

**PROSES KONVERSI LAHAN
PERTANIAN PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
DI DESA SIDOKEPUNG, KECAMATAN BUDURAN,
KABUPATEN SIDOARJO
Studi Kasus Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni**

Oleh:

ADITYA CANDRA LAKSONO



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS PERTANIAN**

MALANG

2016

**PROSES KONVERSI LAHAN
PERTANIAN PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
DI DESA SIDOKEPUNG, KECAMATAN BUDURAN,
KABUPATEN SIDOARJO
Studi Kasus Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni**

Oleh

ADITYA CANDRA LAKSONO

0910441002

PROGRAM STUDI AGRIBISNIS

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar
Sarjana Pertanian Strata Satu (S-1)**

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS PERTANIAN

JURUSAN SOSIAL EKONOMI PERTANIAN**MALANG****2016****PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Malang, Agustus 2016

Aditya Candra Laksono

NIM. 0910441002



LEMBAR PERSETUJUAN NASKAH PUBLIKASI JURNAL

Judul : **PROSES KONVERSI LAHAN PERTANIAN PADA KOMPLEKS PERUMAHAN DI DESA SIDOKEPUNG, KECAMATAN BUDURAN, KABUPATEN SIDOARJO**
Studi Kasus Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni

Nama Mahasiswa : Aditya Candra Laksono

NIM : 0910441002

Program Studi : Agribisnis

Jurusan : Sosial Ekonomi Pertanian

Minat : Komunikasi Pemberdayaan Masyarakat

Menyetujui : Dosen Pembimbing

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Prof. Dr. Ir. Kliwon Hidayat, MS

Mangku Purnomo, SP., MP., Ph.D

NIP. 19550626 198003 1 004

NIP. 19770402 200501 1 001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Sosial Ekonomi

Mangku Purnomo, SP., MP., Ph.D

NIP. 19770402 200501 1 001

Tanggal Persetujuan :

LEMBAR PENGESAHAN

Mengesahkan

MAJELIS PENGUJI



Penguji I

Penguji II

Setyo Yuli Handono, SP., MP.MBA
NIP. 19820716 200604 1 001

Destyana Ellingga Pratiwi, SP.,MP.MBA
NIP. 19871224 201504 2 004

Penguji III

Penguji IV

Tanggal Lulus :

RINGKASAN

Aditya Candra Laksono. 0910441002. Proses Konversi Lahan Pertanian Pada Kompleks Perumahan di Desa Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo (Studi Kasus Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni). Di bawah bimbingan Prof. Dr. Ir. Kliwon Hidayat, MS. dan Mangku Purnomo, SP., MP., Ph.D

Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat, serta intensitas pembangunan yang berkembang dalam berbagai bidang tentu saja akan menyebabkan permintaan akan lahan ikut meningkat. Hal ini kemudian menjadi pendorong terjadi konversi lahan pertanian ke non-pertanian atau industri. Alih fungsi ini juga menyebabkan ketidakseimbangan ekosistem. Pada dasarnya, konversi lahan merupakan konsekuensi logis dari peningkatan jumlah penduduk serta proses pembangunan infrastruktur dalam menunjang pemenuhan kebutuhan. Konversi lahan menjadi masalah karena terjadi di atas lahan yang masih produktif. Konversi lahan ini akan memberikan dampak sosial bagi masyarakat itu sendiri, kepada pemilik maupun kehidupan masyarakat sekitar lahan yang dikonversi. Penelitian ini dilakukan di kawasan lahan pertanian yang telah dikonversi menjadi Komplek Perumahan di Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Oleh karena itu peneliti mengambil judul penelitian “Proses Konversi Lahan Pertanian pada Komplek Perumahan di Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo”.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan proses konversi lahan yang terjadi di desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo antara pihak-pihak yang terkait, mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian menjadi kompleks perumahan di Desa Sidokepong, Sidoarjo dari masing-masing pihak yang terkait, serta untuk mengetahui dan mendeskripsikan strategi

masing-masing pihak yang terkait dalam konversi lahan pertanian menjadi komplek perumahan di Desa Sidokepong, Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan sesuatu yang tengah berlangsung pada saat riset dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Lokasi dalam penelitian ini dilakukan dengan sengaja (Purposive) yaitu dilaksanakan di kawasan Komplek Perumahan di Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Teknik penentuan informan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses konversi lahan pertanian di Desa Sidokepong dengan melihat kondisi di lapang memiliki dua pola yaitu pemilik lahan yang berstatus penjual lahan yang memiliki kuasa atas lahannya sehingga pengembang melakukan proses negoisasi langsung maupun lewat perantara terkait lahan yang di kehendaki dan penjualan lahan sawah yang sudah di rancang atau direncanakan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang sesuai dengan tata ruang wilayah maupun kebijakan pemerintah sendiri. Faktor-faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian ke non pertanian pada Desa Sidokepong yaitu faktor penarik, faktor pendorong, faktor eksternal, faktor internal, dan faktor kebijakan. Pada proses konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong terdapat beberapa pihak terkait dan memiliki peran dan strategi yang berbeda-beda dalam mendapatkan akses serta kontrol lahan pertanian itu sendiri. Strategi tersebut termasuk antara lain memperoleh informasi lahan, mendapatkan akses lahan, proses negoisasi lahan, dan memperoleh perijinan mendirikan pemukiman. Pihak-pihak terkait antara lain pengembang, pemerintah daerah, pemilik lahan, dan perantara tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis menyarankan pemilik lahan pertanian seharusnya memperhatikan pengaruh jangka panjang yang disertai dengan rencana yang matang dalam mengambil keputusan untuk menjual lahan mereka. Pihak pengembang sebaiknya juga harus lebih adil dan cermat dalam membeli lahan yang akan digunakan sebagai kompleks perumahan. Kebijakan dan regulasi antara pusat hingga daerah perlu peninjauan ulang agar mencapai tujuan yang diinginkan.

SUMMARY

Aditya Candra Laksono. 0910441002. Process Conversion of Agricultural Land On Housing Complex in the Village Sidokepong, Buduran subdistrict, Sidoarjo regency (Case Study Housing Jaya Gading Kirana and Harmony). Under the guidance of Prof. Dr. Ir. Kliwon Hidayat, MS. dan Mangku Purnomo, SP., MP., Ph.D.

Rapid population growth, as well as the intensity of the emerging development in various fields of course will lead to join the growing demand for land. This then leads to a conversion of agricultural land to non-agricultural or industrial. Over this function which will also lead to an imbalance of the ecosystem. Basically, land conversion is a logical consequence of the increase in population and the development of infrastructure to support the process of fulfillment. But in fact the conversion of land to be a problem because it occurs on land that is still productive. From the conversion of this land which will provide social impact for the community itself, to the owner as well as the lives of people around the land converted. This research was conducted in the area of agricultural land has been converted into a housing complex in the village of Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Therefore, the researchers took the title "Process of Agricultural Land Conversion at the housing complex in the village of Sidokepong, Buduran, Sidoarjo".

The purpose of this study was to determine and describe the process of land conversion that occurred in the village Sidokepong, Buduran, Sidoarjo between the parties concerned, to identify factors affecting the conversion of agricultural land into a housing complex in the village of Sidokepong, Sidoarjo of each party involved, as well as to identify and describe the strategies of each party involved in the conversion of agricultural land into a housing complex in the village of Sidokepong, Sidoarjo. This study used qualitative research methods. This research is a descriptive study that aims to depict or describe something that is ongoing at the time the research was done and examine the causes of a particular symptom. Location in this study was done intentionally (purposive) that is implemented in the region housing complex in the village of Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Determination technique research informants used in this study using purposive sampling technique.

The results showed that the process of conversion of agricultural land in the village Sidokepong to see the conditions in the field have two patterns are landowners who is a seller of land that has power over the land so that developers do the process of negotiating directly and through intermediaries related to land in wills and sales of rice fields has been designed or planned by the central and local governments in accordance with the spatial and government policy itself. Factors that affect the conversion of agricultural land to non-agricultural Sidokepong Village is a pull

factor, driving factors, external factors, internal factors and policy factors. In the process of conversion of agricultural land to non-agricultural Sidokepung in the village there are several stakeholders and have a role and a different strategy in gaining access to and control of agricultural land itself. The strategy includes, among others obtain land information, gain access to land, land negotiation process, and obtaining permits establish settlements. Related parties include developers, local governments, landowners and land intermediaries.

Based on the results of the study authors recommend that agricultural land owners should pay attention to long-term effects are accompanied by a mature plan in taking the decision to sell their land. The developer also should have to be fair and careful in buying land to be used as a residential complex. Policies and regulations between the central to local needs reconsideration in order to achieve the desired goal.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Proses Konversi Lahan Pertanian pada Kompleks Perumahan di Desa Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo”. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan proses konversi lahan antara pihak-pihak yang terkait, mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian menjadi non pertanian dari masing-masing pihak yang terkait, mengetahui dan mendeskripsikan strategi masing-masing pihak untuk mendapatkan akses dan kontrol terhadap konversi lahan pertanian ke non pertanian yang berada di desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Penyusunan naskah skripsi ini digunakan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelas sarjana Pertanian, Jurusan Sosial Ekonomi Pertanian, Universitas Brawijaya Malang.

Dalam proses penyusunan skripsi ini banyak pelajaran yang penulis dapatkan terutama pengalaman, ilmu dan pengembangan diri penulis. Penulis juga menyadari dalam setiap proses penulisan skripsi ini penulis mendapatkan begitu banyak bantuan, saran, dukungan dan kritik yang sangat membangun, oleh karena itu pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Kliwon Hidayat, MS. selaku dosen pembimbing pertama yang telah memberikan arahan, nasihat dan bimbingannya kepada penulis
2. Mangku Purnomo, SP., MP., Ph.D selaku dosen pembimbing kedua atas nasihat, arahan dan bimbingannya kepada penulis.
3. Kedua orang tua dan seluruh anggota keluarga, yang senantiasa memberi dukungan dan motivasi kepada penulis.
4. Serta teman-teman dan pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam pembuatan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bila dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun serta sumbangan pemikiran yang konstruktif sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini

dapat memberikan manfaat baik bagi rekan-rekan mahasiswa, masyarakat umum, serta berbagai pihak yang lainnya sebagai bahan ilmu pengetahuan.

Malang, Agustus 2016

Penulis

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Aditya Candra Laksono merupakan anak pertama dari 3 bersaudara lahir pada tanggal 15 April 1991 di Kabupaten Madiun dari pasangan suami istri dari Bapak Mamok Bisowarno dan Ibu Evi Erda Wasita. Penulis memulai pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri 1 Buduran pada tahun 1996 dan melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 3 Sidoarjo pada tahun 2003. Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 2 Sidoarjo pada tahun 2009. Pada tahun 2009 penulis diterima sebagai mahasiswa Program Studi Agribisnis, Fakultas Pertanian, Universitas Brawijaya, Malang.

Selama menempuh studi di Brawijaya, penulis aktif dalam kegiatan akademis dan menjadi asisten praktikum untuk mata kuliah Bahasa Indonesia pada tahun 2010 sampai tahun 2011. Penulis juga aktif berpartisipasi dalam kegiatan kelembagaan kampus, seperti kegiatan orientasi mahasiswa POSTER (2010) dan MADEWA (2011).

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| RINGKASAN | i |
| SUMMARY | iii |
| KATA PENGANTAR | v |
| RIWAYAT HIDUP | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR TABEL | ix |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| I. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 3 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian..... | 4 |
| II. TINJAUAN PUSTAKA | 5 |
| 2.1. Tinjauan Penelitian Terdahulu..... | 5 |
| 2.2. Lahan Pertanian..... | 6 |
| 2.3. Konversi Lahan Pertanian..... | 7 |
| 2.4. Hubungan Konversi Lahan Pertanian ke Perumahan..... | 11 |
| 2.5. Teori Analisis Stakeholder..... | 13 |
| 2.6. Teori Jaringan Aktor (<i>Actor Network Theory</i>)..... | 17 |
| 2.7. Teori Akses..... | 20 |
| 2.8. Teori Kontrol..... | 23 |
| III. KERANGKA KONSEPTUAL | 25 |
| 3.1 Kerangka Pemikiran..... | 25 |
| 3.2 Batasan Masalah..... | 28 |
| 3.3 Definisi Operasional..... | 28 |
| IV. METODE PENELITIAN | 30 |
| 4.1. Jenis Penelitian..... | 30 |
| 4.2. Lokasi Penelitian..... | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 4.3. Penentuan Informan Penelitian..... | 30 |
| 4.4. Teknik Pengumpulan Data | 31 |
| 4.5. Teknik Analisa Data | 32 |
| V. HASIL DAN PEMBAHASAN | 34 |
| 5.1 Kondisi Umum Lokasi Penelitian | 34 |
| 5.2 Proses Konversi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian di Desa Sidokepong | 36 |
| 5.3 Faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan Pertanian menjadi Lahan Non Pertanian | 52 |
| 5.4 Strategi Masing-Masing Pihak Terkait untuk Mendapatkan Akses dan Kontrol Lahan Terhadap Proses Konversi Lahan Pertanian ke Non Pertanian..... | 65 |
| VI. KESIMPULAN DAN SARAN..... | 68 |
| 6.1 Kesimpulan | 68 |
| 6.2 Saran..... | |
| | 69 |
| DAFTAR PUSTAKA | 70 |



DAFTAR TABEL

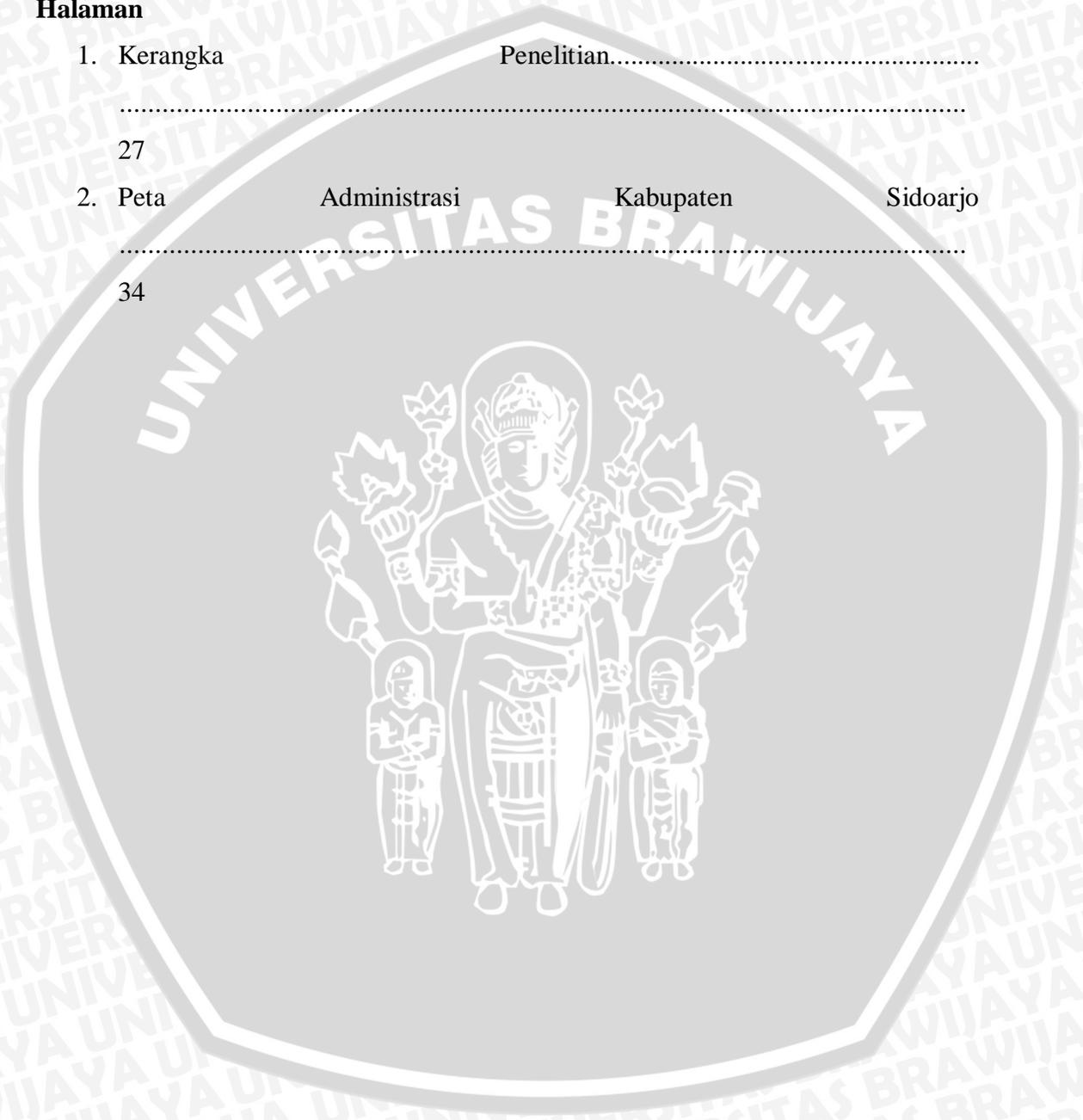
| Nomor | Teks |
|---|------|
| . Halaman | |
| 1. Analisis Stakeholder | 16 |
| 2. <i>Analysis Individual Interest Maxim (AIIM)</i> | 16 |
| 3. Sumber Daya Pertanian di Desa Sidokepong | 35 |
| 4. Pembagian Wilayah Desa Sidokepong | 35 |
| 5. Penggunaan Lahan di Desa Sidokepong | 36 |
| 6. Tabel <i>Analysis Individual Interest Maxim (AIIM)</i> | 39 |
| 7. Pola-pola Konversi Lahan | 48 |
| 8. Penduduk Sidoarjo Tahun 2008-2012..... | 54 |
| 9. Total Investasi Sektor Perumahan dan Pertanian Sidoarjo 2010-2012..... | 54 |
| 10. Pendapatan Regional Bruto atas Harga Berlaku Tahun 2008-2012 | 54 |
| 11. Jumlah Penduduk Desa Sidokepong Tahun 2010-2012..... | 55 |
| 12. Status Lahan Pertanian Saat Dibeli Pengembang | 61 |
| 13. Harga Jual Lahan dan Total Penerimaan..... | 62 |





DAFTAR GAMBAR

| Nomor | Halaman | Teks |
|-------|----------|---------------------------------|
| 1. | Kerangka | Penelitian..... |
| | 27 | |
| 2. | Peta | Administrasi Kabupaten Sidoarjo |
| | 34 | |



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat, serta intensitas pembangunan yang berkembang dalam berbagai bidang tentu saja akan menyebabkan permintaan akan lahan ikut meningkat. Permintaan akan lahan pertanian terus bertambah, sedangkan lahan pertanian yang tersedia sangat terbatas. Hal ini yang mendorong terjadi konversi lahan pertanian ke non-pertanian atau industri.

