kota baik dari kota Pati sendiri maupun dengan letaknya yang berbatasan Kabupaten Kudus. Akibatnya banyak terjadi peralihan hak atas tanah pertanian untuk dialihfungsikan menjadi tempat-tempat usaha dan areal pemukiman apalagi peruntukan tanah di Kecamatan Margorejo telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat yaitu untuk pemukiman yang telah dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1985. Disamping itu alih fungsi tanah pertanian yang terjadi sebagian besar adalah dari tegalan dan sawah tadah hujan namun disamping itu juga mencakup tanah sawah beririgasi teknis.

Pemerintah telah mengusahakan pencegahan terhadap terjadinya peralihan hak atas tanah yang dapat mengakibatkan pemilikan tanah pertanian yang melampaui batas maksimum maupun batas minimum, pemilikan tanah absentee serta pencegahan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang peruntukan tanahnya tidak sesuai dengan Tata Ruang atau yang merupakan tanah sawah beririgasi teknis. Adanya faktor-faktor yang membatasi tersebut baik terhadap peralihan hak atas tanah maupun perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian menggambarkan adanya pengendalian yang dilakukan secara terencana oleh Pemerintah. Meskipun berbagai kebijakan menyangkut hal tersebut

Berdasarkan uraian di atas, memberikan gambaran adanya keterkaitan peralihan hak atas tanah terhadap perubahan penggunaan tanah, sehingga penyusun merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“Hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah”.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari kenyataan yang terjadi, penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimanakah hubungan peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati?

## **C. Pembatasan Masalah**

Agar tidak menimbulkan penafsiran dan arah berpikir yang berbeda, maka penyusun membatasi permasalahan yang diteliti antara lain :

1. Peralihan hak atas tanah yang dimaksud adalah peralihan hak milik atas tanah pertanian yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan.
2. Jenis peralihan hak atas tanah yang diteliti terbatas pada peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah dan waris

3. Perubahan penggunaan tanah yang dimaksud adalah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian melalui Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.
4. Penelitian ini dilaksanakan hanya meliputi satu desa, yaitu Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah.
5. Penelitian ini menggunakan data dalam kurun waktu 5 tahun (1998 – 2002) dimana dalam kurun waktu tersebut banyak terjadi peralihan hak atas tanah pertanian yang diikuti dengan pengajuan permohonan perubahan penggunaan tanahnya.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### 1. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan masalah tersebut di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati.

##### 2. Kegunaan Penelitian

Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengembangkan dan menambah wawasan serta pengetahuan tentang peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah.

- b. Untuk memberikan informasi dan bahan masukan kepada pemerintah

kebijakan di bidang pertanahan, terutama tentang peralihan hak atas tanah serta perubahan penggunaan tanah.

- c. Untuk bahan masukan bagi penyusun selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan data yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya terdapat beberapa hal yang secara garis besar bisa disimpulkan, yaitu :

1. Hipotesa dalam penelitian yaitu terdapat hubungan antara peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah telah berhasil dibuktikan. Tingkat hubungan antara peralihan hak atas tanah dan perubahan penggunaan tanah di Desa Sukoharjo mempunyai harga Kai Kuadrat ( $x^2_0$ ) sebesar 12,1 yang nilainya lebih besar dari harga Kai Kuadrat Tabel ( $x^2_t$ ) pada taraf signifikansi 5 % yaitu sebesar 5,991 sehingga hipotesa nol ditolak sementara hipotesa alternatif diterima. Ini berarti hubungan antara peralihan hak atas tanah dengan perubahan penggunaan tanah di Desa Sukoharjo bersifat signifikan.
2. Perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian yang terjadi di Desa Sukoharjo selama lima tahun terakhir lebih cenderung dari tanah pertanian ke perumahan/tempat tinggal (lampiran nomor 1.7 sampai nomor 1.11).
3. Peralihan hak atas tanah yang paling dominan terjadi dan diikuti oleh perubahan penggunaan tanah adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli yaitu sebanyak 52 bidang seluas 3.1570 hektar atau sebesar 77,18 %

dari keseluruhan yang terjadi selama kurun waktu lima tahun mulai tahun 1998 sampai tahun 2002.

4. Penyusutan tanah pertanian yang terjadi di Desa Sukoharjo melalui perubahan penggunaan tanah seluas 4,0900 hektar atau sebesar 38,76% dari keseluruhan luas tanah pertanian selama lima tahun terakhir mulai tahun 1998 sampai tahun 2002.

## **B. Saran**

Sehubungan dengan beberapa butir kesimpulan di atas maka berikut ini diberikan saran-saran yang ditujukan kepada semua pihak yang terkait dan berkepentingan agar menjadi bahan pertimbangan pemerintah dalam memberikan kebijakan seperti :

1. Dalam pemberian Ijin Perubahan Peruntukan Penggunaan Tanah agar lebih dipertegas dengan kebijakan khusus mengenai pemberian sanksi bagi yang melanggarnya.
2. Pemerintah dalam memberikan suatu pertimbangan teknis mengenai perubahan penggunaan tanah hendaknya betul-betul memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah serta mampu berkoordinasi dengan instansi terkait agar dapat dihindari tumpang tindih peruntukan penggunaan tanahnya.
3. Pemerintah perlu memperhatikan secara selektif dalam hal pemberian pertimbangan terhadap peralihan hak atas tanah pertanian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Anonim, (1999), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta : Balai Pustaka.
- Guntur, I.G.N. (1999), Penggunaan Tanah dan Alih Fungsi Tanah, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono, B. (1999), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, B. (2000), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.
- Jayadinata, J.T. (1992), Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, Bandung : ITB Bandung.
- Nawawi, H. (1991), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Nazir, M. (1988), Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Salindeho, J. (1987), Masalah Tanah dalam Pembangunan, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sandy, I.M. (1977), Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia, Publikasi No. 75, Direktorat Tata Guna Tanah Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri.
- Sastropetro, S. (1988), Partisipasi, Komunikasi, Persuasi, dan Disiplin dalam Pembangunan Nasional, Bandung : Penerbit Alumni.
- Singarimbun, M. dan Sofian Effendi (1989), Metodologi Penelitian Survei, Jakarta : LP3ES.
- Sobirin, (2001), "Implikasi Pelaksanaan Otda terhadap Operasionalisasi Manajemen Informasi Pertanahan Kota Depok", Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

- Soemadi, H. (1999), Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi, Cetakan Keenam, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Soemadi, H. (2002), Pokok-Pokok Evaluasi Sumberdaya Tanah untuk Perencanaan Tata Guna Tanah, Cetakan Kedua, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sujono, (2000), Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sumadi, (1999), Analisis Tata Guna Tanah, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Suryosuwarno, P. (2000), Pengelolaan Pertanahan, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Rusli, S. (1980), Pengantar Ilmu Kependudukan, Bogor : Institut Pertanian Bogor.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.