

# Identifikasi Hubungan Alasan Penjualan Lahan Pertanian Dengan Faktor yang Mempengaruhi Pemilik Lahan untuk Menjual Lahan Pertaniannya

**Najmi Nishril Hubbillah**

1. Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: [nishrilnajmi@mhs.itenas.ac.id](mailto:nishrilnajmi@mhs.itenas.ac.id)

## ABSTRAK

*Alih fungsi lahan pertanian menjadi perhatian penting karena berdampak pada ketahanan pangan dan lingkungan. Penjualan lahan pertanian dan perubahan alih fungsi lahan di Desa Wanayasa, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, telah mengakibatkan penurunan luas lahan persawahan dan peningkatan luas kawasan nonpertanian. Fenomena ini menunjukkan adanya pergeseran penggunaan lahan dari pertanian menjadi kegiatan nonpertanian. Studi ini bertujuan untuk menganalisis faktor pendorong pemilik lahan pertanian untuk menjual lahan pertanian. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui survei, observasi lapangan, wawancara, dan analisis data statistik. Data yang diperoleh akan dianalisis menggunakan metode analisis tabulasi silang. Hasil analisis menunjukkan bahwa penjualan lahan di sekitar pasar dengan radius 1 km telah menyebabkan perubahan lahan yang signifikan, dengan peningkatan pengembangan perumahan dan penurunan lahan pertanian. Analisis menggunakan metode tabulasi silang menunjukkan adanya hubungan antara variabel-variabel dengan penjualan lahan, termasuk harga jual lahan, pendapatan, anggota keluarga, usia, tingkat pendidikan, kebutuhan mendesak, dan kualitas lokasi lahan.*

**Kata Kunci:** Penjualan lahan, Alih fungsi lahan, Pertanian

## PENDAHULUAN

Lahan tidak hanya merupakan faktor produksi, tetapi juga merupakan barang yang dapat diperdagangkan, mengikuti mekanisme pasar seperti komoditas dan barang lainnya. Dalam teori ekonomi klasik, kondisi ini dikategorikan sebagai barang dengan kurva penawaran yang

inelastis sempurna atau sejajar dengan sumbu vertikal. Dalam konteks makro ekonomi, menunjukkan bahwa pasokan lahan tidak akan berubah terlepas dari perubahan permintaan (Boediono, 1982). Oleh karena itu, bisnis yang berhubungan dengan lahan dianggap sangat menjanjikan karena menawarkan potensi keuntungan yang besar.

Indonesia sebagai negara kepulauan, memiliki karakteristik sebagai negara agraris. Pertanian menjadi landasan ekonomi nasional yang utama. Mayoritas penduduk Indonesia masih bergantung pada sektor pertanian sebagai sumber penghidupan mereka. Sektor pertanian telah memberikan kontribusi signifikan dalam pembangunan nasional, seperti meningkatkan ketahanan nasional, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB), serta memainkan peran penting dalam perolehan devisa melalui ekspor-impor dan pengendalian inflasi. Relatifnya peran sektor pertanian dalam perekonomian nasional terus menurun, dan alokasi sumber daya nasional seperti lahan semakin beralih ke sektor industri dan jasa (Todaro, 1977). Permintaan akan lahan untuk penggunaan non-pertanian juga dapat mendorong peningkatan harga dan nilai lahan pertanian.

Peningkatan permintaan terhadap lahan untuk berbagai kebutuhan, termasuk permintaan akan perumahan, yang menyebabkan berkurangnya lahan pertanian di berbagai daerah. Lahan-lahan tersebut menjadi semakin terfragmentasi akibat kebutuhan perumahan dan lahan industri yang terus meningkat. Petani cenderung lebih memilih bekerja di sektor informal daripada bertahan di sektor pertanian. Hal ini membuat penjualan lahan pertanian menjadi menarik bagi pemilik lahan yang mungkin melihat peluang finansial yang lebih menguntungkan dalam menjual lahan mereka. Penurunan daya tarik sektor pertanian juga mendorong petani untuk melepaskan kepemilikan lahan mereka. Menurut para ahli ekonomi pembangunan klasik, terjadi transformasi ekonomi dari sektor pertanian ke sektor industri dan jasa yang terus berlangsung, terutama di negara berkembang seperti Indonesia. Pelepasan kepemilikan lahan ini seringkali diikuti oleh alih fungsi lahan, dimana pertumbuhan ekonomi menuntut pembangunan infrastruktur seperti jalan, bangunan industri, dan pemukiman.