Lahan merupakan sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan manusia sebagai tempat kegiatan hidup. Kebutuhan ini dari waktu ke waktu semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan kegiatannya. Sementara itu ruang sebagai wadah kegiatan secara fisik memiliki luasan yang relatif tetap dan tidak bertambah. Oleh karena itu penyeimbangan ruang dan kegiatan manusia perlu dipikirkan dengan baik agar tidak terjadi ketimpangan.

Lahan tanah memberikan andil besar dalam perubahan struktur dan sistem masyarakat. Pertikaian akibat masalah tanah pada umumnya karena kecemburuan sosial orang-orang yang tidak mempunyai tanah terhadap orang-orang yang memiliki tanah. Hal tersebut karena hak-hak istimewa dan menjadikannya sebagai alat eksploitasi masyarakat. Perubahan pedesaan menjadi perkotaan menyebabkan nilai tanah menjadi berubah. Tanah di daerah perkotaan cenderung diperuntukkan bagi pemukiman dan industri dibandingkan untuk lahan pertanian. Hal tersebut disebabkan pertumbuhan penduduk yang meningkat sehingga pemukiman lebih diutamakan.

Dari adanya peningkatan jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan untuk membangun pemukiman menyebabkan atau memaksa terjadi konversi lahan.

Di perkotaan akan sering dijumpai lahan-lahan pertanian akan berubah menjadi lahan pemukiman masyarakat. Meskipun terdapat beberapa kebijakan pemerintah menyangkut pertanian ternyata sebagian besarnya tidak berpihak pada sektor pertanian itu sendiri, dengan bukti meningkatnya konversi lahan pertanian menjadi lahan pemukiman. Alih fungsi ini yang nantinya juga akan menyebabkan ketidakseimbangan ekosistem.

Lahan pertanian dapat memberikan banyak manfaat seperti dari segi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Namun, akibat konversi lahan tersebut sehingga menjadikan semakin sempitnya lahan pertanian akan mempengaruhi segi ekonomi, sosial, dan lingkungan tersebut. Dan jika konversi lahan pertanian ke non-pertanian ini terus dilakukan dan tak terkendali, maka hal ini tidak hanya menjadi masalah bagi petani di pedesaan, tetapi hal ini bisa menjadi masalah nasional bangsa Indonesia.

Utomo et al. (1992) dalam Lestari (2010) mengemukakan bahwa konversi lahan dapat didefinisikan sebagai perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang membawa dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri.

Banyak sekali faktor yang menyebabkan adanya konversi lahan pertanian, salah satunya seperti yang diungkapkan oleh Kustiawan (1997) dalam Massardy (2009) yaitu konversi lahan sawah banyak terjadi di Pulau Jawa yaitu di wilayah Pantura. Lahan pertanian yang subur tersebut kemudian dikonversi menjadi perumahan, industri, dan prasarana yang luasnya jauh lebih besar dibandingkan dengan luas sawah baru. Hal ini yang menyebabkan luas sawah mengalami penyusutan yang cukup besar.

Fenomena konversi lahan tidak terlepas dari faktor-faktor yang menyebabkannya. Konversi lahan terjadi akibat penjualan lahan pertanian kepada perusahaan swasta. Keputusan dalam menjual lahan pertanian disebabkan oleh beberapa faktor yakni faktor ekonomi, sosial, dan kebijakan. Faktor ekonomi meliputi kedekatan dengan pusat kota, kebutuhan hidup yang meningkat, pendapatan dari hasil pertanian yang tidak menentu, biaya pendidikan dan kesehatan yang mahal, dan

pertumbuhan penduduk. Faktor sosial, yaitu pendidikan masyarakat setempat tergolong pendidikan rendah, mobilisasi penduduk ke luar desa membawa pengaruh dari luar desa dan mengubah pola pikir masyarakat. Perubahan tersebut meliputi perubahan perilaku dan gaya hidup. Selain itu hubungan sosial yang sangat dekat antar penduduk di desa menyebabkan faktor pengaruh tetangga dapat mempengaruhi konversi lahan.

Pada dasarnya, konversi lahan merupakan konsekuensi logis dari peningkatan jumlah penduduk serta proses pembangunan infrastruktur dalam menunjang pemenuhan kebutuhan. Namun pada kenyataannya konversi lahan menjadi masalah karena terjadi diatas lahan yang masih produktif. Dari adanya konversi lahan ini yang nantinya akan memberikan dampak sosial bagi masyarakat itu sendiri, kepada pemilik maupun kehidupan masyarakat sekitar lahan yang dikonversi.

Dari uraian tersebut diatas yang menjadikan peneliti tertarik untuk mengetahui dampak sosial yang terjadi pada pemilik lahan pertanian yang lahannya telah dikonversi menjadi sebuah kompleks pemukiman perumahan. Penelitian ini dilakukan di kawasan lahan pertanian yang telah dikonversi menjadi Komplek Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni, Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Oleh karena itu peneliti mengambil judul penelitian Proses Konversi Lahan Pertanian pada Komplek Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni, Sidokepong, Buduran, Sidoarjo.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses konversi lahan pertanian ke non pertanian yang terjadi di desa Sidokepong Buduran Sidoarjo antara pihak-pihak yang terkait?
2. Apa saja faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian menjadi non pertanian dari masing-masing pihak terkait?
3. Bagaimana strategi masing-masing pihak untuk mendapatkan akses dan kontrol terhadap konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan mendeskripsikan proses konversi lahan yang terjadi di desa Sidokepong Buduran Sidoarjo antara pihak-pihak yang terkait
2. Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian menjadi non pertanian dari masing-masing pihak yang terkait
3. Mengetahui dan mendeskripsikan strategi masing-masing pihak untuk mendapatkan akses dan kontrol terhadap konversi lahan pertanian ke non pertanian di desa Sidokepong Buduran Sidoarjo

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan swasta sebagai pihak pengembang pemukiman dalam mengkonversi lahan terkait dengan dampak sosial yang terjadi
2. Menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat petani yang mengkonversi lahan pertaniannya menjadi kawasan pemuk
3. Memberikan sumbangan keilmuan khususnya pertanian, referensi bagi penelitian sejenis selanjutnya tentang konversi lahan pertanian.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Martua Sihaloho, Arya Hadi Dharmawan, dan Said Rusli (2007) dalam penelitiannya tentang konversi lahan pertanian dibahas mengenai faktor-faktor adanya konversi lahan pertanian dan perubahan struktur agraria di Kelurahan Mulyaharaja, Bogor Selatan. Penelitian tersebut menunjukkan jika aras makro dan mikro menjadi faktor yang menyebabkan konversi lahan. Di samping itu penelitian tersebut juga menjelaskan jika dalam konversi lahan pertanian memiliki dampak pada perubahan struktur agraria terkait perubahan lahan.

Dari hasil penelitian tersebut memberikan sebuah gagasan tentang perubahan struktur agraria yang menyebabkan tekanan sosial yang tidak merata dimana kaum berpendapatan rendah atau miskin merupakan korban pertama atas adanya konversi

lahan tersebut. Selain itu hasil penelitian juga menyatakan jika ketidakadilan agrarian adalah sebagai suatu keadaan dimana proses konversi lahan pertanian dipandang merugikan masyarakat miskin sebagai korban pertama yang merasakan dan keadilan agraria dimaknai dengan meningkatnya derajat kehidupan petani setelah proses alih fungsi lahan. Hal ini dapat dilihat jika tidak hanya dampak negative yang muncul akibat perubahan lahan yang terjadi namun juga ada dampak positif yang ditimbulkan, dengan catatan proses yang terjadi sama-sama menguntungkan beberapa pihak terkait dan tidak saling merugikan satu sama lain.

Nurida S. Feranti (2008) dalam penelitiannya tentang pengendalian alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian di kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo. Mempunyai tujuan untuk mengidentifikasi faktor penyebab alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Pada penelitian tersebut analisis data yang digunakan adalah analisis faktor, analisis cluster dan triangulasi.

Dari hasil penelitian tersebut mendapatkan hasil jika faktor penyebab alih fungsi pertanian menjadi non pertanian adalah faktor ekonomis lahan pertanian, atribut lahan pertanian dan regulasi pertanahan sedangkan pada analisis cluster, tipologi alih fungsi di kecamatan Balongbendo dibagi kedalam 3 *cluster* yaitu Desa yang mengalami alih fungsi lahan dengan tiga tingkatan yaitu alih fungsi lahan yang tinggi, sedang, dan rendah serta dengan karakteristik berbeda.

Andi Fardani (2012) dalam penelitiannya tentang dampak sosial keberadaan PT. Vale Indonesia Tbk terhadap kehidupan masyarakat. Penelitian tersebut menggunakan analisis kualitatif. Beberapa poin dan hasil yang bisa didapatkan pada penelitian tersebut dapat dilihat dari beberapa poin, pada Aspek Pendidikan, keberadaan PT. Vale telah memberikan perubahan menonjol dalam bidang pendidikan dengan pemberian beasiswa, pada aspek kesehatan, PT. Vale memberikan fasilitas air bersih dan pemetaan kesehatan, pada aspek budaya, PT Vale dianggap sebagai penyebab terkikisnya kebudayaan masyarakat setempat, dari aspek lingkungan PT. Vale berupaya untuk mengintegrasikan seluruh tahapan kegiatan operasi dengan pengelolaan lingkungan serta memperhitungkan dampak lingkungan, dan dari aspek Ekonomi, keberadaan PT. Vale berupaya memperkuat *home industri*

yang akan dijadikan penerima manfaat agar lebih mandiri dan berorientasi jangka panjang dengan memanfaatkan teknologi tepat guna dan memperluas pangsa pasar.

Dari hasil penelitian terdahulu dapat diambil kesimpulan jika perubahan struktur agraria menyebabkan tekanan sosial yang tidak merata dimana kaum berpendapatan rendah atau miskin merupakan korban pertama atas adanya konversi lahan. Dari hasil penelitian tersebut mendapatkan hasil jika faktor penyebab alih fungsi pertanian menjadi non pertanian adalah faktor ekonomis lahan pertanian, atribut lahan pertanian dan regulasi pertanahan. Pada penelitian terdahulu analisis data yang digunakan adalah analisis faktor, analisis cluster dan triangulasi.

2.2. Lahan Pertanian

Sumberdaya lahan merupakan salah satu sumberdaya alam yang memiliki banyak manfaat bagi manusia, seperti sebagai tempat hidup, tempat mencari nafkah. Lahan merupakan sumberdaya alam strategis bagi pembangunan. Hampir semua sektor pembangunan fisik memerlukan lahan seperti sektor pertanian, kehutanan, perumahan, industri, pertambangan, dan transportasi.

Lahan mempunyai arti penting bagi para *stakeholder* yang memanfaatkannya. Fungsi lahan bagi masyarakat sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian. Bagi petani, lahan merupakan sumber memproduksi makanan dan keberlangsungan hidup. Bagi pihak swasta, lahan adalah aset untuk mengakumulasi modal. Bagi pemerintah, lahan merupakan kedaulatan suatu negara dan untuk kesejahteraan rakyatnya. Adanya banyak kepentingan yang saling terkait dalam penggunaan lahan, hal ini mengakibatkan terjadinya tumpang tindih kepentingan antar aktor yaitu petani, pihak swasta, dan pemerintah dalam memanfaatkan lahan.

Lahan pertanian merupakan lahan yang diperuntukan untuk kegiatan pertanian. Sumberdaya lahan pertanian memiliki banyak manfaat bagi manusia. Menurut Sumaryanto dan Tahlim (2005) manfaat lahan pertanian dapat dibagi menjadi dua kategori. Pertama, *use values* atau nilai penggunaan dapat pula disebut sebagai *personal use values*. Manfaat ini dihasilkan dari hasil eksploitasi atau kegiatan usahatani yang dilakukan pada sumber daya lahan pertanian. Kedua, *non use*

values dapat pula disebut sebagai *intrinsic values* atau manfaat bawaan. Menurut Yoshida (1994) dan Kenkyu (1996) dalam Sumaryanto et al (2005) aspek lingkungan, keberadaan lahan pertanian dapat berkontribusi dalam lima manfaat, yaitu: pencegahan banjir, pengendali keseimbangan tata air, pencegahan erosi, pengurangan pencemaran lingkungan yang berasal dari limbah rumah tangga, dan mencegah pencemaran udara yang berasal dari gas buangan.

2.3 Konversi Lahan pertanian

Konversi lahan atau alih fungsi lahan pertanian bukan merupakan hal yang baru. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup dan terbukanya kesempatan untuk menciptakan peluang kerja, yang ditandai oleh semakin banyaknya investor ataupun masyarakat dan pemerintah dalam melakukan pembangunan, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan. Dipihak lain jumlah lahan yang terbatas sehingga menimbulkan penggunaan lahan yang seharusnya beralih ke penggunaan non-pertanian.

Alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian merupakan isu yang perlu diperhatikan karena ketergantungan masyarakat terhadap sektor pertanian. Konversi lahan atau alih fungsi lahan adalah berubahnya satu penggunaan lahan ke penggunaan lainnya, sehingga permasalahan yang timbul akibat konversi lahan, banyak terkait dengan kebijakan tataguna tanah (Ruswandi 2005). Menurut Kustiawan (1997) alih fungsi atau konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Alih fungsi lahan umumnya terjadi di wilayah sekitar perkotaan dan dimaksudkan untuk mendukung perkembangan sector industri dan jasa.

Dalam kegiatan alih fungsi lahan sangat erat kaitannya dengan permintaan dan penawaran lahan. Adanya ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan dimana penawaran terbatas sedangkan permintaan tak terbatas menyebabkan alih fungsi lahan. Menurut Barlowe (1978), faktor faktor yang mempengaruhi penawaran lahan adalah karakteristik fisik alamiah, faktor ekonomi, faktor teknologi, dan faktor kelembagaan. Selain itu, faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan lahan adalah

populasi penduduk, perkembangan teknologi, kebiasaan dan tradisi, pendidikan dan kebudayaan, pendapatan dan pengeluaran, selera dan tujuan, serta perubahan sikap dan nilai-nilai yang disebabkan oleh perkembangan usia.

Sumaryanto dan Tahlim (2005) mengungkapkan bahwa pola konversi lahan dapat ditinjau dalam beberapa aspek. Pertama, alih fungsi secara langsung oleh pemilik lahan yang bersangkutan. Lazimnya motif tindakan ada 3:

1. Untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal
2. Dalam rangka meningkatkan pendapatan melalui alih usaha
3. Kombinasi dari kedua poin sebelumnya seperti pembangunan rumah sekaligus dijadikan tempat usaha.

Pola alih fungsi lahan ini terjadi disembarang tempat, kecil-kecil, dan tersebar. Dampak alih fungsi lahan dengan pola ini terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya baru significant untuk jangka waktu lama.

Kedua, alih fungsi yang diawali dengan alih penguasaan lahan. Pemilik menjual kepada pihak lain yang akan memanfaatkannya untuk usaha nonpertanian atau kepada makelar. Secara empiris, alih fungsi lahan melalui cara ini terjadi dalam hamparan yang luas, terkonsentrasi, dan umumnya berkorelasi positif dengan proses urbanisasi (pengkotaan). Dampak alih fungsi lahan terhadap eksistensi lahan sawah sekitarnya berlangsung cepat dan nyata.

Alih fungsi lahan dapat bersifat permanen dan juga dapat bersifat sementara. Jika lahan sawah beririgasi teknis berubah menjadi kawasan pemukiman atau industri, maka alih fungsi lahan bersifat permanen. Akan tetapi, jika sawah tersebut berubah menjadi perkebunan tebu, maka alih fungsi lahan tersebut bersifat sementara, karena pada tahun-tahun berikutnya dapat dijadikan sawah kembali. Alih fungsi lahan permanen biasanya lebih besar dampaknya dari pada alih fungsi lahan sementara.

Alih fungsi lahan atau sebagai konversi lahan dapat diartikan sebagai perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan dalam artian perubahan/penyesuaian peruntukan penggunaan, disebabkan oleh faktor-faktor yang

secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Semula fungsi utama lahan ialah untuk bercocok tanam padi, palawija, atau hortikultura. Kini dengan gencarnya industrialisasi, lahan-lahan produktif pertanian berubah menjadi pabrik-pabrik, jalan tol, permukiman, perkantoran, dan lain sebagainya. Menurut (Suwandi, 2002) Jika dalam setahun alih fungsi lahan terdata sekitar 4.000 hektar, dalam lima tahun ke depan lahan produktif yang beralih fungsi mencapai 20.000 hektar

Konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan. Konversi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Irawan (2005) mengemukakan bahwa konversi lahan lebih besar terjadi pada lahan sawah dibandingkan dengan lahan kering karena dipengaruhi oleh tiga faktor, pertama, pembangunan kegiatan non pertanian seperti kompleks perumahan (*real estate*), pertokoan, perkantoran, dan kawasan industri lebih mudah dilakukan pada tanah sawah yang lebih datar dibandingkan dengan lahan kering. Kedua, akibat pembangunan masa lalu yang terfokus pada upaya peningkatan produk padi maka infrastruktur ekonomi lebih tersedia di daerah persawahan daripada daerah tanah kering. Ketiga, daerah persawahan secara umum lebih mendekati daerah konsumen atau daerah perkotaan yang relatif padat penduduk dibandingkan daerah tanah kering yang sebagian besar terdapat di wilayah perbukitan dan pegunungan.

Sebagai konsekuensi logis dari pertambahan penduduk dan pembangunan ekonomi, maka terjadi perubahan alokasi sumberdaya, khususnya sumberdaya lahan sulit dihindari. Akibat tidak diperhatikannya skala prioritas alokasi penggunaan sumberdaya lahan, maka terjadi pula konflik alokasi sumber daya lahan untuk penyediaan sumber pangan dan pembangunan sarana dan prasarana pemukiman. Sumaryanto, dkk (2001) menyatakan bahwa terjadinya konversi lahan sawah sangat

dipengaruhi oleh permintaan terhadap lahan menurut sektor perekonomian, yaitu penggunaan untuk non pertanian dan pertanian. Konversi lahan sawah ke penggunaan non pertanian menunjukkan jumlah yang lebih besar dibanding ke penggunaan pertanian lainnya, seperti untuk perumahan (*real estate*), zona industri, sarana dan prasarana serta penggunaan lainnya. Data luas konversi lahan sawah menurut periode, sampai saat ini diyakini belum ada yang akurat, dan bervariasi antara satu sumber data dan sumber lainnya. Hal ini diungkapkan juga olehnya bahwa faktor utama yang menyebabkan terjadinya kondisi demikian adalah:

1. Belum adanya koordinasi antara pihak terkait dalam pendataan masalah sawah.
2. Masing-masing instansi cenderung mengungkapkan data lahan yang sesuai dengan kepentingannya sendiri.
3. Setiap instansi menggunakan pendekatan dan metode yang berbeda dalam memonitor perkembangan luas lahan.

