

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sejak Pelita I hingga saat ini industrialisasi di Indonesia telah mencapai hasil yang diharapkan dan berdampak pada transformasi struktural di Indonesia, sektor industri tumbuh dengan pesat serta menjadi penyumbang nilai tambah yang dominan melampaui laju pertumbuhan sektor pertanian. Strategi industrialisasi di Indonesia cenderung mengandalkan akumulasi modal, proteksi dan teknologi tinggi yang dapat menimbulkan polarisasi dan dualisme proses pembangunan, sehingga sektor industri yang modern hidup berdampingan dengan sektor pertanian yang tradisional dan kurang produktif.

Proses industrialisasi dalam suatu perekonomian sering diartikan sebagai proses pertumbuhan struktur ekonomi. Menurut Tambunan (2001), industrialisasi merupakan tahapan logis dalam proses perubahan struktur ekonomi meskipun pelaksanaannya bervariasi di setiap negara. Tahapan tersebut diwujudkan melalui kenaikan kontribusi sektor industri manufaktur pada permintaan konsumen, total produksi (PDB), ekspor dan kesempatan kerja. Terdapat korelasi positif antara perubahan struktur ekonomi dimana industri manufaktur semakin dominan yang mencerminkan tingkat industrialisasi dan pertumbuhan ekonomi.

Sektor industri yang menjadi prioritas dalam pembangunan perekonomian nasional memberikan sumbangan yang lebih dominan pada GDP dibandingkan sumbangan sektor pertanian, seperti pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Struktur Perekonomian Daerah Atas Dasar Harga Berlaku di Kabupaten Sleman Tahun 2012-2016

Tahun	Sektor (Pertumbuhan)			Pertumbuhan Ekonomi (%)
	Primer (%)	Sekunder (%)	Tersier (%)	
2012	5,62	1,47	7,54	5,42
2013	2,72	5,43	6,48	5,89
2014	-4,46	3,87	7,26	5,41
2015	2,25	3,04	6,48	5,31
2016**	2,97	4,73	5,90	5,40

Sumber : BAPPEDA Sleman, 2017

Keterangan: ** Angka sangat sementara

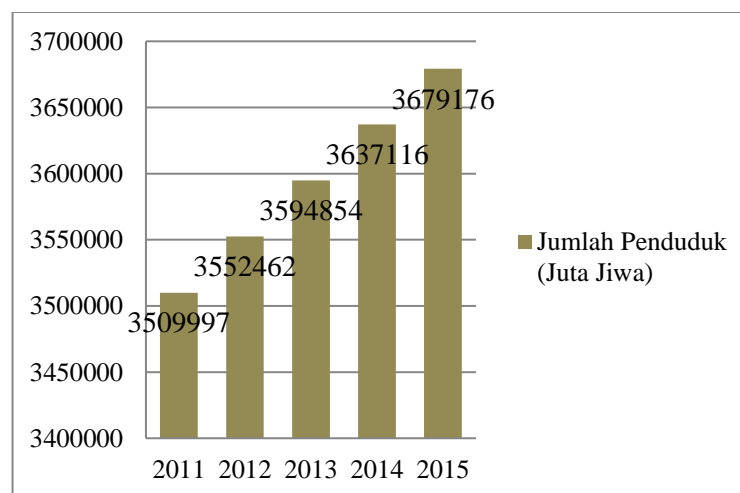
Pada Tabel 1.1 menggambarkan dalam empat tahun terakhir di Kabupaten Sleman yang menjadi salah satu Kabupaten dengan pertumbuhan yang pesat, pertumbuhan sektor sekunder dan tersier melampaui pertumbuhan sektor pertanian. Pada sektor sekunder dan tersier pertumbuhannya cenderung fluktuatif dari tahun 2012 hingga tahun 2016, namun perubahannya tidak cukup signifikan dari tahun ke tahunnya. Berbeda dengan sektor sekunder dan tersier, pertumbuhan sektor primer dalam empat tahun terakhir cenderung mengalami penurunan yang cukup signifikan. Sektor primer yang pertumbuhannya 5,62% pada tahun 2012 mengalami penurunan cukup signifikan pada tahun 2016, dimana pertumbuhan pada sektor tersebut menjadi 2,97%. Pada sektor sekunder yang didorong oleh pertumbuhan beberapa sub sektor seperti, sub sektor

bangunan, sub sektor industri alat angkutan, mesin dan peralatannya, sub sektor tekstil, sub sektor makanan dan minuman menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan, pada tahun 2012 pertumbuhannya hanya 1,47% kemudian naik cukup pesat diangka 4,73% pertumbuhannya di tahun 2016.