Kondisi ini mengakibatkan meningkatnya permintaan akan lahan untuk penggunaan nonpertanian, sehingga banyak lahan pertanian, terutama di perdesaan, mengalami alih fungsi. Alih fungsi lahan juga dapat terjadi karena kurangnya insentif yang diberikan pada usaha tani lahan sawah, yang menyebabkan terjadi pergeseran fungsi lahan ke pertanian non-sawah (Hidayat, 2012). Data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik menunjukkan

bahwa sekitar 110.000 hektar lahan pertanian mengalami perubahan fungsi setiap tahun dalam tiga dekade terakhir. Witonto dan Siregar (2008) menyatakan bahwa konversi lahan sawah di Jawa saja mencapai sekitar 40.000 hektar per tahun. alih fungsi lahan pertanian dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap ketahanan pangan, lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat.

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Penelitian yang dilakukan oleh Andriansyah (2018) berjudul "Pengaruh Faktor Sosial Ekonomi Terhadap Keputusan Petani Padi Sawah untuk Menjual atau Mempertahankan Lahan Usahatani" membahas tentang keputusan petani dalam menjual atau mempertahankan lahan. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk menganalisis karakteristik petani yang mempengaruhi keputusan penjualan lahan dan menganalisis faktor-faktor yang berperan dalam keputusan tersebut di wilayah Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan petani mencakup aspek sosial seperti umur, pengalaman berusahatani, pendidikan formal dan non formal, jumlah tanggungan keluarga, status kepemilikan lahan, status usahatani, serta lokasi usahatani dari pemukiman dan pasar. Selain itu, ada faktor ekonomi seperti biaya usahatani, penerimaan luar usahatani, pengeluaran rumah tangga, dan pendapatan perluas lahan. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dan analisis regresi logistik biner. Terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu lokasi penelitian dan metode analisis yang akan digunakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Kesumariani, Suharno, & Ekayani (2018) berjudul "Faktor Sosial Ekonomi yang Mempengaruhi Petani Menjual Lahan Perkebunan Kopi ke Perusahaan Tambang Batubara" membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan petani dalam menjual lahan mereka. Penelitian tersebut bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi penentu keputusan petani kopi dalam menjual lahan kepada pengusaha batubara. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Lahat, Sumatra Selatan. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Simple Random Sampling dengan jumlah sampel sebanyak 52 petani sebagai responden. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis regresi logit. Variabel yang diamati dalam penelitian mencakup luas lahan, jumlah tanggungan keluarga, umur, lama berusahatani, lama pendidikan, pendapatan total rumah tangga, umur tanaman kopi, dan tekanan menjual lahan. Hasil