Konversi lahan sawah biasanya dilakukan secara langsung oleh petani pemilik lahan sawah ataupun tidak langsung oleh pihak lain. Sebelumnya diawali dengan transaksi jual beli lahan sawah. Proses konversi lahan sawah pada umumnya berlangsung cepat jika akar penyebabnya terkait dengan upaya pemenuhan kebutuhan sektor ekonomi lain yang menghasilkan surplus ekonomi (*land rent*) jauh lebih tinggi, seperti untuk pembangunan kawasan industri, kawasan perumahan (*real estate*), dan sebagainya. Untuk pemenuhan kebutuhan mendasar (prasarana umum yang diprogramkan pemerintah, atau untuk lahan tempat tinggal pemilik lahan yang bersangkutan).

Proses konversi lahan sawah cenderung berlangsung lambat jika motivasi untuk mengubah fungsi terkait dengan degradasi fungsi lahan sawah, misalnya akibat kerusakan jaringan irigasi sehingga lahan tidak dapat difungsikan lagi sebagai lahan sawah (Gunanto, 2007).

2.4. Hubungan Konversi Lahan Pertanian ke Perumahan

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan struktur perekonomian, kebutuhan lahan untuk kegiatan non pertanian cenderung terus

meningkat. Kecenderungan tersebut menyebabkan konversi lahan pertanian sulit dihindari. Beberapa kasus menunjukkan jika di suatu lokasi terjadi konversi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga terkonversi secara progresif. Menurut Irawan (2005), hal tersebut disebabkan oleh dua faktor. Pertama, sejalan dengan pembangunan kawasan perumahan (*real estate*) atau industri di suatu lokasi konversi lahan, maka aksesibilitas di lokasi itu menjadi semakin kondusif untuk pengembangan perumahan (*real estate*) dan industri, yang akhirnya mendorong meningkatnya permintaan lahan oleh investor lain atau spekulan tanah, sehingga harga lahan di sekitarnya meningkat. Kedua, peningkatan harga lahan selanjutnya dapat merangsang petani lain di sekitarnya untuk menjual lahan. Di wilayah pinggiran kota yang sedang tumbuh, persaingan dalam penggunaan lahan menjadi sangat keras karena banyak alternatif keperluan penggunaan, antara lain untuk bangunan perumahan (*real estate*), infrastruktur seperti jalan, pabrik, kawasan, pertokoan dan komersial lainnya. Jelasnya disekeliling pusat kota terdapat wilayah dengan bermacam-macam tata guna lahan, terutama untuk perumahan penduduk.

Perkembangan dan perluasan kota-kota sering menggunakan daerah-daerah pertanian yang subur dan luas, khususnya kota-kota yang terletak dilahan datar. Pada wilayah ini akan terjadi persaingan kegiatan yang sangat tinggi untuk mendapatkan lokasi-lokasi yang diinginkan dengan menawarkan pada tingkat land rent yang beragam. Pertumbuhan penduduk, maupun industri telah menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan terhadap daerah perindustrian dan perumahan (*real estate*). Hal ini menyebabkan terjadinya perubahan fungsi penggunaan lahan, khususnya konversi lahan. Pola konversi lahan sawah dapat dipilah menjadi dua yaitu sistematis dan sporadis. Konversi lahan sawah untuk pembangunan kawasan industri, perkotaan, kawasan perumahan (*real estate*), jalan raya, kompleks perkantoran, dan sebagainya mengakibatkan terbentuknya pola konversi yang sistematis. Sisi lain, konversi lahan sawah yang dilakukan sendiri oleh pemilik lahan sawah umumnya bersifat sporadis.

Luas lahan sawah yang terkonversi kecil-kecil dan terpecah. Proses konversi lahan sawah bersifat progresif, artinya, lahan sawah di sekitar lokasi yang telah

terkonversi, dalam waktu yang relatif pendek cenderung beralihfungsi atau pindah daya guna pula dengan luas yang cenderung meningkat (Winarsono, 2002).

Tanah sawah merupakan tanah yang sangat penting di Indonesia karena merupakan sumber daya alam yang utama dalam produksi beras. Saat ini keberadaan tanah-tanah sawah subur beririgasi terancam oleh gencarnya pembangunan kawasan industri dan perluasan kota (perumahan) sehingga luas tanah sawah semakin berkurang karena di konversikan untuk penggunaan non pertanian. Tanah sawah adalah tanah yang digunakan untuk menanam padi sawah baik secara terus menerus sepanjang tahun maupun bergiliran dengan tanama palawija. Dalam definisi ini tanah sawah mencakup semua tanah yang terdapat dalam zona iklim dengan rejim temperatur yang sesuai untuk menanam padi paling tidak satu kali setahun. (Sarwono, 2005).

Fenomena alih fungsi lahan pertanian sudah sebaiknya jadi perhatian semua pihak. Data terakhir dari Direktorat Jenderal Pengelolaan Lahan dan Air, Departemen Pertanian (Dirjen PLA, 2005) menunjukkan bahwa sekitar 187.720 hektar sawah beralih fungsi ke penggunaan lain setiap tahunnya, terutama di Pulau Jawa. Direktorat Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Nasional menggambarkan data yang lebih mengkhawatirkan lagi mengenai alih fungsi, jika arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ada pada saat ini tidak ditinjau kembali. Oleh karena itu, total lahan sawah beririgasi (7,3 juta hektar), hanya sekitar 4,2 juta hektar (57,6%) yang dapat dipertahankan fungsinya dan sisanya sekitar 3,01 juta hektar (42,4%) terancam beralih fungsi ke penggunaan lain (Winoto, 2005).

Dampak negatif dari alih fungsi lahan adalah hilangnya peluang memproduksi hasil pertanian di lahan sawah yang terkonversi, yang besarnya berbanding lurus dengan luas lahannya. Jenis kerugian tersebut mencakup pertanian dan nilainya, pendapatan usaha tani, dan kesempatan kerja pada usahatani. Selain itu juga hilangnya pendapatan dan kesempatan kerja pada kegiatan ekonomi yang tercipta secara langsung maupun tidak langsung dari kaitan ke depan (*forward linkage*) maupun ke belakang (*backward linkage*) dari kegiatan usaha tani tersebut, misalnya usaha traktor dan penggilingan padi. (Sumaryanto,dkk,1994).

Berbagai peraturan telah dikeluarkan pemerintah untuk membatasi alih fungsi lahan sawah. Upaya ini tidak memberikan hasil yang baik disebabkan karena beberapa hal yaitu lahan sawah mudah untuk berubah kondisi fisiknya, peraturan yang bertujuan untuk mengandalikan konversi lahan secara umum hanya bersifat himbuan dan tidak dilengkapi sanksi yang jelas, dan ijin konversi merupakan keputusan kolektif sehingga sulit ditelusuri pihak mana yang bertanggung jawab atas pemberian ijin konversi lahan. Ketiga kelemahan tersebut pada gilirannya menyebabkan aparat cenderung mendukung proses konversi lahan dengan alasan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

2.5. Teori Analisis Stakeholder

Perusahaan tidak hanya sekedar bertanggung jawab terhadap para pemilik sebagaimana terjadi selama ini, namun bergeser menjadi lebih luas yaitu pada ranah sosial kemasyarakatan, selanjutnya disebut tanggung jawab sosial (*Social responsibility*). Fenomena seperti ini terjadi, karena adanya tuntutan dari masyarakat akibat negative externalities yang timbul serta ketimpangan social yang terjadi (Harahap, 2002) dalam buku Nor Hadi (2011,93). Untuk itu, tanggung jawab perusahaan yang semula hanya di ukur sebatas pada indikator ekonomi (*economic focused*) dalam laporan keuangan, kini harus bergeser dengan memperhitungkan faktor-faktor sosial (*social dimentions*) terhadap *stakeholder* baik internal maupun external.

Stakeholder adalah semua pihak baik internal maupun external yang memiliki hubungan baik bersifat mempengaruhi maupun dipengaruhi, bersifat langsung maupun tidak langsung oleh perusahaan. Dengan demikian, *stakeholder* merupakan pihak internal maupun external, seperti pemerintah, perusahaan pesaing, masyarakat sekitar, lingkungan internasional, lembaga di luar perusahaan (LSM dan sejenisnya), lembaga pemerhati lingkungan, paara pekerja lingkungan perusahaan, kaum minoritas dan lain sebagainya yang keberadaannya sangat mempengaruhi dan dipengaruhi perusahaan

Hummels (1998) dalam buku Nor Hadi (2011) stakeholder adalah individu dan kelompok yang memiliki klaim yang sah pada organisasi untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan karena mereka dipengaruhi oleh praktek-praktek, kebijakan dan tindakan organisasi.

Batasan *stakeholder* tersebut di atas mengisaratkan bahwa perusahaan hendaknya memperhatikan *stakeholder*, karna mereka adalah pihak yang mempengaruhi dan dipengaruhi baik secara langsung maupun tidak langsung atas aktivitas serta kebijakan yang diambil dan dilakukan perusahaan. Jika perusahaan tidak memperhatikan *stakeholder* bukan tidak mungkin akan menuai protes dan dapat mengeliminasi legitimasi *stakeholder*.

Jones, Thomas dan Andrew (1999) dalam buku Nor Hadi (2011,94) menyatakan bahwa pada hakikatnya *stakeholder theory* mendasarkan diri pada asumsi, antara lain :

1. Perusahaan memiliki hubungan dengan banyak kelompok konstituen (*stakeholder*) yang mempengaruhi dan dipengaruhi oleh keputusan (Freeman, 1984).
2. Teori ini berkaitan dengan sifat hubungan ini baik dari segi proses dan hasil untuk perusahaan dan pemangku kepentingan tersebut.
3. Kepentingan semua (sah) pemangku kepentingan memiliki nilai intrinsik, dan tidak ada set bunga assumend untuk mendominasi orang lain (Clakson, 1995; Donaldson Dan Preston 1995).
4. Teori ini berfokus pada pengambilan keputusan manajerial (Donaldson dan Preston 1995).

Berdasarkan pada asumsi dasar *stakeholder theory* tersebut, perusahaan tidak dapat melepaskan diri dengan lingkungan social (social setting) sekitarnya. Perusahaan perlu menjaga legitimasi stakeholder serta mendudukkannya dalam kerangka kebijakan dan pengambilan keputusan, sehingga dapat mendukung dalam pencapaian tujuan perusahaan, yaitu usaha dan jaminan kelangsungan usaha (Adam, 2002) dalam buku Nor Hadi (2011).

Esensi teori *stakeholder* tersebut di atas jika ditarik hubungannya dengan teori legitimasi yang mengisyaratkan bahwa perusahaan hendaknya mengurangi perbedaan ekspektasi dengan masyarakat (publik) sekitar guna meningkatkan legitimasi (pengakuan) masyarakat, ternyata terdapat benang merah. Untuk itu perusahaan hendaknya menjaga reputasinya yaitu dengan menggeser pola orientasi (tujuan) yang semula semata-mata diukur dengan pengukuran ekonomi yang cenderung berpihak pada pemegang saham, ke arah memperhitungkan faktor sosial (*social factors*) sebagai wujud kepedulian dan keberpihakan terhadap masalah sosial kemasyarakatan (*stakeholder orientation*).

Tujuan dari analisis stakeholder ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi pihak-pihak yang terkait dalam isu-isu yang digarap dalam program, peran-perannya, kepentingannya, dan dampak/efek yang ditimbulkan oleh adanya pihak-pihak tersebut terhadap isu
2. Dengan identifikasi tersebut, pengelola program menjadi sensitif terhadap kepentingan-kepentingan stakeholder; dan dalam jangka panjang dapat menciptakan strategi untuk meminta dukungan dari stakeholder tertentu

Sebelum dilakukan analisis situasi, harus dilakukan pengidentifikasian siapa saja yang menjadi stakeholder kunci. Kemudian dilanjutkan dengan identifikasi pada peran dan kepentingan dari stakeholder tersebut, sehingga akan dirumuskan strategi programnya. Dimana dalam strategi program tersebut meliputi penentuan kekuatan dan pengaruh stakeholder, dan memformulasikan strategi partisipasi stakeholder dan strategi berkomunikasi dengan stakeholder.

Berikut merupakan tabel analisis Stakeholder yang meliputi analisis situasi dan strategi program:

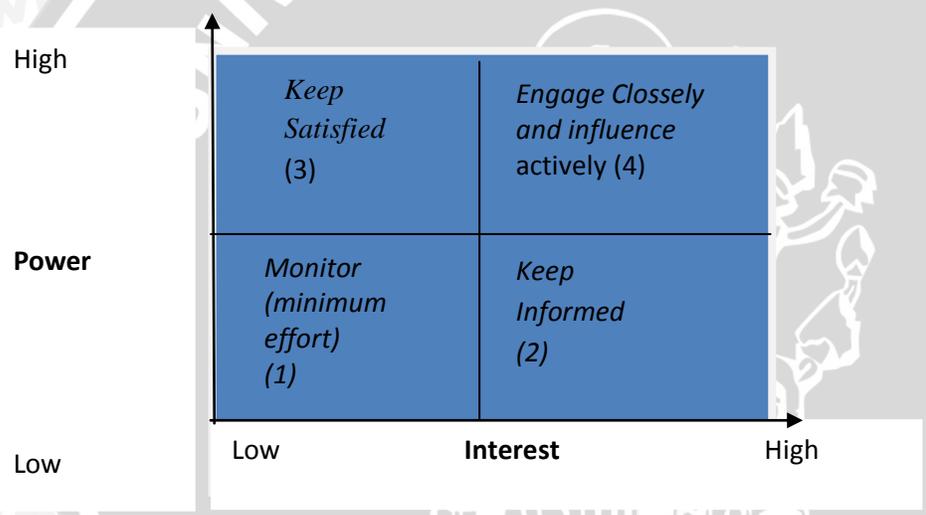
Tabel 2.1 Tabel Analisis Stakeholder

| Stakeholder | Peran yang terkait | Kepentingan | | Kekuatan dan pengaruh | | Strategi pelibatan/ partisipasi |
|-------------|--------------------|-------------|---|-----------------------|---|---------------------------------|
| | | + | - | + | - | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|

Selain itu analisis stakeholder juga dapat dilakukan dengan *Analysis Individual Interest Maxim (AIIM)* :

Tabel 2.2 Tabel *Analysis Individual Interest Maxim (AIIM)*



2.5 Teori Jaringan Aktor (*Actor Network Theory*)

Teori Jaringan Aktor adalah pendekatan interdisipliner pada studi ilmu sosial dan studi teknologi. Sebenarnya Teori ini berawal dari Michel Callon (1991) dan Bruni Latour (1992) di Centre de Sociologie de l’Innovation Ecole des Mines di Paris dan pengunjunnya (termasuk John Law). Teori Jaringan-Aktor atau Actor-Network Theory atau sering disingkat ATN berpendapat bahwa sebuah penemuan ilmiah tidak

berasal dari satu orang tertutup saja. Namun demikian sebuah teori ilmiah berasal dari jaringan-jaringan baik suatu subjek maupun objek mati.

Pandangan ANT bisa dibilang berlawanan dengan pandangan heroik mengenai perkembangan ilmu pengetahuan. Dalam ilmu pengetahuan seringkali ilmuwan dipandang melakukan suatu tindakan heroik menemukan dan memajukan ilmu. Sebagai contohnya adalah Newton, Newton sering dikatakan sebagai “penemu” teori gravitasi. Seakan akan penemuan itu muncul begitu saja dalam sebuah ruang tertutup dan terpisah dari yang lain.

ANT memfokuskan diri dan memperhatikan faktor-faktor yang ada disekitarnya. Sebagai contoh : Pengalaman Galileo, kawan-kawan sesama ilmuwan, hubungan dengan Astronomer Royal, Jhon Flamsteed, penggunaan Euclidean geometri, astronomi Kepler, Mekanisme Galileo, alat-alatnya, detail dari labnya, faktor budaya dan batas-batas yang diadakan baginya di lingkungannya dan berbagai hal teknis dan non teknis akan digambarkan dan dipertimbangkan dalam teori ANT.

ANT tidak menjelaskan kenapa ada Jaringan tetapi lebih tertarik pada infrastrukturnya, bagaimana dia terbentuk dan rusak dan lain sebagainya. ANT memakai Principle of generated symmetry, dimana manusia dan non manusia digabungkan dalam sebuah framework konseptual yang sama. Hasilnya manusia dan non-manusia sering keduanya direferensi sebagai ‘actant’.

Kontroversi dan provokasi karena gerakan ANT membuat Bruno Latour menegaskan ada empat kesalahan dalam ANT: kata *Actor*, *Network*, *Theory* dan *hypothesis*. Dia kemudian berceramah untuk meredefinisi *term-term* itu dan untuk menempatkannya pada diskursus yang dia bantu untuk ciptakan sendiri.

Menurut Wikipedia (2013) ANT pada STS (Studi Sains dan Teknologi), muncul sejak 1980-an, merupakan salah satu hasil pengembangan ANT yang dirintis sejak dasawarsa 1960-an. Teori ini awalnya digagas dan dikembangkan oleh Bruno Latour, Michel Callon, dan John Law. Para penggagas ANT berpendirian bahwa masyarakat itu bukan hanya sekadar berisi unsur-unsur individu manusia serta norma yang mengatur kehidupan mereka, tetapi lebih dari itu dia bergerak dalam sebuah “jaringan”. Teori Jaringan-Aktor atau Actor-Network-Theory atau sering disingkat

ANT berpendapat bahwa sebuah penemuan ilmiah tidak berasal dari satu orang tertutup saja. Namun demikian sebuah teori ilmiah berasal dari jaringan-jaringan baik suatu subjek (manusia) maupun objek mati (non-manusia).

Umumnya ANT mengembangkan konsep mengenai jaringan, aktor, translasi, dan intermediari. Penjelasan adalah sebagai berikut. Konsep jaringan tidak hanya berfokus pada relasi sosial aktor manusia, tetapi mencakup aktor-aktor non manusia yaitu sebuah jaringan heterogen (beragam). Aktor didefinisikan sebagai sesuatu yang ikut beraksi, yang bukan hanya manusia, melainkan juga merupakan obyek teknis. Translasi berarti penjajakan dan penyesuaian aksi-aksi yang berlangsung antara aktor-aktor sampai tercapai suatu relasi yang stabil sehingga obyek teknis dapat terus berfungsi. Sedangkan intermediari adalah aktor yang "bersirkulasi" di antara aktor-aktor dan yang memelihara relasi di antara mereka.