Sektor industri yang menjadi prioritas dalam pembangunan perekonomian nasional kemudian mengakibatkan banyak bermunculan bangunan perkantoran, pabrik-pabrik, jalan raya, bandara serta fasilitas infrastruktur lainnya yang merupakan ciri dari aktivitas sektor industri. Kebutuhan lahan akan meningkat guna membangun fasilitas serta infrastruktur pendukung sektor industri dan jasa tersebut, sementara ketersediaan dan luas lahan tidak berubah. Peningkatan kebutuhan akan lahan untuk kegiatan satu sektor akan mengurangi ketersediaan lahan untuk kegiatan sektor lainnya, hal tersebut sering mengakibatkan terjadinya benturan kepentingan dan alih fungsi lahan. Fenomena alih fungsi lahan merupakan dampak dari transformasi struktur ekonomi dari pertanian ke industri yang pada akhirnya akan mendorong terjadinya transformasi sumberdaya lahan dari pertanian ke non-pertanian.

Disamping sektor industri, sektor perumahan juga merupakan sektor yang cukup besar dalam penggunaan alih fungsi lahan pertanian. Sektor perumahan berkembang seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin padat dan cenderung terpusat di beberapa wilayah. Peningkatan jumlah penduduk mengakibatkan kebutuhan akan pemukiman

juga meningkat sehingga mendorong pembangunan perumahan di beberapa wilayah. Pusat statistik mencatat dari tahun 2011 hingga tahun 2015 penduduk DI Yogyakarta cenderung memiliki tren yang terus meningkat seperti pada Grafik 1.1. Di tahun 2011 jumlah penduduk di DI Yogyakarta 3.509.997 jiwa kemudian terus meningkat dan pada tahun 2015 jumlah penduduk menjadi 3.679.176 jiwa, setiap tahunnya jumlah penduduk di DI Yogyakarta rata-rata meningkat ± 42.300 jiwa. Lebih lagi DI Yogyakarta sebagai kota tujuan pendidikan serta wisata mendorong permintaan akan pemukiman maupun tempat tinggal sementara seperti, penginapan, hotel serta sarana dan prasarana yang menyertainya juga akan terus meningkat. Keterbatasan lahan di DI Yogyakarta akan mendorong penggunaan lahan di wilayah tepian kota seperti Kabupaten Sleman.



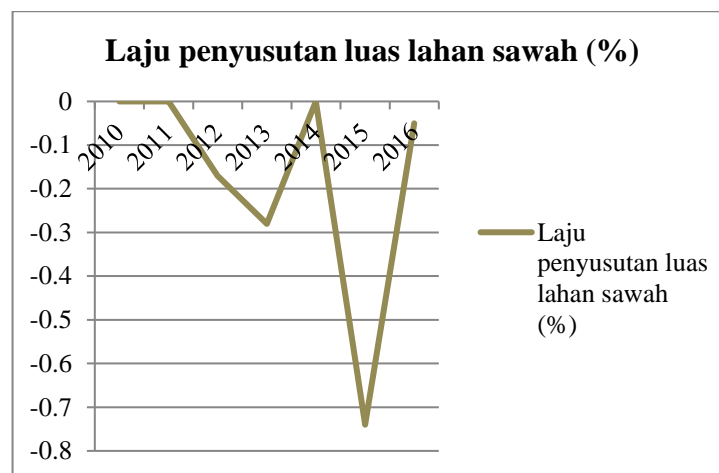
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2017

Grafik 1.1 Data Jumlah Penduduk DI Yogyakarta

Tahun 2011-2015

Pertumbuhan penduduk serta terpusatnya kegiatan ekonomi dan pembangunan di Kota Yogyakarta menyebabkan kebutuhan terhadap lahan

meningkat, akibatnya kebutuhan lahan guna pemukiman dan aktivitas ekonomi yang membutuhkan area yang luas seperti kegiatan industri dan jasa semakin terdorong ke wilayah tepian kota. Salah satu wilayah yang terdampak dari pertumbuhan dan pembangunan wilayah kota yakni Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta, dimana luasan lahan sawahnya terus mengalami penyusutan akibat alih fungsi lahan pertanian.