penelitian menunjukkan bahwa luas lahan, pendapatan total petani, jumlah tanggungan keluarga, dan umur tanaman kopi secara signifikan mempengaruhi keputusan petani untuk menjual lahan. Konversi lahan pertanian merupakan fenomena alamiah yang tidak dapat dicegah sepenuhnya, tetapi dapat ditekan dengan pembatasan pemberian izin tambang batubara dan memberikan insentif kepada petani kopi sebagai bentuk dukungan dari pemerintah. Meskipun demikian, terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu pada lokasi penelitian, metode pengambilan sampel, dan metode analisis data yang akan digunakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nuhung (2015) berjudul "Faktor-Faktor yang Memotivasi Petani Menjual Lahan dan Dampaknya di Daerah Suburban" membahas tentang keputusan petani dalam menjual lahan. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi masyarakat dan untuk melakukan observasi deskriptif terhadap proses transaksi lahan beserta dampak dan implikasinya. Penelitian dilaksanakan di Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode acak berjenjang (stratified sampling) dengan jumlah responden sebanyak 50 orang. Analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda least squares dan analisis deskriptif kualitatif dengan tabulasi. Variabel yang diamati meliputi Faktor Motivasi seperti usia responden, jumlah anggota keluarga, pendapatan keluarga per kapita, nilai penjualan lahan, tingkat pendidikan, kebutuhan mendesak, status formal lahan yang dijual, lokasi lahan yang dijual, jenis kebutuhan mendesak, dan faktor-faktor terkait lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang paling signifikan berpengaruh pada motivasi petani untuk menjual lahan adalah adanya kebutuhan mendesak dari keluarga petani. Selain itu, terdapat faktor lain yang terkait dengan motivasi urusan bisnis. Mekanisme transaksi pembelian lahan dilakukan baik langsung maupun tidak langsung (melalui pihak ketiga), melalui biong, tokoh, aparat, dan perantara lainnya. Motif pembelian lahan meliputi investasi (menyimpan uang dalam bentuk barang), pembangunan perumahan, dan tujuan lainnya. Penggunaan uang hasil penjualan lahan cenderung bersifat konsumtif (70%) dan untuk modal usaha serta pendidikan (30%). Transaksi dan konversi lahan pertanian berdampak pada struktur penggunaan lahan, aspek ekonomi dengan bertambahnya uang beredar di desa, aspek sosial budaya dengan timbulnya pengangguran baru, serta aspek ekologi dengan berkurangnya wilayah resapan di daerah suburban. Meskipun demikian, terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu pada lokasi penelitian, metode pengambilan sampel, dan analisis data yang akan digunakan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik kuantitatif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan metode analisis crosstab, atau yang lebih dikenal sebagai tabulasi silang untuk menganalisis data yang diperoleh. Metode Tabulasi silang chi square digunakan dengan menyilangkan variabel berikut:

Y = Alasan Penjualan Lahan

X1 = Luas Lahan

X2 = Harga Jual Lahan

X3 = Pendapatan

X4 = Pengeluaran

X5 = Usia

X6 = Jumlah Anggota Keluarga

X7 = Tingkat Pendidikan Formal

X8 = Lokasi Lahan

Pada penelitian ini menggunakan uji validitas Chi-Square. Uji Chi-Square adalah uji statistik yang digunakan untuk menguji hubungan atau perbedaan antara dua atau lebih variabel kategorikal dalam bentuk tabel kontingensi. Uji Chi-Square for Independence ini untuk menguji apakah ada hubungan antara motif penjualan lahan dengan variabel luas lahan, harga jual lahan, pendapatan, pengeluaran, usia, jumlah anggota keluarga, tingkat pendidikan formal, serta lokasi lahan.

Analisis crosstab dapat digunakan untuk menyilangkan data pada variabel yang bersifat ordinal atau nominal. Dengan menggunakan metode ini, peneliti dapat mengidentifikasi pola dan keterkaitan antara variabel-variabel yang dihubungkan. Tabel tabulasi silang digunakan peneliti untuk mengetahui apakah ada perbedaan signifikan antara kelompok-kelompok variabel atau apakah ada hubungan yang terlihat di antara variabel-variabel yang mempengaruhi motif penjualan lahan pertanian. Pendekatan kuantitatif dan menggunakan metode tabulasi silang, penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi dan mengukur hubungan motif penjualan dengan faktor pendukungnya secara signifikan dalam memengaruhi penjualan lahan pertanian.