2.5.1 Aktor

Aktor adalah pelaku, yang menjadi pertanyaan berapa banyak pelaku dalam melaksanakan sebuah aksi. Sebagai contoh dari ANT ini, misalnya Newton sebagai salah satu aktor tidak benar-benar bertindak sendiri dalam menciptakan teori gravitasi, sebab ia membutuhkan aktor lain yang (data pengamatan dari beberapa temannya), Astronomer Royal dan John Flamsteed, sebagai pelaku ilmu astronomi, membutuhkan aktor lain (dukungan publikasi dari Royal Society dan anggotanya), Edmund Halley, membutuhkan geometri Euclid, astronomi dari Kepler, Galileo bukan itu saja ada aktor lain seperti ilmu mekanika, ruangan, laboratorium, makanan. Trinity College, seorang asisten untuk bekerja di laboratorium, ide mistik (yang akan disanggah), dan lebih banyak.

2.5.2 Jaringan Aktor atau Pelaku

Jaringan (*network*) adalah gejala, atau yang terangkai atau terhubung. Sebagai ilustrasi ketika berbisnis, menyetir mobil, atau menulis dokumen, kita menggunakan kata prosesor (alat untuk memproses data yang masuk), ada banyak hal yang mempengaruhi saat beraksi. Misalnya, ketika mengendarai mobil, kita dipengaruhi (diproses) oleh peraturan lalu lintas, diproses pengalaman menyetir dan kemampuan

manuver mobil. Kata prosesor = pelaku yang memproses berdasar pengalaman sebelumnya. Semua faktor ini terhubung (terjaring) yang menyebabkan bagaimana kita bertindak. Kita tidak akan melakukan bisnis dalam keadaan kosong (tanpa petunjuk) tetapi di bawah pengaruh berbagai faktor, semua faktor-faktor yang mempengaruhi harus dipertimbangkan bersama-sama, yang disebut dengan “Jaringan aktor”. Atau sebaliknya semua tindakan yang terhubung bersama-sama, segala faktor-faktor yang mempengaruhi, terhubung, akan menghasilkan jaringan.

Jaringan aktor terdiri dari jaringan bersama-sama baik elemen teknis dan non-teknis. Sesuai dengan contoh di atas, tidak hanya kapasitas mesin mobil, tetapi juga pelatihan mengemudi mobil, oleh karena itu ANT berbicara tentang sifat heterogenitas jaringan aktor.

2.5.3 Aktan atau Aktor Pengendali

Dalam teori jaringan (ANT) telah mengembangkan suatu kosa kata yang tidak mengambil perbedaan antara subyek dan obyek, subjektif dan objektif, ke dalam pertimbangan sebagai aktor. Aktor mungkin terdaftar sebagai sekutu untuk memberi kekuatan untuk suatu posisi. Sebuah aktor ada yang berdaya dan ada yang tidak berdaya dalam mengendalikan sistem jaringan. Dalam teori ini disebutkan terdapat aktor dan jaringan. Aktor adalah semua elemen yang terhubung dalam sistem yang nantinya akan membentuk jaringan secara alamiah. Aktor yang mampu mengontrol aktor lain disebut sebagai aktan. Aktan memiliki kemampuan untuk bergerak masuk dan keluar suatu jaringan berdasarkan kemauan dan kepentingannya. Saat aktan memasuki suatu jaringan, maka jaringan tersebut akan memberi nama atau julukan, aktifitas, perhatian, serta peranan dalam jaringan tersebut. Dengan kata lain, aktan inilah elemen utama dan menjadi penggerak dalam jaringan.

Sebagai ilustrasi, kita dapat mengambil contoh sistem akademik, yang disebut aktor adalah mahasiswa, dosen, mata kuliah, IP, ruang kelas, dan lain sebagainya. Dan yang disebut sebagai aktan adalah mahasiswa dan dosen yang dapat mengendalikan aktor lain seperti mahasiswa mampu mengendalikan mata kuliah yang akan diambil atau dosen yang mampu mengendalikan IP mahasiswanya dan lain-lain.

Setiap aktan akan memiliki nama atau julukan seperti “dosen pemrograman”, aktifitas “mengajar”, perhatian “evaluasi”, serta peranan “mencerdaskan mahasiswa”.

ANT tidak menjelaskan kenapa ada Jaringan tetapi lebih tertarik pada infrastukturnya, bagaimana dia terbentuk dan rusak dan lain sebagainya. ANT memakai Principle of Generated Symmetry, dimana manusia dan non-manusia digabungkan dalam sebuah framework konseptual yang sama. Dalam hal ini manusia dan non-manusia sering keduanya dapat bertindak sebagai ‘actant’ (aktan).

Disinilah kemudian Bruno Latour menyebutkan perlunya memahami asal-muasal sebuah realita. Latour Bruno menjelaskan adanya actor atau subyek yang memulai untuk membuat sebuah realita. Kemudian, karena aktor ini memiliki hubungan sosial dalam kehidupan sosial, maka pemahaman si aktor terhadap realita sosial menjadi pemahaman bersama di dalam kehidupan sosial. Aktor atau subyek berfungsi dalam jaringan terdistribusi lebih besar dari interaksi timbal balik dan umpan balik. Pemahaman si actor terhadap realita sosial menjadi sumber referensi bagi individu lain dalam suatu kehidupan sosial. Pemahaman itu kemudian menyebar melalui proses interaksi sosial antara actor dengan individu lain. Hubungan harus berulang kali “dilakukan” atau jaringan akan larut. Hubungan sosial diproses dan harus dilakukan terus menerus.

2.6. Teori Akses

Teori akses menjelaskan bagaimana penduduk atau masyarakat dapat mengakses kawasan atau lingkungan yang mereka inginkan. model-model atau tipe-tipe akses yang akan mereka jalani, dan kapasitas yang penduduk atau masyarakat miliki sehingga mereka mampu memperoleh akses tersebut. Definisi yang dikemukakan Robert dan Peluso (2003) “*access as the ability to derive benefits from things including material objects, persons, institution, and symbols*” dikatakan jika akses memiliki kemampuan sebagai cara untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dari hal-hal termasuk objek material (barang atau benda), orang, lembaga, dan simbol.

Pada definisi tersebut terlihat jika akses akan lebih fokus pada definisi sebuah kemampuan yang jika diperluas lagi maka akses adalah hak untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dari barang atau benda tersebut. Akses akan lebih melihat pada kekuasaan dari pada sebuah kepemilikan. Bisa dikatakan jika akses adalah sebuah relasi sosial yang mempengaruhi seseorang atau memungkinkan seseorang atau kelompok memperoleh keuntungan dari pemanfaatan sumber daya daripada kepemilikan barang atau benda itu sendiri. Ribot dan Peluso juga membedakan teori akses dan teori properti. Mereka menekankan akses sebagai *bundle* dan jaringan kekuasaan dimana para aktor mencapai, mengontrol dan memantain akses. Mereka juga mendefinisikan akses sebagai kemampuan mendapatkan keuntungan dari sesuatu. Kunci perbedaan akses dan properti terletak pada perbedaan antara kemampuan dan hak. Akses lebih kepada kemampuan sedangkan kepemilikan ada pada properti. Kemampuan sama dengan kekuasaan yang mereka batasi dalam dua hal yaitu kapasitas beberapa aktor yang mempengaruhi praktis dan ide yang lain dan yang kedua, mereka melihat kekuasaan muncul dari orang meskipun tidak selalu. Kekuasaan menyatu dalam setiap jenis hubungan dan dapat timbul dari atau aliran melalui niatan atau tidak yang berkonsekuensi atau mempengaruhi relasi sosial

Konsep akses pada akhirnya akan melihat dan menyelidiki siapa yang secara nyata mendapatkan keuntungan dari sesuatu tersebut dan melalui proses seperti apa mereka mendapatkan keuntungan tersebut. Analisa akses ini penting untuk memahami mengapa sebagian orang atau institusi memperoleh keuntungan dari sebuah sumber daya alam atau mengapa mereka memperoleh atau tidak memperoleh haknya terhadap sumberdaya tersebut.

Akses kontrol dan akses mengatur merupakan dua hal yang saling melengkapi. Keduanya membentuk hubungan diantara aktor dalam hubungan terhadap sumber daya, manajemen, dan penggunaan. Disaat yang sama makna dan nilai sumber daya selalu dihubungkan antara siapa yang mengontrol dan siapa yang mempertahankan akses. Seperti akses pengendalian dan pengaturan mempunyai kesamaan mengeani hubungan buruh dan pemilik modal. Hubungan antara aktor yang mempunyai modal dan yang berperan sebagai buruh secara paralel berhubungan dengan aktor yang

memiliki akses kontrol terhadap yang lain dan siapa aktor yang mengatur akses mereka.

Penempatan akses pada bingkai kerja politik ekonomi telah melengkapi model teori perubahan sosial. Hubungan sosial dan perbedaan timbul dari kerjasama dan konflik yang mengelilingi keuntungan dengan sebagian momen ekonomi-politi. Maka dari itu, pendekatan proses menjadi pendekatan yang baik dalam menangkap perubahan tersebut. Analisa proses juga merupakan mekanisme proses identifikasi dan pemetaan bagaimana akses diperoleh, diatur dan dikontrol.

Hal-hal yang diperlukan dalam melakukan analisis akses antara lain :

1. Identifikasi dan pemetaan aliran kepentingan dan keuntungan
2. Identifikasi mekanisme yang dilakukan aktor yang berbeda dalam memperoleh, mengontrol dan mengatur aliran keuntungan dan distribusinya
3. Suatu analisis hubungan kekuasaan yang menegaskan mekanisme akses melibatkan darimana keuntungan didapatkan

Kategori akses terbagi dua yaitu akses legal dan illegal. Akses legal atau akses yang berdasarkan kepemilikan merupakan kemampuan mendapatkan keuntungan dari sesuatu yang berasal dari kepemilikan yang diberikan oleh hukum, adat istiadat, atau konvensi. Oleh sebab itu arti kepemilikan berdasarkan adalah akses menyatakan secara tidak langsung keterlibatan komunitas, negara, atau pemerintah yang mengklaim sesuatu hukum, adat istiadat atau konvensi menyebabkan suatu legitimasi atas kepemilikan sesuatu. Namun disisi lain ada sebuah kebingungan yang terjadi antara hukum, adat-istiadat dan konvensi. kebingungan ini terjadi manakala ketiga perangkat legal tersebut sama-sama melegitimasi suatu barang yang sama sehingga yang terjadi adalah saling mengklaim. Akses yang kedua adalah akses illegal yang mengacu pada kenikmatan atau kesenangan keuntungan dari sesuatu yang bagaimnapun caranya tidak diber sangsi oleh masyarakat atau Negara. Akses illegal beroperasi melalui kekerasan, secara diam-diam, bentuk hubungan untuk mendapatkan, mengontrol dan mengatur akses, mekanisme struktural dan relasional dari akses.

2.7 Teori Kontrol

Pengertian teori kontrol atau *control theory* menuju pada setiap bidang yang membahas tentang pengendalian tingkah laku manusia, pengertian teori kontrol sosial atau *social control theory* yang merujuk kepada pembahasan delinkuensi dan kejahatan yang dikaitkan dengan variabel-variabel yang bersifat sosiologi, antara lain struktur keluarga, pendidikan, dan beberapa kelompok dominan. Teori kontrol sosial memfokuskan diri pada teknik-teknik dan strategi-strategi yang mengatur tingkah laku manusia dan membawanya kepada penyesuaian atau ketaatan kepada aturan-aturan masyarakat.

Pemunculan teori kontrol-sosial ini diakibatkan tiga ragam perkembangan dalam kriminologi. Pertama yaitu adanya reaksi terhadap konflik dan kembali kepada penyelidikan tentang tingkah laku kriminal. Kedua yaitu dengan munculnya studi tentang *criminal justice* sebagai suatu ilmu baru telah membawa pengaruh terhadap kriminologi menjadi lebih pragmatis dan berorientasi pada sistem. Ketiga yaitu teori kontrol sosial telah dikaitkan dengan suatu teknik riset baru khususnya bagi tingkah laku anak atau remaja.

Perkembangan awal dari teori ini dipelopori Durkheim (1895), dengan berikutnya selama tahun 1950an beberapa teori menggunakan pendekatan teori control terhadap sikap kenakalan remaja pada saat itu. Dengan itu ditemukan oleh Reiss tiga komponen dari kontrol sosial dalam menjelaskan kenakalan anak atau remaja.

1. Kurangnya kontrol internal yang wajar selammasa anak-anak.
2. Hilangnya kontrol tersebut
3. Tidak adanya norma-norma sosial atau konflik antara norma-norma dimaksud (di sekolah- orang tua, atau lingkungan dekat).

Selain itu juga Reiss membedakan dua macam kontrol, yaitu *personal control* dan *social control*. Definisi dari *personal control (internal control)* adalah kemampuan seseorang untuk menahan diri untuk tidak mencapai kebutuhannya dengan cara melanggar norma-norma yang berlaku di masyarakat. Sedangkan yang dimaksud

dengan *social control* atau kontrol eksternal adalah kemampuan kelompok sosial atau lembaga-lembaga di masyarakat untuk melaksanakan norma-norma atau peraturan menjadi efektif.

Selanjutnya oleh Ivan F. Nye (1958) diterangkan teori *social control* tidak sebagai suatu penjelasan umum tentang kejahatan tetapi merupakan penjelasan bersifat kasuistik. Konsep kontrol eksternal atau *social control* kemudian menjadi dominan setelah David Matza dan Gresham Sykes (1957) melakukan kritik terhadap teori subkultur dari Albert Cohen. Sykes dan Matza kemudian mengemukakan konsep atau teori tentang *technique of neutralization*. Sykes dan Matza merinci lima teknik netralisasi sebagai berikut :

1. *Denial of responsibility*
2. *Denial of injury*
3. *Denial of the victim*
4. *condemnation of the condemners*
5. *Appeal to higher loyalties.*

Versi teori kontrol sosial yang paling andal dan sangat populer telah dikemukakan oleh Travis Hirschi (1969). Hirschi dengan keahliannya merevisi teori-teori sebelumnya mengenai kontrol sosial telah memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai konsep *social bonds*. Hirschi sependapat dengan Durkheim dan yakin bahwa tingkah laku seseorang memcerminkan berbagai ragam pandangan tentang kesucilaan. Hirschi kemudian menjelaskan bahwa *social bonds* meliputi empat unsur, yaitu *attachment, involvement, commitment, dan belief*.

Attachment diartikan sebagai keterikatan seseorang pada orang lain (orang tua) atau lembaga (sekolah) dapat mencegah atau menghambat yang bersangkutan untuk melakukan kejahatan. *Involvement* berarti bahwa frekuensi kegiatan seseorang akan memperkecil kecenderungan yang bersangkutan untuk terlibat dalam kejahatan. *Commitment* diartikan bahwa sebagai suatu investasi seseorang dalam masyarakat antara lain dalam bentuk pendidikan reputasi yang baik dan kemajuan dalam bidang Wiraswasta. *Belief* merupakan unsur yang mewujudkan pengakuan seseorang akan norma-norma yang baik dan adil dalam masyarakat.

III. KERANGKA KONSEPTUAL

3.1 Kerangka Pemikiran

Lahan merupakan sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan manusia sebagai tempat kegiatan hidupnya. Kebutuhan ini dari waktu ke waktu semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan kegiatannya. Sementara itu ruang sebagai wadah kegiatan secara fisik memiliki luasan yang relatif tetap dan tidak bertambah. Oleh karena itu penyeimbangan ruang dan kegiatan manusia perlu dipikirkan dengan baik agar tidak terjadi ketimpangan.

Alih fungsi lahan atau konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang membawa dampak negative terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri untuk mengalihfungsikan lahan mereka ke komoditi lain maupun ke fungsi lainnya.

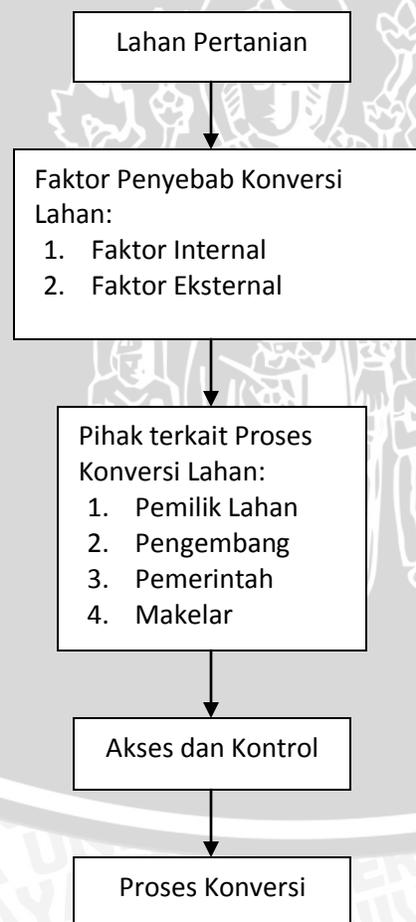
Dalam proses laju alih fungsi lahan atau konversi lahan ini juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor-faktor yaitu faktor penarik serta faktor pendorong yang mempengaruhi petani dalam mengalihfungsikan lahan mereka. Faktor penarik merupakan faktor yang membuat petani mengalihfungsikan lahan mereka menjadi komoditi lain yang lebih menguntungkan. Sedangkan faktor pendorong merupakan faktor yang dipengaruhi oleh komoditi yang diusahakan tersebut yaitu padi sawah. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut petani terdorong untuk mengalihfungsikan lahan mereka ke komoditi lain maupun ke fungsi lainnya.

Lahan pertanian dapat memberikan banyak manfaat seperti dari segi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Namun, akibat konversi lahan tersebut sehingga menjadikan semakin sempitnya lahan pertanian akan mempengaruhi segi ekonomi, sosial, dan lingkungan tersebut. Dan jika konversi lahan pertanian ke non-pertanian ini terus dilakukan dan tak terkendali, maka hal ini tidak hanya menjadi masalah bagi petani di pedesaan, tetapi hal ini bisa menjadi masalah nasional bangsa Indonesia.