Sumber: Kementerian Pertanian, 2018 (data diolah)

Tabel 1.2 Laju Alih Fungsi Lahan Sawah di Kecamatan Ngaglik

Tabel 1.2 menunjukkan luas lahan sawah di Kecamatan Ngaglik relatif mengalami penurunan selama kurun waktu enam tahun, dari tahun 2010 hingga tahun 2016. Selama tahun 2010-2016 luas lahan di Kecamatan Ngaglik mengalami penyusutan sebesar 22 Ha, dimana luas lahan di tahun 2010 sebesar 1.744 berkurang menjadi 1.722 pada tahun 2016. Berdasarkan penghitungan laju alih fungsi lahan, nilai laju penyusutan luas lahan sawah yang bertanda negatif menunjukkan adanya penyusutan luas lahan sawah akibat alih fungsi lahan. Nilai total laju penyusutan luas lahan sawah selama periode 2010-2016 di Kecamatan

Ngaglik sebesar -1,26% atau 22 Ha lahan sawah dialih fungsikan menjadi penggunaan non-pertanian dan rata-rata alih fungsi lahan setiap tahunnya sebesar -0,21% atau 4,4 Ha lahan sawah dialih fungsikan setiap tahunnya. Pada tahun 2011 dan tahun 2014 nilai laju penyusutan lahan sawah adalah 0%, artinya pada tahun 2011 dan tahun 2014 tidak terjadi alih fungsi lahan sawah di Kecamatan Ngaglik. Laju penyusutan luas lahan sawah terbesar terjadi pada tahun 2015 yakni sebesar -0,74%, seluas 13 Ha lahan sawah dialih fungsikan menjadi penggunaan non-pertanian. Pada tahun 2012 penyusutan luas lahan sawah sebesar -0,17%, pada tahun 2013 penyusutannya sebesar -0,28% dan pada tahun 2016 sebesar -0,05% dimana merupakan tahun penyusutan lahan sawah terkecil dalam kurun waktu tahun 2010 hingga tahun 2016.

Fenomena alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian cukup menjadi perhatian dari banyak pihak karena berkaitan dengan dimensi persoalan yang luas baik dalam skala makro maupun skala mikro. Menurut Supriyadi (2004), dalam skala makro fenomena alih fungsi lahan merupakan dampak dari transformasi struktur ekonomi dari pertanian ke industri dan demografi dari pedesaan ke perkotaan yang kemudian mendorong terjadinya transformasi sumberdaya lahan dari pertanian ke non pertanian, alih fungsi lahan pertanian juga terkait dengan sosial-ekonomi dalam skala mikro rumah tangga pertanian, salah satunya pergeseran struktur ketenaga kerjaan dan penguasaan kepemilikan lahan pertanian. Lebih lanjut Supriyadi menjelaskan bahwa setidaknya terdapat

tiga faktor yang menyebabkan alih fungsi lahan sawah yaitu, *faktor eksternal* yang merupakan faktor yang disebabkan oleh dinamika pertumbuhan perkotaan baik fisik maupun spasial, demografi dan ekonomi, *faktor internal* yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga petani pengguna lahan dan *faktor kebijakan*, berkaitan dengan peraturan pemerintah pusat maupun daerah mengenai perubahan fungsi lahan.