## **KESIMPULAN**

Lahan tidak hanya menjadi faktor produksi, tetapi juga bisa menjadi komoditas yang diperdagangkan, mengikuti mekanisme pasar seperti barang lainnya. Di teori ekonomi klasik, ini dianggap sebagai barang dengan kurva penawaran yang inelastis sempurna atau sejajar dengan sumbu vertikal. Namun, dalam konteks makroekonomi, lahan terkadang dianggap tidak fleksibel terhadap perubahan permintaan. Studi-studi terdahulu, seperti penelitian Andriansyah (2018), Kesumariani et al. (2018), dan Nuhung (2015), telah menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan petani dalam menjual lahan. Analisis regresi logit dan analisis tabulasi silang menjadi alat utama dalam mengidentifikasi faktor-faktor sosial, ekonomi, dan demografis yang berpengaruh. Dengan mengambil contoh dari wilayah-wilayah tertentu, penelitian-penelitian ini mengeksplorasi implikasi transformasi lahan pertanian terhadap masyarakat dan lingkungan.

Penelitian ini akan menggunakan metode analisis statistik kuantitatif, dengan fokus pada analisis tabulasi silang menggunakan uji Chi-Square for Independence. Data tentang alasan penjualan lahan pertanian serta berbagai faktor pendukungnya, seperti luas lahan, harga jual, pendapatan, usia, dan lainnya, akan disilangkan untuk mengidentifikasi hubungan dan pola yang signifikan. Metode ini akan memberikan wawasan lebih lanjut tentang bagaimana faktor-faktor ekonomi dan sosial memengaruhi keputusan petani dalam menjual lahan pertanian mereka. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang dampak transformasi lahan pertanian terhadap masyarakat dan ekonomi, serta memberikan dasar untuk kebijakan yang lebih tepat dalam menghadapi perubahan ini.

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Saya mengucapkan terima kasih yang tulus kepada Institut Teknologi Nasional (Itenas) atas dukungan dan kesempatan yang diberikan dalam penelitian ini. Kerjasama yang erat dengan Itenas telah memberikan wawasan yang berharga serta akses terhadap sumber daya yang mendukung kelancaran penelitian ini.

Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Dinas Pertanian atas kerja sama dan dukungan dalam memfasilitasi akses terhadap data dan informasi yang diperlukan. Kolaborasi dengan Dinas Pertanian telah memperkaya analisis kami dan membantu kami memahami konteks pertanian di wilayah ini.

Tidak lupa, Saya juga ingin mengungkapkan rasa terima kasih kepada Dinas Tata Ruang yang telah memberikan informasi penting mengenai perubahan tata ruang dan alih fungsi lahan. Dukungan dari Dinas Tata Ruang telah memberikan pandangan yang lebih lengkap mengenai dampak transformasi lahan terhadap lingkungan dan perencanaan wilayah.

Saya berterima kasih atas kontribusi berharga dari semua pihak yang telah mendukung penelitian ini. Kerja sama dan dukungan dari Itenas, Dinas Pertanian, dan Dinas Tata Ruang telah menjadi pilar penting dalam menjalankan penelitian ini dengan sukses.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adriyansyah. (2018). Pengaruh Faktor Sosial Ekonomi Terhadap keputusan Petani Padi Sawah Untuk Menjual atau Mempertahankan Lahan Usahatani. *Agro Ekonomi*, 32.
- Boediono. (1982). *Ekonomi Mikro*. Yogyakarta: Bpfe.
- Hidayat, A. H. (2012). Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani Di Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru. . *Jurnal Agribisnis Pedesaan*, Volume 02 Nomor 02.
- Nuhung, I. A. (2015). Faktor-Faktor Yang Memotivasi Petani Menjual Lahan Dan Dampaknya Di Daerah Suburban Studi Kasus Di Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. *Jurnal Agro Ekonom*, Volume 33 Nomor 1; 17-33.
- Pipin Kesumariani<sup>1</sup>, S. M. (2018). Faktor Sosial Ekonomi Yang Mempengaruhi Petani Menjual Lahan Perkebunan Kopi Ke Perusahaan Tambang Batubara. *Informatika Pertanian*, ,Vol. 27 No.2, Desember 2018 : 63 - 72.
- Siregar, W. D. (2008). *Agricultural Development In Indonesia: Current Problems, Issues, And Policies*. *Analisis Kebijakan* , 6(1):11-36.
- Todaro, M. (1977). *Economic Development In The Third World*. London And New York: Longman.