Fenomena konversi lahan tidak terlepas dari faktor-faktor yang menyebabkannya. Konversi lahan terjadi akibat penjualan lahan pertanian kepada

perusahaan swasta atau pihak lain. Keputusan dalam menjual lahan pertanian disebabkan oleh beberapa faktor yakni faktor ekonomi, sosial, dan kebijakan. Faktor ekonomi meliputi kedekatan dengan pusat kota, kebutuhan hidup yang meningkat, pendapatan dari hasil pertanian yang tidak menentu, biaya pendidikan dan kesehatan yang mahal, dan pertumbuhan penduduk. Faktor sosial, yaitu pendidikan masyarakat setempat tergolong pendidikan rendah, mobilisasi penduduk ke luar desa membawa pengaruh dari luar desa dan mengubah pola pikir masyarakat. Perubahan tersebut meliputi perubahan perilaku dan gaya hidup. Selain itu hubungan sosial yang sangat dekat antar penduduk di desa menyebabkan faktor pengaruh tetangga dapat mempengaruhi konversi lahan.

Berikut merupakan kerangka pemikiran penelitian ini:



Gambar 3.1. Kerangka Penelitian

3.2 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini terdapat beberapa batasan masalah agar tidak terjadi kesalahan penafsiran. Batasan-batasan yang dimaksud adalah :

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Buduran, Sidoarjo, dimana di Kecamatan Buduran ini sedang banyak-banyaknya pembangunan pemukiman perumahan penduduk.
2. Penelitian ini mencakup proses konversi lahan yang didapatkan dari informan mulai dari awal transaksi sampai dengan pasca transaksi lahan dan mencari tahu faktor penyebab konversi
3. Dampak sosial yang ingin dicari meliputi dampak dari aspek ekonomi, sosial masyarakat dan lingkungan

3.3 Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini terbagi kedalam 3 konsep, yaitu pra konversi, konversi, dan tahap pasca konversi. Pada tahap pra konversi terbagi kedalam perkembangan pengelolaan lahan pertanian. Tahap konversi terbagi kedalam proses terjadinya transaksi pada konversi lahan. Tahap pasca konversi terbagi kedalam perkembangan kondisi sosial petani dari aspek ekonomi, sosial masyarakat dan lingkungan. Berikut definisi operasional dalam penelitian ini:

1. Pengelolaan lahan pertanian pasca konversi ini merupakan proses perkembangan dan penggunaan lahan pertanian oleh petani sebelum proses konversi dilakukan.
2. Transaksi adalah proses terjadinya jual beli dari petani pemilik lahan dan pengembang pemukiman kompleks perumahan Park Royal
3. Tahap transaksi adalah tahap proses negosiasi antara pemilik lahan dan pembeli sampai dengan pelunasan dan penyerahan surat-surat tanah.
4. Dampak sosial adalah perubahan sosial yang terjadi pada petani pemilik lahan yang dikonversi setelah dibangun kompleks perumahan Park Royal
5. Dampak Ekonomi adalah perubahan pada taraf kesejahteraan petani pemilik lahan pertanian setelah dikonversi menjadi lahan non pertanian

6. Dampak sosial masyarakat adalah perubahan status sosial dan posisi dari petani pemilik lahan yang telah dikonversi di dalam lingkungan masyarakat
7. Dampak Lingkungan adalah perubahan kondisi dan situasi dari lahan yang semula lahan pertanian menjadi lahan perumahan.

IV. METODE PENELITIAN

4.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang data-data yang dikumpulkan berupa kata-kata atau narasi, gambar dan bukan angka. Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu kata yang mengandung makna (Sugiyono, 2008).

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan sesuatu yang tengah berlangsung pada saat riset dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Observasi dilakukan peneliti pada saat memasuki situasi sosial tertentu sebagai objek penelitian.

4.2 Lokasi Penelitian

Pemilihan lokasi dalam penelitian ini dilakukan dengan sengaja (Purposive) yaitu dilaksanakan di kawasan Komplek Perumahan Park Royal, Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Komplek Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni, Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo baru dibangun pengembang.
2. Di kanan kiri kawasan perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni masih terdapat banyak lahan pertanian.

3. Komplek Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni, Desa Sidokepong, Buduran, Sidoarjo dekat dengan domisili peneliti, sehingga akan memudahkan dalam perolehan data.

4.3 Penentuan Informan Penelitian

Teknik penentuan informan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. *Purposive Sampling* adalah yang digunakan sebagai suatu strategi ketika seseorang ingin mempelajari sesuatu dan datang untuk memahami sesuatu tentang kasus-kasus pilihan tertentu (Ruslan, 2001). Kriteria informan yang menjadi sampel dari penelitian ini adalah pemilik lahan, pengembang pemukiman, pemerintah daerah, pemerintah pusat, dan *broker*.

Pemilik lahan adalah pihak-pihak ataupun perorangan yang menjual lahan kepada pihak pengembang. Pengembang pemukiman adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap lahan-lahan yang telah dikonversi. Pemerintah daerah merupakan pihak penanggung jawab pada suatu daerah. Pemerintah pusat adalah pihak-pihak yang bertanggung jawab terhadap tata ruang dan perijinan pembangunan pada suatu daerah. Broker atau makelar tanah merupakan pihak penghubung antara pihak pemilik lahan dengan pihak pengembang.

4.4 Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Yaitu mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada subyek penelitian, mengadakan percakapan atau memberikan pertanyaan-pertanyaan sebanyak-banyaknya, pencatatan data hasil jawaban dari responden kemudian mensistematiskan data agar siap dijadikan bahan analisis.

Wawancara ini tergolong wawancara bebas terpimpin, menurut Suharsimi Arikunto (2002) dalam bukunya *Prosedur Penelitian dalam Pendekatan Praktik*, wawancara bebas terpimpin (*Guided Interview*) adalah gabungan antara wawancara bebas dan terpimpin dimana pewawancara membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci kemudian melakukan

tanya jawab dan pertanyaan bisa berkembang sesuai jawaban yang diterima peneliti dari responden.

2. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi sebagai data skunder dilakukan dengan cara mencari buku-buku atau referensi dokumen-dokumen obyek penelitian khususnya tentang konversi lahan pertanian menjadi perumahan pemukiman penduduk.

4.5 Teknik Analisa Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif yaitu menggambarkan realitas yang sedang terjadi. Peneliti mengumpulkan datanya dengan cara mengangsur atau menabung informasi, mereduksi, mengelompokkan dan seterusnya sampai terahir memberi interpretasi.

Analisis data dalam penelitian ini mengacu pada pendapat Miles dan Huberman (1992) yaitu menggunakan analisis model interaktif, dengan tiga prosedur, yaitu:

1. Reduksi data

Reduksi data dimaksudkan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data atau proses transformasi ini berlanjut terus sesudah penelitian lapangan, sampai laporan akhir secara lengkap tersusun.

2. Penyajian Data

Penyajian data atau display data dimaksudkan sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan

pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian data dapat dipahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan. Hal ini dilakukan untuk memudahkan bagi peneliti melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari data penelitian, sehingga dari data tersebut dapat ditarik kesimpulan.

Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menggunakan tabel, bagan (*chart*) dan kumpulan kalimat. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih, dengan demikian peneliti dapat melihat apa yang terjadi dan menarik kesimpulan yang tepat.

3. Menarik Kesimpulan atau Verifikasi

Penarikan kesimpulan merupakan suatu kegiatan dari konfigurasi yang utuh selama penelitian berlangsung. Sedangkan verifikasi merupakan kegiatan pemikiran kembali yang melintas dalam pemikiran penganalisis selama peneliti mencatat, atau suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan atau peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan “kesempatan intersubjektif”, dengan kata lain makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya (validitasnya).

Verifikasi dalam penelitian dilakukan secara kontinyu sepanjang penelitian oleh peneliti yang dimaksudkan untuk menganalisis dan mencari makna dari informasi yang dikumpulkan dengan mencari tema, pola hubungan, permasalahan yang muncul, hipotesa dan disimpulkan secara tentatif, sehingga terbentuk proposisi tertentu yang bisa mendukung teori ataupun penyempurnaan teori.

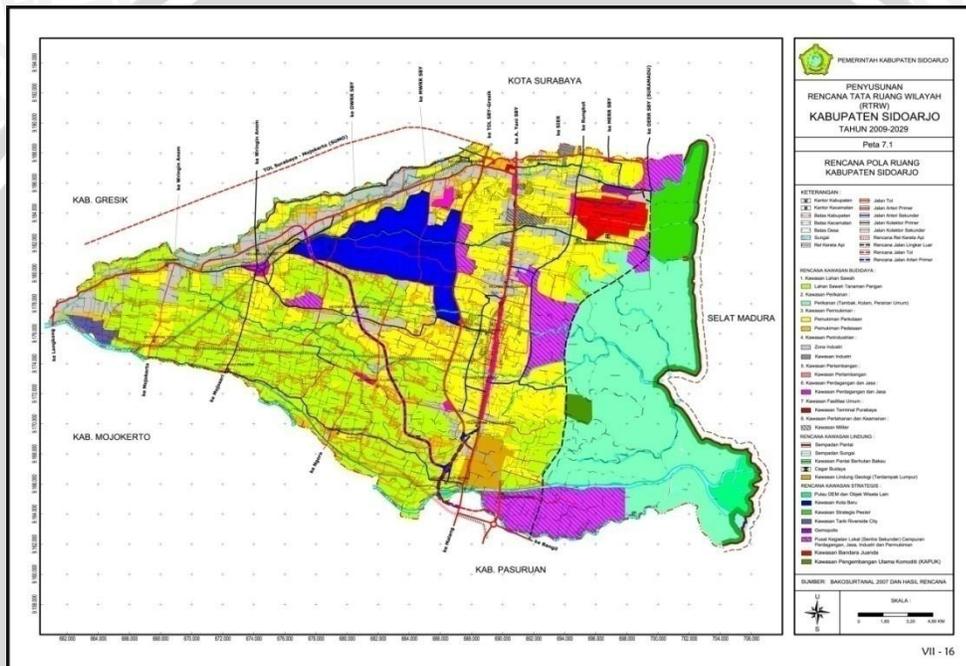
V. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Kondisi Umum Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Desa Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur (Gambar 2). Kabupaten Sidoarjo merupakan satu-satunya kabupaten di Jawa Timur yang terletak di antara dua sungai besar sehingga disebut kota delta. Secara geografis letak Kabupaten Sidoarjo adalah antara $112^{\circ}5'$

bujur timur dan 112°9' bujur barat dan antara 7°' lintang selatan dan 7°5' lintang utara. Kabupaten Sidoarjo memiliki luas wilayah 71.424,25 Ha. Batas-batas wilayah Kabupaten Sidoarjo adalah sebagai berikut :

1. Bagian Utara : Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik
2. Bagian Selatan : Kabupaten Pasuruan
3. Bagian Barat : Kabupaten Mojokerto
4. Bagian Timur : Selat Madura



Gambar 2. Peta Administrasi Kabupaten Sidoarjo (Sumber : RTRW Kabupaten Sidoarjo)

Lokasi penelitian terletak di Desa Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur. Luas wilayah Desa Sidokepong adalah 209,80 Ha terdiri atas luas lahan sawah 31 Ha, pemukiman 140,80 Ha, dan Pekarangan 69 Ha. Sumber daya pertanian di Desa Sidokepong terdapat 22 orang pemilik usaha (orang), 4 orang pemilik usaha pertanian perorangan, dan 5 orang jumlah buruh atau karyawan atau pengumpul (Tabel 3).

Tabel 3. Sumber Daya Pertanian di Desa Sidokepong tahun 2015

| No | Keterangan | Jumlah Orang |
|----|-------------------------------------|--------------|
| 1. | Pemilik Usaha Orang (Individu) | 22 |
| 2. | Pemilik Usaha Perorangan (Kelompok) | 4 |
| 3. | Buruh/Karyawan/Pengumpul | 5 |

Sumber : Data Monografi Desa Sidokepong)

Desa Sidokepong sendiri terbagi atas tiga dusun yaitu Dusun Mlaten, Dusun Ndapurno, dan Dusun Ngepung serta memiliki 8 Rukun Warga (RW) dan 37 Rukun Tetangga (RT) (Tabel 4). Penggunaan lahan terbesar penggunaannya di Desa Sidokepong di dominasi oleh pertanian 38,39 % dan pemukiman 31,70 %, selanjutnya diikuti industri 18,37 %, tanah kosong 4,96 %, dan jalan 4,59 % (Tabel 5). Batas Desa Sidokepong adalah sebagai berikut :

1. Bagian Utara : Desa Jumput Rejo
2. Bagian Selatan : Desa Sukorejo
3. Bagian Barat : Desa Banjar Kemantren
4. Bagian Timur : Desa Ental Sewu

Tabel 4. Pembagian Wilayah Desa Sidokepong tahun 2015

| No | Dusun | Jumlah RW | Jumlah RT |
|----|----------|-----------|-----------|
| 1. | Mlaten | 1 | 5 |
| 2. | Ngepung | 1 | 5 |
| 3. | Ndapurno | 6 | 27 |

Sumber : Data Monografi Desa Sidokepong

Tabel 5. Penggunaan Lahan di Desa Sidokepong tahun 2015

| No. | Penggunaan Lahan | Luas Lahan (Ha) | Persentase (%) |
|-----|------------------|------------------|----------------|
| 1. | Pertanian | 83,58 | 38,39 |
| 2. | Industri | 40,00 | 18,37 |
| 3. | Lapangan | 1,00 | 0,46 |

| | | | |
|--------|--------------|-------|-------|
| 4. | Makam | 2,50 | 1,15 |
| 5. | Jalan | 10,00 | 4,59 |
| 6. | Pemukiman | 69,00 | 31,70 |
| 7. | Tanah Kosong | 10,80 | 4,96 |
| 8. | Perkantoran | 0,14 | 0,06 |
| 9. | Sekolah | 0,67 | 0,31 |
| Jumlah | | | 100 |

Sumber : Data Monografi Desa Sidokepong

5.2 Proses Konversi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian di Desa Sidokepong

Konversi lahan merupakan perubahan bentuk atau fungsi dari seluruh kawasan yang semula direncanakan menjadi fungsi lain dan pada umumnya memberikan dampak negatif bagi lingkungan serta kondisi lahan itu sendiri. Konversi lahan dapat diartikan pula sebagai alih fungsi lahan yang secara umum terkait perubahan dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke bentuk penggunaan lainnya. Konversi lahan yang terjadi di Desa Sidokepong menjelaskan hal yang serupa yaitu perubahan fungsi lahan sawah menjadi kawasan pemukiman. Berdasarkan keadaan di lapang ada dua bentuk proses konversi lahan sawah, yaitu konversi yang di lakukan oleh pemilik lahan dan di lakukan oleh bukan pemilik lahan melalui proses penjualan. Sebagian besar konversi lahan sawah tidak dilakukan langsung oleh pemilik lahan namun oleh pihak lain yaitu pembeli atau pengembang dan konversi yang dilakukan oleh petani bentuknya sangat kecil berupa rumah pribadi dan tempat usaha.

Pada proses konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong turut berperan pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan konversi lahan pertanian tersebut. Pengidentifikasian pihak-pihak atau *stakeholder* kunci yang terlibat diperlukan untuk menganalisis peran dan kepentingan dari *stakeholder* tersebut. *Stakeholder* adalah semua pihak baik internal maupun eksternal yang memiliki hubungan baik bersifat mempengaruhi maupun dipengaruhi dan bersifat langsung maupun tidak langsung oleh pemilik lahan atau pengembang. Pihak-pihak kunci tersebut antara lain pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang pemukiman,

pemilik lahan, dan *broker*. Sebagian besar proses jual beli lahan sawah melibatkan pemerintah yakni dalam proses perizinan lokasi dan pembebasan lahan.

Pemerintah pusat yang terkait dalam proses konversi lahan adalah BAPPEDA (Badan perencanaan Pembangunan Daerah) Kabupaten Sidoarjo selaku pembuat regulasi terkait tata ruang wilayah dan perijinan daerah. Pemerintah daerah adalah Kecamatan Buduran dan Kelurahan Sidokepong selaku penanggung jawab daerah terkait. Pemilik lahan sample antara lain Bapak Saiful Musthofa, Bapak Ahmad Setiawan, Ibu Siti Mufidah, Bapak Purbo Setiadi, Bapak Muhammad Khasan, Kelurahan Desa Sidokepong. Pengembang atau investor yang terkait adalah Perumahan Jaya Harmoni dan Gading Kirana.

Broker atau makelar tanah tidak semua ada keterkaitan dengannya, pada Desa Sidokepong untuk perumahan Jaya Harmoni dan Gading Kirana hanya Bapak Muhammad Khasan pada penjualan lahan kedua yang terdapat pihak ketiga yang memiliki andil besar adalah staff kelurahan yaitu Bapak Su'eb. Selain itu pada Ibu Siti Mufidah peran adiknya yaitu Zainal Abidin sebagai perantara juga bisa dikategorikan sebagai makelar. Bapak Purbo Setiadi juga menjadi perantara antara pengembang dan saudaranya Bapak Muhammad Khasan kepada pengembang Jaya Harmoni. Untuk Bapak Saiful Musthofa, Bapak Ahmad Setiawan, dan Bapak Purbo Setiadi yang bermain sebagai perantara adalah pihak kelurahan sendiri.

Peran-peran *stakeholder* tersebut memiliki kepentingan dan strategi yang berbeda-beda untuk memperoleh tujuan mereka. Pemerintah pusat membuat sebuah regulasi dan ijin yang kemudian pemerintah daerah menjadi penanggung jawab lapang atas proses transaksi antara pemilik lahan dan pengembang yang dimungkinkan adanya pihak ketiga yaitu makelar atau *broker*. Analisis peran-peran tersebut dijelaskan dengan analisis *stakeholder* pada tabel 6.

Dari tabel 6. dapat dijelaskan jika *stakeholder* terkait memiliki peran, kepentingan, kekuatan serta pengaruhnya yang membuat adanya strategi atau partisipasi yang berbeda-beda. Peran sentral atau utama disini adalah Pemerintah pusat dimana diwakili oleh Bappeda Kabupaten Sidoarjo sebagai regulator yang mengatur dan member ijin terkait tata ruang wilayah. Penertiban perda no 6 tahun

2009 tentang RTRW (Rencana tata ruang dan wilayah) Kabupaten Sidoarjo menjadi landasan bagi pihak-pihak lain melakukan pengembangan kawasan maupun alih fungsi lahan yang terjadi di Kabupaten Sidoarjo. Selain itu pemilik lahan juga menjadi sektor sentral sebagai aktor utama yang memiliki alasan berbeda-beda dalam penjualan lahan mereka.