Ashari (2003) menyebutkan, alih fungsi lahan sawah ke penggunaan non-sawah dapat terjadi secara langsung maupun tidak langsung. Konversi secara langsung terjadi akibat keputusan pemilik lahan untuk penggunaan lainnya seperti industri, perumahan, sarana dan prasarana atau pertanian lahan kering. Konversi langsung didorong oleh motif ekonomi, dimana penggunaan lahan setelah dialih fungsikan memiliki *land rent* (sewa lahan) yang lebih tinggi dibandingkan penggunaan lahan untuk pertanian. Sedangkan konversi tidak langsung terkait dengan semakin menurunnya kualitas lahan sawah atau rendahnya *income opportunity* (peluang menerima pendapatan) lahan tersebut akibat kegiatan tertentu, misalnya terisolirnya petak-petak lahan sawah dipinggiran perkotaan akibat konversi langsung dari areal sawah di sekitarnya.

Permintaan akan lahan meningkat sebagai dampak dari pertumbuhan penduduk dan pembangunan dipusat kota, yang kemudian menjadikan harga lahan akan meningkat. Penelitian ini mencoba

mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap nilai sebuah lahan sawah. Metode yang dapat digunakan sebagai penduga parameter untuk melihat hubungan antara harga lahan disuatu wilayah dengan variabel atau karakteristik lahan yang diperkirakan mempengaruhinya yakni dengan model ekonometrik dengan metode harga hedonik (*Hedonic price method*). Metode harga hedonik merupakan cara penilaian yang berdasarkan pada pendekatan harga yang berlaku di pasaran. Pendekatan dengan metode *hedonic pricing* digunakan untuk mendapatkan harga barang-barang properti/ lahan yang dipengaruhi oleh tingkat kualitas lingkungannya. *Hedonic price method* sering diterapkan dalam studi ekonomi lingkungan, sebab dalam ekonomi lingkungan terdapat banyak barang yang harganya tidak nyata (*implicit*) namun melekat pada barang tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Jamal (1999) dengan menggunakan *Hedonic Price Method* untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi harga lahan sawah di tingkat petani. Hasil penelitiannya menunjukkan dari 11 faktor penduga 6 faktor yakni produktivitas lahan, jenis lahan sawah, jarak dari gerbang tol, jarak dari pasar, keanggotaan kelompok tani dan proses pembebasan lahan tidak berpengaruh terhadap harga lahansawah. Variabel status lahan dan jarak lahan dari jalan utama desa berpengaruh terhadap harga lahan sawah, sawah yang memiliki sertifikat hak milik cenderung memiliki harga yang lebih baik dan semakin dekat jarak lahan sawah dengan jalan utama desa maka harga lahan juga semakin tinggi.

Jarak dari saluran irigasi dan jarak dari kawasan industri perumahan berpengaruh positif terhadap harga lahan sawah, semakin jauh lahan sawah dengan saluran irigasi dan kawasan industri/ perumahan harga lahan sawah tersebut semakin tinggi, hal tersebut didasari oleh nilai lahan tidak hanya dilihat dari satu pusat pengembangan. Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa, harga lahan sawah belum sepenuhnya mencerminkan semua aspek yang terkait dengan keberadaan lahan sawah tersebut.

Hedonic price method juga digunakan oleh Saptutyingsih (2011) untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan pertanian setelah erupsi Gunung Merapi. Hasil penelitiannya menunjukkan hasil per sekali panen menjadi faktor yang mendorong tingginya nilai lahan pertanian, semakin besar rupiah yang diperoleh setiap kali panen maka semakin tinggi harga lahan tersebut. Sebaliknya resiko lahan yang berada dikawasan rawan bencana menjadi faktor yang menurunkan nilai lahan pertanian, timbunan material vulkanik akibat erupsi Gunung Merapi yang menutupi lahan pertanian dimana semakin tinggi timbunan material vulkanik tersebut maka harga lahan pertanian akan semakin rendah.

Alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian tentu menjadi perhatian dari banyak pihak karena berkaitan dengan dimensi persoalan yang luas baik dalam skala makro maupun skala mikro. Pemerintah daerah maupun pusat harus berhati-hati dalam mengambil kebijakan alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian dan mengendalikan laju alih fungsi lahan

jika alih fungsi lahan tersebut terjadi secara berlebihan dan tidak terkendali. Penelitian ini mencoba menganalisis laju alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman yang kemudian akan berpengaruh pada keputusan rumah tangga pemilik lahan untuk menjual atau mengalih fungsikan lahan sawahnya, dengan judul penelitian: **“Analisis Hedonic Price Lahan Pertanian Di Pinggiran Kota Yogyakarta (Studi Kasus: Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta)”**.

B. Batasan Masalah Penelitian

Dalam penelitian ini diperlukan batasan-batasan agar penelitian dapat lebih fokus dan terarah, adapun ruang lingkup sebagai batasan-batasan dari penelitian ini adalah:

1. Alih fungsi lahan pertanian yang dianalisis berupa lahan sawah dimana lahan sawah yang telah dijual oleh pemilik lahan.
2. Studi kasus yang dilakukan berupa faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan sawah yang kemudian berpengaruh pada keputusan pemilik lahan untuk menjual lahan sawahnya.
3. Penelitian dilakukan di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman DI Yogyakarta.

C. Rumusan Masalah Penelitian

Kecamatan Ngaglik merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Sleman yang ditetapkan sebagai kawasan agropolitan berdasarkan

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman tahun 2011-2031. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan dalam beberapa tahun terakhir sektor pertanian di Kecamatan Ngaglik semakin terancam oleh permasalahan alih fungsi lahan khususnya pada lahan sawah. Ketersediaan lahan yang terbatas serta lokasinya yang dekat dengan wilayah perkotaan menyebabkan laju alih fungsi lahan sawah di Kabupaten Sleman semakin tinggi dan kurang terkendali.

Alih fungsi lahan memang tidak dapat dihindarkan dalam proses pembangunan, namun akan timbul berbagai masalah jika alih fungsi lahan tersebut menjadi tidak terkendali, tidak sesuai dengan aturan dan menimbulkan berbagai dampak yang negatif. Penurunan luasan lahan pertanian dapat menimbulkan persoalan yang saling berkaitan seperti, menurunnya hasil produksi padi, mempengaruhi kondisi perekonomian para pelaku usahatani serta dampaknya pada kondisi lingkungan sekitar. Tentunya kebijakan pemerintah terkait pembangunan dan alih fungsi lahan memerlukan pertimbangan serta kajian mendalam agar proses pembangunan tidak berdampak negatif pada sektor lainnya.

Berdasarkan uraian tersebut maka dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh faktor luas lahan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta?
2. Bagaimana pengaruh faktor produktivitas lahan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta?

3. Bagaimana pengaruh faktor jarak lahan dari jalan utama desa terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik
DI Yogyakarta?
4. Bagaimana pengaruh faktor jarak lahan dari area perdagangan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik
DI Yogyakarta?
5. Bagaimana pengaruh jarak lahan dari pusat kota terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik
DI Yogyakarta?

D. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta yang secara khusus berkaitan dengan:

1. Menganalisis pengaruh faktor luas lahan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta.
2. Menganalisis pengaruh faktor produktivitas lahan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta.
3. Menganalisis pengaruh faktor jarak lahan dari jalan utama desa terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta.

4. Menganalisis pengaruh faktor jarak lahan dari area perdagangan terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta.
5. Menganalisis pengaruh faktor jarak lahan dari pusat kota terhadap pembentukan harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta.

E. Manfaat Penelitian

Sasaran utama penelitian ini adalah menganalisis faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan sawah yang kemudian akan berpengaruh pada keputusan petani pemilik lahan untuk menjual lahannya. Maka manfaat penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa, dapat digunakan sebagai bahan studi lebih lanjut tentang pengembangan konsep pengelolaan lahan pertanian yang berpihak pada masyarakat dengan tetap memperhatikan nilai ekonomi, manfaat sumberdaya serta memperhatikan aspek lingkungan.

2. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa, dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan, masukan dan perbaikan bagi pemerintah pusat, pemerintah daerah dan pemangku kepentingan dalam pengambilan kebijakan pembangunan sektoral dalam pengelolaan lahan pertanian.

Dapat memberikan informasi bagi petani dan masyarakat terkait pengambilan keputusan alih fungsi lahan pertanian.