Pengembang sendiri tidak dapat melepaskan diri dengan lingkungan sekitarnya. Perlu adanya membuat kerangka kebijakan dan pengambilan keputusan jangka panjang sehingga mendukung untuk mencapai tujuan usaha pengembang. Langkah-langkah yang telah diambil yaitu dengan negoisasi dengan pemerintah daerah dan pemilik lahan yang dilakukan sebelum membeli lahan yang dikehendaki. Pemerintah daerah memiliki peran sebagai penanggung jawab di lapang dimana Kecamatan Buduran memiliki kebijakan dan regulasi tata ruang wilayah Kecamatan dan Kelurahan Sidokepong memberikan ijin alih fungsi lahan serta usaha.



Tabel 6. Tabel Analisis Stakeholder

| No. | Stakeholder | Peran yang Terkait | Kepentingan | | Kekuatan dan Pengaruh | | Strategi Perlibatan atau Partisipasi |
|-----|----------------------|--------------------|---|---|--|--|---|
| | | | + | - | + | - | |
| 1. | BAPPEDA Kab.Sidoarjo | Pembuat regulasi | Pengawas peraturan daerah terkait penggunaan tata ruang wilayah | 1.Lemah dalam pengawasan 2.Masih ada memikirkan pihak tertentu dalam pengambilan keputusan | Memiliki hak untuk memberikan ijin atau memberikan sanksi terkait alih fungsi lahan yang terjadi | Masih ada yang bermain dalam penegakan hukum sehingga peraturan yang dibuat tidak berfungsi maksimal | 1.Memberikan batasan-batasan terkait wilayah-wilayah sektoral sesuai tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo, diantara lain memberikan informasi daerah kawasan pemukiman dan areal lahan yang bisa di akses 2.Memberikan ijin atas pembangunan usaha dan konversi lahan |
| 2. | Kecamatan Buduran | Memberikan Ijin | 1.Memberikan ijin terkait | Pemberian ijin dan akses | Pemilik akses utama | 1.Tidak memilik | 1.Memberikan akses kepada pengembang |

| | | | | | | | |
|----|----------------------|----------------------------|---|---|------------------------------------|--|---|
| | | usaha dan berdiri bangunan | administratif 2.Memberikan akses untuk menuju Kel.Sidokepong | masih ada praktek negoisasi tanpa melihat peraturan daerah dan kondisi lapang secara mendalam | sebelum Kel.Sidokepong | pengaruh langsung kepada pemilik lahan dan pengembang karena hanya bersifat administratif 2.Tidak mengetahui kondisi pemilik riil di lapang | untuk bisa mendirikan pemukiman di Kec.Buduran 2.Menjadi PPATS (pejabat pembuat akta tanah sementara) sebagai notaris sementara 3.Memberikan ijin terkait alih fungsi lahan yang dilakukan pengembang |
| 3. | Kelurahan Sidokepong | 1. Memberikan Ijin usaha | 1.Melancarkan usaha pengembang | Masih memikirkan pihak lain | 1.Memiliki kuasa penuh atas urusan | 1.Masih berlakunya kebijakan | 1.Menjadi perantara antara pengembang dengan Kec.Buduran |

| | | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|---|--|
| | | <p>dan berdiri bangunan</p> <p>2. Menjadi Perantara</p> <p>3. Pemilik lahan kas desa</p> | <p>untuk membangun pemukiman di Desa Sidokepong</p> <p>2.Mendapatkan dana lebih atas penjualan kas desa</p> | <p>diluar Desa atau warga lokal dan tidak memikirkan dampak kedepan bagi kemajuan Desa Sidokepong</p> | <p>administratif Desa Sidokepong</p> <p>2.Memiliki hak penuh atas urusan penjualan kas desa</p> | <p>yang sepihak dengan menggunakan kekuasaan</p> <p>2.Penjualan tanah kas desa sepenuhnya untuk pihak lain dirasakan warga sangat merugikan warga,karena uang hasil</p> | <p>dan antara pengembang dengan pemilik lahan</p> <p>2. Memberikan ijin dan akses terkait konversi lahan di Desa Sidokepong</p> <p>3. Menjadi perantara dan membantu pengembang untuk mendapatkan akses ke pemilik lahan yang lain</p> |
|--|--|--|---|---|---|---|--|

| | | | | | | | |
|----|--------------|---------------|---|---|---|--|--|
| | | | | | | penjualan tidak atau belum memberikan dampak langsung ke masyarakat | |
| 4. | Jaya harmoni | Pembeli lahan | Memerlukan akses lahan yang bisa dibangun pemukiman | - | Memiliki dana dan akses yang mencukupi untuk memenuhi tujuannya | Pada pemilik lahan yang tidak bisa diajak negoisasi maka menggunakan orang terdekat atau pihak | 1.Mencari informasi terkait lahan ke pihak Kec.Buduran dan diteruskan ke pihak Kel.Sidokepung 2.Melakukan negoisasi terkait harga kepada pemilik lahan 3.Mencari perantara untuk beberapa pemilik lahan yang susah |

| | | | | | | | |
|----|---------------|---------------|---|---|---|--|--|
| | | | | | | kelurahan untuk bisa mendapatk an akses | didapatkan aksesnya atau susah melepas lahannya |
| 5. | Gading Kirana | Pembeli lahan | Memerlukan akses lahan yang bisa dibangun pemukiman | - | Memiliki dana dan akses yang mencukupi untuk memenuhi tujuannya | Pada pemilik lahan yang tidak bisa diajak negoisasi maka menggunakan orang terdekat atau pihak kelurahan untuk bisa mendapatk an akses | 1.Mencari informasi terkait lahan ke pihak Kec.Buduran dan diteruskan ke pihak Kel.Sidokepong 2.Melakukan negoisasi terkait harga kepada pemilik lahan 3.Mencari perantara untuk beberapa pemilik lahan yang susah didapatkan aksesnya atau susah melepas lahannya |

| | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------|---|---|--------------------------------------|---|--|
| 6. | Saiful Musthofa | Pemilik lahan | Menjual lahan sawah untuk biaya sekolah anaknya dan usaha di sektor non pertanian | - | Memiliki akses penuh lahan dan harga | - | Menjual lahan kepada pengembang Gading Kirana dan Jaya harmoni |
| 7. | Ahmad Setiawan | Pemilik lahan | Menjual lahan sawah untuk anak-anaknya usaha di bidang lain | - | Memiliki akses penuh lahan dan harga | - | Menjual lahan kepada pengembang Gading Kirana |
| 8. | Siti Mufidah | Pemilik lahan | Menjual lahan sawah untuk biaya hidup dan sekolah anaknya | - | - | Memiliki akses penuh lahan namun diserahkan semuanya kepada | Menjual lahan kepada pengembang Gading Kirana |

| | | | | | | | |
|----|---------------|--------------------------------|---|--|---|---|---|
| | | | | | | saudaranya ,sehingga keputusan apapun berada pada saudaranya | |
| 9. | Purbo Setiadi | 1.Pemilik lahan 2.Perantara | 1.Menjual lahan sawah 2.Membujuk atau memberikan pengarahannya kepada Bapak M.Khasan terkait lahan di Jaya Harmoni | Selain berlaku sebagai pemilik lahan juga bermain sebagai perantara terkait lahan Bapak M.Khasan untuk mendapatkan | 1.Memiliki akses penuh terkait lahannya 2.Posisinya sebagai saudara kandung M.Khasan digunakan untuk melobbnya | Tidak melihat posisi Bapak M.Khasan yang belum ingin menjual lahannya padahal posisinya sebagai | 1.Menjual lahan kepada pengembang Jaya Harmoni 2.Memberikan pengarahannya agar Bapak M.Khasan melepas lahannya |

| | | | | | | | |
|-----|---------------|-----------|--|--|--|--|--|
| | | | | imbangan lebih | melepas lahannya | saudara kandungny a dan lebih memilikke untungan personal | |
| 10. | Su'eb | Perantara | Mendapatkan akses lahan dan persetujuan penjualan lahan Bapak M.Khasan | Mementingk an pengembang, keuntungan pribadi, dan tidak melihat sisi pemilik lahan | Memiliki dua akses langsung kepada pemilik lahan dan pengemban g | Lebih berposisi sebagai orang Jaya Harmoni dan tidak bersikap netral | Memberikan pengarahan sehingga Bapak M.Khasan bersedia lahannya dijual |
| 11. | Zainal Abidin | Perantara | 1.Negosiator atau wakil ibu Siti Mufidah 2. Perantara antara | - | Memiliki power untuk menentukan besar tingginya | - | Memberikan informasi kepada pengembang dan ibu Siti Mufidah terkait lahan dan sebagai wakil ibu Siti Mufidah |

| | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|--|---|--|
| | | | pengembang dan ibu Siti Mufidah | | harga lahan dan jadi tidaknya lahan yang dijual | |
|--|--|--|---------------------------------------|--|---|--|

Sumber : Data primer, diolah 2015



Analisis *stakeholder* selain menggunakan seperti tabel 6. juga dilakukan dengan *Analysis Individual Interest Maxim* (AIIM) (Tabel 7.). Pengelompokkan *stakeholder* seperti tabel 6. antara lain BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Buduran, Kelurahan Sidokeping, Jaya Harmoni, Gading Kirana, para pemilik Lahan, dan *broker*.

Tabel 7. *Analysis Individual Interest Maxim* (AIIM)

The diagram is a 2x2 matrix with 'Power' on the vertical axis (High at top, Low at bottom) and 'Interest' on the horizontal axis (Low on left, High on right). An upward arrow is on the left side of the matrix. The matrix is divided into four quadrants with specific strategies and stakeholder lists:

| | | |
|---|---|---|
| High Power | 1. Bappeda Kabupaten Sidoarjo 2. Kecamatan Buduran 4. M Khasan 5. Saiful Musthofa 6. Ahmad Setiawan <i>Keep Satisfied(1)</i> | 1. Kelurahan Sidokeping 2. Jaya Harmoni 3. Gading Kirana 4. Purbo Setiadi <i>Engage Closely and Influence Actively(2)</i> |
| | 1. Siti Mufidah Low | 1. Su'eb 2. Zainal Abidin <i>Monitor (Minimum Effort) (3)</i> |
| | Low | High |

Interest

Sumber : Data Primer, diolah 2015

Pada tabel 7. sebelumnya dapat diidentifikasi dengan penggolongan pihak-pihak terkait pada empat matriks yang sudah ditentukan. Bappeda Kabupaten Sidoarjo dan Kecamatan Buduran berada pada matriks 1 mengidentifikasikan jika Bappeda Kabupaten Sidoarjo dan

Kecamatan Buduran menerima kondisi yang ada di lapang dan tetap puas dengan adanya konversi lahan di Desa Sidokepong melihat besarnya pengaruh posisinya pada proses konversi lahan, namun masih minim atau kurangnya perhatian yang khusus atas proses konversi lahan yang terjadi.

Bapak Saiful Musthofa dan Bapak Ahmad Setiawan yang memiliki akses penuh terhadap kepemilikan lahan masuk pada matriks 1 dikarenakan beliau menerima dan cukup puas atas penjualan lahan mereka. Pada satu sisi mereka juga kurang perhatian terhadap lahan sawah mereka, hal ini didasari atas kurangnya minat mereka pada proses konversi lahan yang terjadi. Dasar mereka menjual adalah kebutuhan pribadi keluarga mereka sehingga apapun yang terjadi atau berlaku pada lahan sawah mereka maka mereka seolah tidak peduli.

Ibu Siti Mufidah yang berstatus sebagai pemilik lahan yang sah masuk pada matriks 3 karena minimnya pengaruh dan kuasa atas lahan beliau. Proses negoisasi lahan diserahkan pada saudaranya sepenuhnya sehingga posisi beliau hanya mengawasi tanpa ada usaha apapun. Keputusan apapun yang diambil saudaranya diakhir akan diikuti oleh Ibu Siti Mufidah apapun hasilnya. Bapak Su'eb dan Zainal Abidin yang berlaku sebagai perantara berada pada matriks keempat dengan alasan memiliki pengaruh langsung atas proses konversi lahan di Desa Sidokepong.

Memiliki minat yang tinggi atas lahan sawah namun kurangnya kekuatan penuh atas kepemilikan lahan menjadi alasan mereka masuk pada matriks keempat. Bapak Su'eb dengan alasan tertentu mendorong Bapak M.Khasan untuk bisa melepas atau menjual lahannya agar bisa dibeli oleh pihak Jaya Harmoni. Zainal Abidin menjadi kuasa sementara atas lahan Ibu Siti Mufidah, kuasa sementara yang dimaksud disini yaitu kepemilikan lahan atau kuasa penuh administrasi lahan dimiliki oleh Ibu Siti Mufidah namun proses negoisasi keputusan dengan pengembang berada pada Zainal Abidin. Sehingga pada kasus Ibu Siti Mufidah tersebut kuasa penuh masih berada pada Ibu Siti Mufidah.

Kelurahan Sidokepong, Jaya Harmoni, Gading Kirana, dan Bapak Purbo Setiadi berada pada matriks kedua. Keterlibatan langsung di lapang dan pengaruh nyata terhadap proses konversi lahan di Desa Sidokepong menjadi dasar pihak-pihak tersebut masuk pada matriks kedua. Kelurahan Sidokepong memiliki kaitan langsung dengan proses konversi lahan serta mempengaruhi beberapa pemilik lahan untuk melepas lahan mereka. Pihak pengembang juga memiliki peran dan kepentingan yang sama dalam hal ini Jaya Harmoni dan Gading Kirana.

Mereka melakukan observasi lahan terlebih dahulu sebelum melakukan negoisasi dengan pemilik lahan dan berlanjut perijinan dengan pemerintah daerah maupun pusat. Bapak Purbo Setiadi masuk pada matriks kedua dikarenakan beliau selain sebagai pemilik lahan juga sebagai perantara untuk saudaranya Bapak M.Khasan. Perantara dalam hal ini berperan sebagai makelar dikarenakan ada unsur mencari untung dalam proses negoisasi M.Khasan dan Jaya Harmoni. Jaya Harmoni menggunakan perantara purbo setiadi selaku saudara M.Khasan untuk mempengaruhi beliau melepas lahannya untuk Jaya Harmoni.

Proses konversi lahan pertanian di Desa Sidokepung dengan melihat kondisi di lapang memiliki dua pola yaitu pemilik lahan yang berstatus penjual lahan yang memiliki kuasa atas lahannya sehingga pengembang melakukan proses negoisasi langsung maupun lewat perantara terkait lahan yang di kehendaki dan penjualan lahan sawah yang sudah di rancang atau direncanakan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang sesuai dengan tata ruang wilayah maupun kebijakan pemerintah sendiri.



Tabel 8. Pola-Pola Konversi Lahan

| No. | Pola Konversi Lahan | Keterangan |
|-----|---|--|
| 1. | Konversi gradual berpola sporadik | pola konversi yang diakibatkan oleh dua faktor penggerak utama yaitu lahan yang tidak/kurang produktif/bermanfaat secara ekonomi dan keterdesakan pelaku konversi. |
| 2. | Konversi sistematis berpola enclave | Konversi yang mencakup wilayah dalam bentuk sehampanan tanah secara serentak dalam waktu yang relatif sama. |
| 3. | Konversi adaptif demografi | Konversi yang terjadi karena kebutuhan tempat tinggal atau pemukiman akibat adanya pertumbuhan penduduk. |
| 4. | Konversi yang disebabkan masalah sosial | Konversi yang terjadi karena motivasi untuk berubah dari kondisi lama untuk keluar dari sektor pertanian utama. |
| 5. | Konversi tanpa beban | Konversi yang dilakukan oleh pelaku untuk melakukan aktivitas menjual tanah kepada pihak pemanfaat yang selanjutnya dimanfaatkan untuk peruntukan lain. |
| 6. | Konversi adaptasi agraris | Konversi yang terjadi karena adanya keinginan untuk meningkatkan hasil pertanian dan membeli tanah baru ditempat tertentu. |
| 7. | Konversi multi bentuk tanpa pola | Konversi yang dikarenakan berbagai faktor peruntukan seperti pembangunan perkantoran, sekolah, perdagangan, dan lain sebagainya. |

Sumber : Martua Sihaholo, Arya Hadi Dharmawan, Said Rusli dalam Konversi Pertanian dan Perubahan Struktur Agraria,2007

Konversi lahan pertanian secara umum juga terbagi menjadi tujuh tipologi menurut Sihalo (2007) yang menjelaskan banyak bentuk-bentuk atas terjadinya konversi lahan (Tabel 8.). Pola-pola tersebut juga terdapat pada Desa Sidokepong yang mengalami konversi lahan pertanian, pola-pola tersebut antara lain mengarah ke konversi gradual berpola sporadis dengan alasan beberapa lahan sudah tidak layak untuk digunakan budidaya lagi karena posisinya yang diantara lahan pemukiman dan keterdesakan ekonomi pemilik lahan. Konversi sistematis berpola enclave dengan alasan perubahan lahan secara serempak oleh beberapa pemilik lahan, ada yang proses alih fungsi lahannya sama dan ada yang berbeda beberapa bulan namun masih dalam kurun waktu satu hingga dua tahun.

Konversi adaptif demografi dikarenakan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sidoarjo sehingga permintaan untuk kawasan pemukiman juga semakin tinggi. Konversi yang disebabkan masalah sosial dikarenakan pihak tertentu ingin melepas lahan sawahnya untuk tidak bekerja di sektor pertanian dan memiliki usaha di sektor lain yang lebih menjanjikan. Pada konversi tanpa beban pihak tertentu menjual lahan mereka tanpa alasan apapun dan hanya alasan komersial sehingga lahan tersebut bisa digunakan untuk kepentingan pembeli. Pada pola konversi adaptasi agraris tidak terlalu besar, hanya sebagian pihak yang ingin menjual lahannya dan membeli lahan baru di daerah lain yang sekiranya lebih menjanjikan prospeknya. Konversi multi bentuk tanpa pola memperlihatkan jika hasil dari proses konversi lahan di Desa Sidokepong adalah untuk membangun daerah pemukiman yang didalamnya ada tempat usaha, kantor, dan taman bermain (*playgroup*).

5.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan Pertanian menjadi Lahan Non Pertanian

Konversi lahan pertanian ke non pertanian pada Desa Sidokepong terdapat beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu faktor penarik serta faktor pendorong. Komoditas yang ditanam pemilik lahan sebelum di jual ke pihak pengembang adalah komoditas padi atau lahan sawah. Mereka menjual lahan mereka beberapa dipicu oleh pemilik lahan lain yang mendapatkan harga tawar tinggi sehingga bisa mengalihfungsikan usaha pertanian mereka ke bentuk lain. Selain itu dari budidaya padi itu sendiri menurut mereka sudah tidak sanggup memenuhi kebutuhan hidup mereka. Pengeluaran dan pendapatan sudah tidak sama, untung mereka pun hanya mampu mengembalikan modal mereka di awal. Dalam hal ini faktor penarik mereka yaitu

adanya pemilik lahan lain yang sudah menjual lahan mereka, adanya minta pada usaha lain, serta tawaran harga yang tinggi pada lahan mereka. Pada faktor pendorong sendiri yaitu antara lain hasil dari budidaya padi yang sudah tidak mampu memenuhi kebutuhan mereka, biaya hidup yang semakin tinggi, susahnya mencari pegawai atau buruh tani.

Faktor-faktor lain yang mempengaruhi adanya konversi lahan pertanian ke non pertanian adalah faktor eksternal, faktor internal, dan faktor kebijakan. Faktor eksternal sendiri adalah faktor yang muncul akibat adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi, maupun ekonomi. Faktor Internal lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial maupun ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan. Faktor kebijakan merupakan aspek regulasi yang dikeluarkan pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan. Kebijakan atau regulasi sendiri memiliki kelemahan pada pelaksanaannya, pemberian sebuah sanksi, dan penetapan sebuah kawasan yang terkait.

Pada faktor eksternal di dorong pertumbuhan jumlah penduduk yang setiap tahun meningkat terkecuali pada tahun 2011 (Tabel 9.) dan peningkatan kualitas hidup masyarakat di Kabupaten Sidoarjo. Selain itu peningkatan investasi di bidang pemukiman dan penurunan di sektor pertanian juga menjadi salah satu faktor eksternal adanya konversi lahan pertanian ke non pertanian di Sidoarjo (Tabel 10.).

Tabel 9. Penduduk Sidoarjo Tahun 2008-2012

| No. | Tahun | Total Jumlah Penduduk Per Tahun |
|-----|-------|---------------------------------|
| 1. | 2008 | 1.801.187 |
| 2. | 2009 | 1.964.761 |
| 3. | 2010 | 2.031.342 |
| 4. | 2011 | 1.984.486 |
| 5. | 2012 | 2.053.467 |

Sumber : Sidoarjo Dalam Angka 2009-2013

Tabel 10. Total Investasi Sektor Perumahan dan Pertanian Sidoarjo 2010-2012

| No. | Tahun | Sektor Investasi | Total Investasi (Rp) | Sektor Investasi | Total Investasi (Rp) |
|-----|-------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 1 | 2010 | Pertanian | 2,150,000,000 | Perumahan | 686.820.402.033 |
| 2 | 2011 | Pertanian | 0 | Perumahan | 425.654.781.620 |
| 3 | 2012 | Pertanian | 0 | Perumahan | 2.531.406.368.624 |

Sumber : Sidoarjo Dalam Angka 2011-2013

Tabel 11. Pendapatan Regional Bruto atas Harga Berlaku Tahun 2008-2012

| No. | Tahun | Total Pendapatan (Rp) |
|------------|--------------------|-----------------------|
| 1. | 2008 | 44.945.288,99 |
| 2. | 2009 | 50.132.272,99 |
| 3. | 2010 | 56.566.966,87 |
| 4. | 2011 | 64.475.515.18* |
| 5. | 2012 | 73.933.189,67** |
| Keterangan | * Angka Diperbaiki | ** Angka Sementara |

Sumber : Sidoarjo Dalam Angka 2009-2013

Peningkatan investasi juga terdapat pada pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sidoarjo yang terlihat adanya peningkatan produk domestik regional bruto (PDRB) setiap tahunnya (Tabel 11.). Desa Sidokepong adalah salah satu wilayah yang terkena dampak atas kenaikan tersebut sehingga mempengaruhi adanya konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong. Peningkatan jumlah penduduk yang meningkat di dua tahun terakhir (Tabel 12.) membuat kebutuhan akan tempat tinggal juga menjadi tinggi. Pengembang yang melihat Sidoarjo sebagai kota yang sedang berkembang dengan banyaknya jumlah permintaan memicu mulai banyak yang berinvestasi membangun daerah pemukiman di Kabupaten Sidoarjo dan Desa Sidokepong juga yang mengalami peningkatan pembangunan pemukiman.

Tabel 12. Jumlah Penduduk Desa Sidokepong Tahun 2010-2012

| No. | Tahun | Jumlah Penduduk |
|-----|-------|-----------------|
| 1. | 2010 | 9691 |

| | | |
|----|------|------|
| 2. | 2011 | 8342 |
| 3. | 2012 | 8645 |

Sumber : Kecamatan Buduran Dalam Angka 2011-2013

Faktor internal yang memicu adanya konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong adalah kondisi sosial ekonomi pengguna ataupun pemilik lahan pertanian. Kebutuhan biaya hidup yang tinggi, hasil dari budidaya pertanian yang tidak sesuai dengan yang diharapkan, dan susahnya mencari buruh tani menjadi alasan para pemilik lahan untuk menjual lahan pertanian mereka.

Pemilik lahan pertanian sebelum dijadikan perumahan oleh Jaya Harmoni dan Gading Kirana menurut keterangan Bapak Subandi Handono selaku bekas Lurah Desa Sidokepong adalah Bapak Saiful Musthofa, Bapak Ahmad Setiawan, Ibu Siti Mufidah, Bapak Purbo Setiadi, Bapak Muhammad Khasan, tanah kas Desa Sidokepong, dan beberapa pihak yang beliau tidak ingat lagi. Awal mula Perumahan Gading Kirana adalah kawasan pertanian yang sering di tanami padi dan untuk perumahan Jaya Harmoni awal mulanya adalah lahan sawah namun sebagian besar lahan untuk tanaman tebu milik kas Desa Sidokepong. Selain nama-nama tersebut masih banyak pemilik lahan lain yang sudah tidak lagi bertempat tinggal di Desa Sidokepong dan beberapa juga bukan penduduk asli Desa Sidokepong.

Bapak Saiful Musthofa memberikan keterangan bahwa besarnya kebutuhan hidup keluarga beliau menjadi faktor utama beliau menjual lahan sawahnya, dan harga yang lebih tinggi dari lahan sawah Bapak Ahmad Setiawan membuat beliau menjual lahan sawahnya. Kebutuhan akan biaya pendidikan anaknya yang saat itu akan masuk ke universitas dan di tunjang beliau tidak memiliki pekerjaan di bidang lain membuat beliau menjual lahan sawahnya yang seluas 0,35 Ha ke pengembang Gading Kirana pada tahun 2008 dan 150 m² pada tahun 2009 pada pengembang Jaya harmoni.

Berdasarkan hasil wawancara Bapak Saiful Musthofa terkait penjualan lahan sawah beliau berkata “...wes ora sanggup le mbandani urip lek modal’e teko pari ae, anakku sing cilik pas iku mlebu SD, mbak’e mlebu kuliah yo butuh bondho akeh sisan” yang artinya “...sudah tidak mampu nak modal untuk hidup jika modalnya dari padi saja, anak saya yang kecil waktu itu masuk sekolah dasar dan kakak perempuannya masuk kuliah, jadi butuh modal banyak juga”. Selanjutnya beliau juga mengatakan “..kiro-kiro yo tahun 2008 pertengahan le tanahe payu 500 ewu sak metere gawe perumahan gading kirana kuwi 0,35 Ha, lha tahun 2009 akhir kuwi rodho

larang payune, 150 m² kuwi 750 ewu sak metere nang Jaya Harmoni. Sak jane biyen wes ditowo sisan karo Gading Kirana, tapi sek disewo wong liyo biyen dadi sijine melu Jaya Harmoni” yang artinya “ kira-kira ya tahun 2008 pertengahan nak tanahnya laku 500 ribu per meternya untuk perumahan Gading Kirana itu 0,35 Ha, lha di tahun 2009 akhir itu agak mahal lakunya 150 m² itu 750 per meternya ke jaya Harmoni. Sebenarnya dulu sudah ditawar juga sama Gading Kirana tapi masih disewa orang lain jadi satunya ikut Jaya Harmoni”.

Keterangan tersebut memperlihatkan jika Bapak Saiful Musthofa menjual lahan sawahnya dikarena kondisi keluarga dan ekonomi beliau yang mendesak pada waktu itu. Posisi beliau semakin sulit dikarenakan beliau tidak memiliki usaha lain di luar bidang pertanian untuk menutupi pengeluaran beliau. Sisa dari hasil penjualan beliau untuk membuka toko grosir barang-barang sembako, membeli tanah ditempat lain, dan persiapan untuk anak-anaknya.

Bapak Ahmad Setiawan memberikan keterangan menjual lahan sawahnya kepada pihak Gading Kirana dikarenakan tawaran yang diberikan Gading Kirana menurutnya tinggi dan hasil dari penjualan lahan sawah akan dijadikan modal usaha lain untuk anak-anaknya dan beliau.

Berdasarkan hasil wawancara Bapak Ahmad Setiawan “...waktu itu ya mas buat cari orang yang mau memberi harga yang tinggi untuk lahan sawah itu susah. Disini kan belum ada perumahan kayak Gading Kirana atau yang di depannya Gading Kirana itu. Gading Kirana belinya ke saya 800 m² itu 500 ribu per meternya, buat saya itu sudah tinggi mas”. Selanjutnya beliau memberikan keterangan “.hasilnya mas buat waktu itu buat tiga anak saya modal usaha, ada yang buat bengkel motor di entalsewu, ada yang buka toko dirumahnya, satunya lagi buat warung makan di Sukodono, lha sisanya buat tabungan saya mas kalau kedepan ada apa-apa. Mending dibuat modal yang lain kayak seperti ini mas, jadi kelihatan hasilnya”

Keterangan Bapak Ahmad Setiawan tersebut memberikan kesimpulan jika beliau menjual lahan sawahnya dikarenakan harga yang diberikan pihak pengembang cukup tinggi, selain itu pemikiran beliau yang mengalihfungsikan uang dari penjualan lahan sawah kepada bentuk lain untuk anak-anaknya juga menjadi sebuah alasan. Waktu itu beliau juga akan pensiun dari tempat kerjanya, pemikiran beliau adalah memiliki cadangan untuk keluarganya kedepan dan membeli tambak di daerah kepitingan yang beliau piker lebih menguntungkan.

Pemilik lahan lain adalah Ibu Siti Mufidah yang memberikan keterangan jika beliau menjual lahan sawah beliau dikarenakan membutuhkan dana untuk anaknya masuk SMA, karena sudah tidak ada lagi yang mencari nafkah bagi keluarga mereka sepeninggal suaminya dan

alasan lainnya adalah sulitnya mencari buruh tani di Desa Sidokepong. Sehingga beliau menjual lahan sawahnya dengan harga 650 ribu per meternya dengan luas lahan 0,25 Ha.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Siti Mufidah “...walah mas masalah lemah sawah kuwi wes rodho lali aku, sak elingku kuwi tak gawe sekolahe anakku sing SMA kuwi mas. Ombone seperapat kuwi mas, lha itungane lek gak salah 650 sak metere mas” yang artinya “...walah mas masalah tanah sawah itu sudah agak lupa saya, seingat saya itu buat sekolahnya anakku yang SMA itu mas. Luasnya seperempat itu mas, lha hitungannya kalau tidak salah 650 per meternya mas”. Selanjutnya beliau memberikan keterangan “...pas bapak sedha iku angel mas nggawe nguripi anakku karo mbayar sekolahe, sawah’e yo akeh nganggure ora ono sing nggarap,nggolek uwong yo angel mas nang kene lebih milih kerjo nang pabrik” yang artinya “...pas bapak meninggal itu sulit buat menghidupi anakku sama bayar sekolahnya mas, sawahnya juga banyak nganggurnya tidak ada yang mengerjakan, mencari orang juga susah mas disini lebih milih kerja di pabrik”.

Keterangan Ibu Siti Mufidah tersebut memberikan kesimpulan jika permasalahan biaya hidup dan susahnya mencari pekerja atau buruh tani di Desa Sidokepong sudah sangat susah. Kurangnya buruh tani di Desa Sidokepong dikarenakan banyak yang lebih memilih bekerja di pabrik daripada lahan pertanian.

Bapak Purbo Setiadi memberikan keterangan jika beliau menjual lahan sawahnya dikarenakan sawahnya tidak ada yang mengerjakan dan lahan tersebut adalah lahan warisan orang tuanya sehingga beliau membutuhkan uang tunai pada waktu itu untuk membangun rumahnya dan modal usahanya.

Berikut hasil wawancara dengan beliau “...Tanah yang saya jual itu ya dek ada dua, yang satu di depan kali nah yang satu di dekat perumahan sebelah yang belakang dek. Didepan kali itu kira-kira setengah hektar, yang belakang dulu 500 m², soal’e oleh warisan itu pencar-pencar dek,laku 750 ribu dek seingat saya sak metere, itu barengan lek saiful kok”. Selanjutnya beliau memberikan keterangan “...susah dek usahane bapak itu, yang ngerjakan lari ke pabrik semua, yang dari luar mahal bayarnya sehari, saya jual saja waktu itu untuk keperluan lain, toh saya juga punya usaha mebel ini”.

Keterangan Bapak Purbo Setiadi menjelaskan jika beliau menjual lahannya dikarenakan ada peluang yang beliau pikir bisa untuk usaha lain atau keperluan lain. Posisi lahan yang merupakan warisan dari orang tua beliau dan memiliki usaha lain di luar pertanian membuat

beliau menjual lahan sawahnya. Susahnya mencari buruh tani juga menjadi alasan beliau untuk meneruskan usaha di bidang pertanian.

Bapak Muhammad Khasan merupakan saudara dari Bapak Purbo Setiadi yang sama-sama memperoleh lahan tersebut dari warisan orang tua. Beliau memberikan keterangan jika posisi lahannya yang sudah dihimpit proyek perumahan Jaya Harmoni menjadi alasan beliau terpaksa menjualnya.

Berikut hasil wawancara dengan beliau “...*kuwi kepeksan mas, sawahku wes diubengi lemah’e perumahan. Karepku tak gawe warisan anak-anakku mengko, tapi piye maneh mas. Iku diregani 750 ribu sak meter’e mas sing tengah biyen, sing mburi iku 2011 ditukune 1,35 yuto*” yang artinya “itu terpaksa mas, sawahku sudah dikelilingi tanahnya perumahan. Niatku mau saya buat warisan anak-anakku nanti, tapi mau gimana lagi. Itu dihargai 750 ribu per meternya mas yang tengah dulu, yang belakang itu 2011 dibelinya 1,35 juta” Selanjutnya beliau memberikan keterangan “...*tengah iku ambane setengah hektar mas, sing mburi cilik mas lek gag salah 150 musuh 20 meter sawangane. Biyen sek kate tak gawe mbangun omah mas tapi ora sido, ditowo piro ae sak jane ora tak cul mas lha tapi piye maneh kesel sisan ditakoni terus, hasil’e tak simpen sek mas gawe anak-anakku mben, kegawe gawe buka rental mobil iki mas awal’e*” yang artinya “..tengah itu luasnya setengah hektar mas, yang belakang kecil mas kalau tidak salah 150 lawan 20 meter kayaknya. Dulu masih mau saya buat bangun rumah mas tapi tidak jadi, ditawarkan berapa aja sebenarnya nggak saya lepas mas lha tapi gimana lagi capek juga ditanya terus hasilnya saya simpan dulu mas buat anak-anakku besok, terpakai buat buka rental mobil ini mas awalnya”

Keterangan Bapak M.Khasan menjelaskan jika kondisi daerahnya yang mulai banyak berubah menjadi alasan beliau melepas lahannya, sempat beliau tahan untuk lahan yang belakang namun karena alasan tertentu membuat beliau melepas lahan tersebut juga. Hasil dari penjualan lahan pertaniannya di gunakan untuk modal usaha rental mobil yang baru dirintis tahun 2012 awal.

Sisa lahan milik kas desa yang digunakan untuk komoditas tebu sebelumnya dijual seluruhnya dengan pertimbangan Desa Sidokepong memerlukan biaya untuk kebutuhan sarana dan biaya lainnya. Biaya dari pusat juga dikira kurang sehingga keputusan Lurah saat itu menjual lahan tersebut pada tahun 2010. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Anas Budi selaku bekas sekretaris Desa Sidokepong “..Tanah kas desa yang di beli Jaya Harmoni itu 3 hektar dek,

1,75 juta per meternya kalau tidak salah seperti itu di arsip desa. Sebenarnya lapangan itu juga mau dibeli tapi masih masuk sengketa, sampeyan lihat sendiri udah dipager kan perumahan sama lapangan. Itu ada sengketa kelurahan sama kualii mas, Lurah baru ini ada main sama kualii mas dek, limbah pabrik kan ditampung disitu, padahal dari dulu sudah dianggarkan untuk karang taruna yang kelola, akeh sing demo iku masuk Koran malahan dek”

Berdasarkan keterangan Bapak Anas Budi jika kas desa yang dimiliki dijual semua kepada pihak pengembang Jaya Harmoni. Dengan luas 3 Ha maka Desa Sidokepong tidak lagi memiliki kas desa, kas desa yang terakhir masih masuk sengketa dengan PT. Kualii Mas. Namun dampak dari dijualnya tanah kas desa tersebut adalah kelurahan memiliki modal atau dana yang cukup besar untuk membangun sarana dan prasaran untuk Desa Sidokepong.

Dari keterangan beberapa sumber pemilik lahan bisa menjelaskan bahwa terdapat berbagai macam alasan mereka menjual atau melepas lahan mereka (Tabel 13.). Dari kebutuhan pribadi untuk biaya hidup mereka, biaya sekolah, modal usaha, dan pihak yang merasa tidak ingin menjual namun terpaksa menjual dikarenakan lingkungan yang sudah tidak kondusif.

Tabel 13. Status Lahan Pertanian Saat Dibeli Pengembang

| No. | Pemilik Lahan | Tahun Pelepasan Lahan | Luas Lahan | Pembeli Lahan | Alasan Menjual Lahan |
|-----|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. | Saiful Musthofa | - 2008 - 2009 | - 0,35 Ha - 150 m ² | - Gading Kirana - Jaya harmoni | Kebutuhan biaya Hidup, Sekolah Anak, dan modal untuk usaha di bidang lain |
| 2. | Ahmad Setiawan | 2008 | 800 m ² | Gading Kirana | Membutuhkan modal untuk memulai usaha baru di bidang lain |
| 3. | Siti Mufidah | 2008 | 0,25 Ha | Gading kirana | Membutuhkan dana untuk biaya hidup |

| | | | | | |
|----|---------------------------|------------------|----------------------------------|--------------|--|
| | | | | | dan anaknya sekolah |
| 4. | Purbo Setiadi | - 2009 - 2009 | - 0,5 Ha - 500 m ² | Jaya Harmoni | Susahnya mencari pekerja untuk sawah, modal untuk usaha di bidang lain |
| 5. | Muhammad Khasan | - 2011 - 2009 | - 0,5 Ha - 300 m ² | Jaya Harmoni | Terpaksa karena lahan sekitar sudah beralih fungsi |
| 6. | Kelurahan Desa Sidokepong | 2009 | 3 Ha | Jaya Harmoni | Membutuhkan dana lebih untuk pembangunan desa |

Sumber : Data Primer, Di Olah 2015

Harga yang ditawarkan ternyata sangat beragam dan relatif tidak sama di antara beberapa pemilik lahan (Tabel 14.). Dengan penerimaan yang tinggi atas hasil penjualan lahan pertanian mereka selain untuk biaya kehidupan mereka sebagian banyak yang menggunakan dananya sebagai modal usaha di bidang lain yang menurut mereka lebih memungkinkan. Bentuk lain usaha mereka antara lain usaha bengkel, rumah makan, tambak, rental mobil, toko grosir, dan membeli tanah kembali di lain tempat. Faktor internal dari pemilik lahan sangat besar mempengaruhi rendah tingginya konversi lahan di Desa Sidokepong, namun dari kurun waktu 2008-2014 pertengahan ini mereka masih bisa menikmati hasil penjualan lahan mereka. Dengan kata lain mereka mampu lebih berkarya atau memiliki swadaya yang lebih dalam mengatasi kebutuhan pribadi mereka.

Tabel 14. Harga Jual Lahan dan Total Penerimaan

| No. | Nama Pemilik Lahan | Luas Lahan | Harga Lahan per m ² (Rp) | Total Penerimaan (Rp) |
|-----|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Saiful Musthofa | - 0,35 Ha - 150 m ² | - 500.000 - 750.000 | - 1.750.000.000 - 112.500.000 |
| 2. | Ahmad Setiawan | 800 m ² | 500.000 | 400.000.000 |

| | | | | |
|----|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 3. | Siti Mufidah | 0,25 Ha | 650.000 | 1.625.000.000 |
| 4. | Purbo Setiadi | - 0,5 Ha - 500 m ² | - 750.000 - 750.000 | - 3.750.000.000 - 375.000.000 |
| 5. | Muhammad Khasan | - 0,5 Ha - 300 m ² | - 1.350.000 - 750.000 | - 3.750.000.000 - 225.000.000 |
| 6. | Kelurahan Desa Sidokeprung | 3 Ha | 1.750.000 | 5.250.000.000.000 |

Sumber : Data primer, Di Olah 2014

Faktor Kebijakan disini adalah regulasi atau peraturan daerah yang mendukung atau membatasi adanya konversi lahan di Kabupaten Sidoarjo. Kecamatan Buduran termasuk pada kawasan pemukiman pedesaan dan perkotaan sesuai dengan perda No. 6 tahun 2009 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo tahun 2009-2029. Kecamatan Buduran memiliki batasan sesuai perda no 6 yaitu pada pemukiman pedesaan memiliki luas wilayah 0,21 Ha dan pada pemukiman perkotaan 1233,51 Ha. Penjelasan terkait pemukiman juga sudah tertera pada Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman dalam pasal 1 ayat 3 dan 5 sebagai berikut :

1. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Pasal 1 Ayat 3).
2. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Pasal 1 Ayat 5)

Perda No. 6 tahun 2009 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo tahun 2009-2029 pasal 21 ayat 2 juga menetapkan jika Kecamatan Buduran termasuk pada kawasan pemukiman. Kebijakan tersebut yang mendorong banyaknya investor atau pengembang yang

berinvestasi di Kecamatan Buduran. Dampak kebijakan tersebut memicu banyaknya muncul pemukiman baru yang mulai mencari lahan untuk mereka alih fungsikan menjadi daerah pemukiman kedepan. Perumahan Gading Kirana dan Jaya Harmoni merupakan salah satu pemukiman yang berinvestasi di Kecamatan Buduran khususnya Desa Sidokepong.

Hal berikutnya yang menjadi permasalahan pada faktor kebijakan adalah implementasi di lapang masih kurang sesuai dengan perda maupun undang-undang yang berlaku atau yang sudah diberikan dimana batasan-batasan dan kewajiban yang harus di laksanakan. Perda No.6 Kabupaten Sidoarjo pasal 21 ayat 3 tentang penetapan kawasan menyatakan jika kawasan pemukiman tidak pada atau menggunakan lahan sawah yang sudah ada dan atau mengalihfungsikan sawah yang ada. Melihat poin tersebut jelas jika pembangunan pemukiman pada perumahan Gading Kirana terdapat kesalahan perijinan yang tidak sesuai dengan peraturan daerah. Perumahan Jaya Harmoni juga sebagian menggunakan lahan sawah sebagai kawasan pemukiman sedangkan lainnya adalah lahan komoditas tebu dan tanah kosong. Kompleks Perumahan Jaya Harmoni dan Gading Kirana juga tidak melaksanakan bagaimana komposisi di dalam perumahan tersebut. Perda No.6 Kabupaten Sidoarjo menyatakan jika perumahan di dalam Kecamatan Buduran termasuk pula kawasan *mix use* pada komposisi perumahan yaitu 60 % terbangun dan 40% ruang terbuka. Kenyataan di lapang hampir semua ruang di dalam kompleks perumahan digunakan untuk bangunan dan ruang terbuka hanya diberikan sedikit depan perumahan. Komposisi pemukiman tersebut sarat dengan kepadatan bangunan dan minim untuk ruang terbuka.

Faktor internal, eksternal, dan kebijakan yang mempengaruhi adanya konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong menjelaskan secara detail jika peningkatan jumlah penduduk meningkatkan permintaan lebih untuk perumahan ataupun jasa industry dan fasilitas lain. Tingginya keuntungan yang diperoleh sektor non pertanian dan rendahnya penerimaan atau keuntungan dari sektor pertanian juga mempengaruhi adanya konversi lahan pertanian. Pada beberapa pemilik lahan secara struktural atau sejarah memiliki lahan pertanian tersebut melalui warisan keluarga, dampaknya adalah tidak meratanya tempat dan tidak proporsionalnya luas lahan sehingga mereka berasumsi jika lahan mereka sudah tidak mampu memenuhi kebutuhan hidup biaya mereka. Pihak lain atau pemilik lahan lainnya menjual lahan mereka karena lebih mencari keuntungan jangka pendek dan melihat kebutuhan mereka sendiri namun kurang memperhatikan jangka panjang dan kepentingan bangsa atau nasional kedepan

secara menyeluruh, walaupun beberapa pihak juga sudah memikirkan jangka panjang untuk kebutuhan mereka sendiri dengan membuat usaha baru diluar sektor pertanian. Masih lemahnya regulasi hukum dan penetapan kebijakan sesuai undang-undang serta tidak ada batasan dan sanksi yang tegas dari pemerintah daerah maupun pusat membuat cepatnya konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong terjadi.

Konversi lahan berdampak pada menurunnya pendapatan dan investasi pada sektor pertanian dan sebaliknya akan menaikkan investasi serta pendapatan dari sektor non pertanian. Mencegah cepatnya arus konversi lahan pertanian tidak akan mudah dikarenakan lahan pertanian termasuk lahan yang legal untuk di jual belikan. Lemahnya penegakan hukum atas undang-undang juga salah satu indikator jika mencegah hal tersebut akan sangat susah. Langkah awal yang bisa diambil adalah pengendalian tanah dari pemilik lahan yang di atur dengan undang-undang maupun peraturan daerah. Beberapa cara tersebut antara lain pengembangan atau peningkatan pajak tanah, meningkatkan penggunaan tanah di luar pertanian dengan baik dan utuh, daerah harus menerapkan daerah kawasan pemukiman, industri, dan pertanian yang benar-benar tegas sehingga konversi lahan pertanian ke non pertanian akan tidak terjadi secara cepat dengan penghematan penggunaan lahan.

5.4 Strategi Masing-Masing Pihak Terkait untuk Mendapatkan Akses dan Kontrol Lahan Terhadap Proses Konversi Lahan Pertanian ke Non Pertanian

Pada proses konversi lahan pertanian ke non pertanian di Desa Sidokepong terdapat beberapa pihak terkait memiliki peran dan strategi yang berbeda-beda dalam mendapatkan akses serta kontrol lahan pertanian itu sendiri. Strategi tersebut termasuk antara lain memperoleh informasi lahan, mendapatkan akses lahan, proses negoisasi lahan, dan memperoleh perijinan mendirikan pemukiman. Pihak-pihak terkait antara lain pengembang, pemerintah daerah, pemilik lahan, dan perantara tanah.

Pengembang pemukiman Gading Kirana memiliki alur yang berbeda dengan Jaya Harmoni. Gading Kirana memulai akses dengan mencari akses lahan pada tahun 2008. Menurut bekas pegawai bagian pemasaran pemukiman Gading Kirana yaitu Purwanto Hadi, proses awal Gading Kirana sebelum ke pemilik lahan adalah melihat potensi peminat pada Kabupaten Sidoarjo dan mencari lahan yang memiliki harga lebih rendah daripada tempat lain. Marketing Gading Kirana melihat potensi Desa Sidokepong cukup menjanjikan dengan belum adanya

pemukiman didaerah perbatasan dengan Desa Ental Sewu. Harga yang relatif rendah dan kondusifnya Lurah pada saat itu juga membantu proses mencari informasi lahan. Proses ijin dan negoisasi berlangsung lancar dengan sekretaris desa yang menjadi perantara. Kisaran harga yang ditawarkan antara Rp. 500.000,00 hingga Rp. 900.000,00 per m², meski tidak dipungkiri ada fee lebih untuk pihak-pihak tertentu terkait yang beliau tidak sebutkan. *Fee* atau upah lebih diberikan atas bantuan mereka mencarikan akses lahan yang sekiranya pihak Gading Kirana tidak bisa melakukan negoisasi dengan alasan-alasan tertentu. Sementara Normalina Ester selaku pegawai Gading Kirana memberikan informasi jika proses pembangunan perumahan Gading Kirana sudah sesuai prosedur yang ada dengan melakukan perijinan dari tingkat Bappeda, Kecamatan, dan Kelurahan. Proses negoisasi juga dilakukan legal dengan menyertakan pihak Kelurahan sebagai saksi dan termasuk ijin dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Sidoarjo yang diikuti AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan) dan luasan total perumahan kurang lebih hingga 6,5 Ha.

Pengembang Jaya Harmoni sebenarnya sudah melakukan proses survei dan perijinan pada tahun 2009 namun tertunda dikarenakan beberapa masalah lahan dan waktu yang bersamaan dengan Gading Kirana melakukan urukan pertama. Menurut Bagus Cahyadi selaku Marketing Jaya Harmoni, permasalahan lobby dan negoisasi menghambat pembangunan pada tahun 2009. Akses awal yang didapat adalah pengarahan langsung pihak BPN Kabupaten Sidoarjo yang memberikan rekomendasi tempat dan diteruskan kepada Bappeda Kabupaten Sidoarjo sebelum Kelurahan Sidokepong. Urukan pertama dilakukan pada akhir 2012 dan pada saat ini proses pembangunan baru berjalan 60%. Pengembang menyerahkan semua lobby tanah kepada pihak Kelurahan Sidokepong sebelum mereka teruskan.

Perbedaan memperoleh akses kedua pengembang adalah cara mereka melakukan lobby dan negoisasi dengan pemilik lahan. Pihak Gading Kirana langsung melakukan survei pemilik lahan dan melakukan kontak langsung sedangkan Jaya Harmoni melalui rekomendasi dari pemerintah pusat dan Kelurahan Sidokepong. Perbedaan hasil dari proses tersebut adalah lebih efisien dengan survei dari Gading Kirana daripada Jaya Harmoni. Pemilik lahan pada Gading Kirana cenderung lebih mudah didekati daripada pemilik lahan pada Jaya Harmoni.

Pemilik lahan pada perumahan Gading Kirana maupun Jaya Harmoni pada dasarnya tidak memiliki kontrol penuh terhadap lahan mereka. Sebagian besar yang bermain adalah perantara dan pihak Kelurahan Sidokepong. Perilaku pasrah akan keputusan, percaya atau takut

pada pihak pemerintah pusat maupun pemerintah, dan masih lemahnya pengetahuan akan posisi mereka sebagai pemilik lahan menjadi dasar dalam lemahnya kontrol mereka.



VI. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari data hasil dan wawancara didapat beberapa kesimpulan, yakni sebagai berikut :

1. Proses konversi lahan pertanian di Desa Sidokepong dengan melihat kondisi di lapang memiliki dua pola yaitu pemilik lahan yang berstatus penjual lahan yang memiliki kuasa atas lahannya sehingga pengembang melakukan proses negoisasi langsung maupun lewat perantara terkait lahan yang di kehendaki dan penjualan lahan sawah yang sudah di rancang atau direncanakan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang sesuai dengan tata ruang wilayah maupun kebijakan pemerintah sendiri.
2. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi proses konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian di desa Sidokepong, yakni faktor penarik, faktor pendorong, faktor eksternal, faktor internal, dan faktor kebijakan. Faktor penarik, yakni adanya pemilik lahan lain yang sudah menjual lahan mereka, adanya minta pada usaha lain, serta tawaran harga yang tinggi pada lahan mereka. Faktor pendorong yakni adanya perbedaan penghasilan dari lahan dan pengeluaran untuk kebutuhan biaya hidup tidak memiliki keseimbangan. Faktor internal yang disebabkan oleh kondisi sosial maupun ekonomi rumah tangga pertanian pengguna lahan. Faktor eksternal yakni faktor yang muncul akibat adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi, maupun ekonomi. Faktor kebijakan, yakni aspek regulasi yang dikeluarkan pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan
3. Pihak pengembang memiliki peran dan strategi yang berbeda-beda dalam mendapatkan akses serta kontrol lahan pertanian itu sendiri. Strategi tersebut termasuk antara lain memperoleh informasi lahan, mendapatkan akses lahan, proses negoisasi lahan, dan memperoleh perijinan mendirikan pemukiman. Perbedaan memperoleh akses kedua pengembang adalah cara mereka melakukan lobby dan negoisasi dengan pemilik lahan.

6.2 Saran

Dari kesimpulan yang didapat tersebut, ada beberapa saran yang dapat diajukan mengenai proses konversi lahan ini, yakni :

1. Pemilik lahan pertanian sebaiknya lebih melihat jangka panjang dan memiliki rencana yang matang dalam mengambil keputusan menjual lahan pertanian mereka, sehingga tidak menjadi keuntungan dalam jangka pendek untuk mereka.
2. Pihak property dalam hal ini seharusnya lebih adil dan cermat dalam pembelian lahan yang akan digunakan untuk sebuah kompleks perumahan, karena tidak semua pemilik lahan ingin secara pasti menjual lahan mereka dan beralih fungsi ke bidang yang lain.
3. Kebijakan dan regulasi yang sudah ada perlu ditinjau kembali antara pusat hingga kebawah, karena peraturan dan sistem yang sudah dibuat tidak tercapai hingga bawah.
4. Perencanaan tata kota baik itu untuk pertanian ataupun usaha perkantoran dan perumahan perlu ada batasan-batasan yang jelas, sehingga sistem yang sudah dibuat bisa dilakukan dengan baik tanpa melewati batasan-batasan dalam undang-undang daerah.



DAFTAR PUSTAKA

- Barlowe R. 1978. Land Resource economics: Third edition. Prentice. Hall inc, New jersey.
- Gunanto, E.S., 2007. Konversi Lahan Pertanian Mengkhawatirkan. <http://www.tempointeraktif.com>
- Hardjowigeno,S. dan Rayes,L. 2005. Tanah Sawah. Karakteristik,Kondisi, dan Permasalahan Tanah Sawah Di Indonesia. Bayumedia Publishing. Malang. p.104-107
- Irawan B. 2005. Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatan dan Faktor Determinan. Pusat Penelitian dan Pengembangan Sosial ekonomi Pertanian, Bogor.
- Iqbal ,M. dan Sumaryanto, 2007. Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Parsitipasi Masyarakat. Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian
- Kustiawan, A. 1997. Konversi Lahan Pertanian Di Pantai Utara Jawa. Prisma No 1 Tahun XXVII Januari 1197. LP3ES, Jakarta.
- Lestari, T. 2010. Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi taraf Hidup Petani. Makalah Kolokium Dept Sains Komunikasi Dan Pengembangan Masyarakat tgl 21 april 2009. IPB-Press; Bogor.
- Miles,M. dan Hubberman,M.1992. Analisis Data Kualitaitaif. UI-Press; Jakarta.
- Ruswandi A. 2005. Dampak Konversi Lahan Pertanian Terhadap Perubahan Kesejahteraan Petani dan Perkembangan Wilayah. Tesis. Institut Pertanian Bogor, Bogor.
- Rosady, R. 2001. Manajemen Humas & Manajemen Komunikasi : Konsep dan Aplikasi. Jakarta : Rajawali Pers.
- Sihaloho, M. 2004. Konversi Lahan Pertanian dan Perubahan Struktur Agraria (Kasus di Kelurahan Mulyaharjo, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat). Tesis Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor, Bogor.
- Suharsimi, A. 2002. Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek. PT. Rineka Cipta; Jakarta.
- Sugiyono. 2008. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung. Alfabeta.
- Sumaryanto. 2005. Pemahaman Dampak Negatif Konversi Lahan Sawah Sebagai Landasan Perumusan Strategi Pengendaliannya. Prosiding seminar penanganan konversi lahan dan pencapaian pertanian abadi. Satyawan Et al. Pusat studi Pembangunan Pertanian dan Pedesaan LPPM Institut Pertanian Bogor, Bogor.

- Sumaryanto.1994. Analisis Kebijakan Konversi Lahan Sawah ke Penggunaan Nonpertanian. Laporan Hasil Penelitian. Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian bekerja-sama dengan Proyek Pembinaan Kelembagaan Penelitian Pertanian. Badan Litbang Pertanian. Bogor.
- Sumaryanto, S. Friyatno, dan B. Irawan. 2001. Konversi Lahan Sawah ke Penggunaan Nonpertanian dan Dampak Negatifnya.
- Suwandi, A. 2002. Penggusuran Lahan Pertanian Produktif. Republika. 09.09.2002.
- Utomo. 1992. Alih fungsi Lahan: Tinjauan Analitis dalam Makalah Seminar Pembangunan dan Pengendalian Alih Fungsi Lahan. Universitas Lampung; Lampung.
- Winarsono, A.P.2002. Variabilitas dan Perubahan lahan di Indonesia Hingga 2002. BMG; Jakarta.
- Winoto.2005. Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat. Bogor

