

**KAJIAN KASUS PERUBAHAN STATUS KEPEMILIKAN LAHAN PERTANIAN  
MASYRAKAT PETANI DI DESA SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO  
KABUPATEN BOJONEGORO**

**Mariya Ulfa**

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
[mariyaulfageo14@gmail.com](mailto:mariyaulfageo14@gmail.com)

**Dr. Nugroho Hari Purnomo, S.P., M.Si**

Dosen Pembimbing Mahasiswa

**Abstrak**

Nilai lahan tidak hanya sebagai aset yang dapat diolah dan dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, namun juga sebagai aset yang dapat dijadikan sebagai investasi atau tabungan yang relatif aman dan menguntungkan. Perkembangan zaman menyebabkan tanah mulai diperjual belikan, yang kemudian menimbulkan adanya asas penawaran dan permintaan. Jumlah penduduk dan permintaan akan lahan yang terus meningkat menyebabkan semakin banyak kasus perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan adanya perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Lokasi penelitian dilakukan di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro. Subyek dalam penelitian ini adalah petani yang menjual lahan pertaniannya dengan sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Pengumpulan data menggunakan wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis data dilakukan dengan tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data dan kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung disebabkan karena semakin maraknya penjualan lahan pertanian, sistem bagi waris yang mengharuskan pembagian lahan kepada ahli waris yang ditinggalkan serta adanya wakaf. Faktor yang mempengaruhi perubahan status kepemilikan lahan pertanian yaitu lokasi lahan, kesempatan membeli lahan lain, tuntutan ekonomi, kebutuhan pendidikan anak, harga lahan yang semakin meningkat, adat dan pengaruh warga lain. Petani Desa Sumuragung sebagian besar melakukan jual beli tanah secara langsung menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Proses balik nama pemilikan tanah atau pengurusan sertifikat tanah sebagian besar petani melalui broker jasa pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah.

**Kata kunci :** Perubahan, Kepemilikan Lahan, Lahan Pertanian

**Abstract**

*The land value is not only as an asset to fulfill daily needs, but also as investment or safe and profitable saving. The increase of population and demand for land causing more cases about ownership change status of agricultural land in Sumuragung Village. The purpose of this study was to determine the factors that caused ownership change status of agricultural land in Sumuragung Village.*

*This study was qualitative research with case study approach. The setting of the study was Sumuragung Village, Sumberrejo District, Bojonegoro Regency. The subjects in this study were farmers who sold their agricultural land. Data sources were primary and secondary data. Data were collected by in-depth interview, observation, and documentation and analyzed using three stages, data reduction, data presentation and conclusion.*

*The result showed that ownership change status of agricultural land in Sumuragung Village because increasingly widespread sale of agricultural land, a system for inheritance that required the distribution of land to the heirs who abandoned and the existence of waqf. Factors that influence ownership change status of agricultural land were the location of land, opportunity to buy other land, economic requirement, children's educational needs, the increasing of land prices, customs and influence from other citizens. The farmers in Sumuragung Village mostly bought and sold land directly according to the Agraria Constitution Law. The process to transfer the name of land ownership or land certificate through land certificate management service broker and transfer land ownership.*

**Keywords :** Change, Land Ownership, Agricultural Land

## PENDAHULUAN

Penduduk Indonesia sebagian besar bermata-pencarian sebagai petani sehingga Indonesia dikenal sebagai negara agraris. Sektor pertanian selama periode tahun 2004-2013 memegang peran strategis dalam menciptakan pendapatan bagi perekonomian nasional. Wilayah Indonesia yang memiliki lahan pertanian terluas yaitu Pulau Jawa dengan luas 3.248.394 Ha pada tahun 2014, namun lahan pertanian di Pulau Jawa dari tahun ke tahun mengalami penurunan, adapun penyebabnya yaitu perubahan tata guna lahan pertanian.

Alih fungsi lahan merupakan suatu perubahan penggunaan lahan dari fungsi yang semula menjadi fungsi lain. Alih fungsi lahan sebagian besar terjadi pada lahan pertanian. Pesatnya pembangunan terus terjadi setiap tahunnya, hal ini terjadi karena bertambahnya jumlah penduduk yang mengakibatkan peningkatan kebutuhan lahan. Lahan sendiri memiliki luas yang tetap dan tidak dapat bertambah, sehingga hal ini mendorong adanya perubahan penggunaan lahan yang menurunkan proporsi lahan-lahan dari penggunaan lahan pertanian menjadi non pertanian. Berdasarkan hal tersebut sehingga nampak adanya alih fungsi lahan secara besar-besaran terutama alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian.

Berdasarkan sejarah, kepemilikan hak atas tanah di Indonesia telah banyak mengalami perubahan. Jumlah tanah tidak terbatas dan jumlah penduduk masih sedikit pada waktu itu. Nilai tanah hanya sebagai komoditi yang diolah dan dimanfaatkan untuk kepentingan individu dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari sehingga tidak diperjual belikan ataupun diperdagangkan, namun dengan berkembangnya zaman dan jumlah penduduk yang semakin meningkat maka tanah mulai diperjual belikan. Kebutuhan lahan yang semakin tinggi untuk pemukiman menyebabkan naiknya harga lahan sehingga proses jual beli lahan semakin meningkat. Yunus (2008: 253) berpendapat bahwa hal lain yang menjadi pusat perhatian terkait harga lahan adalah aktor yang berperan dalam transaksi jual beli lahan. Berdasarkan peranannya dalam hal jual beli lahan di Wilayah Peri-Urban (WPU) dikenal ada 3 aktor kunci, yaitu (1) pemilik lahan awal sebelum ada pembangunan (*predevelopment land owners*); (2) pihak perantara (*intermediate actors*) dan (3) konsumen akhir (*final consumers*). Faktor-faktor lain yang juga mempengaruhi nilai pasar dari tanah antara lain : luas tanah, kualitas sumberdaya dan lokasi, hal ini terutama untuk lahan pertanian.

Kepemilikan tanah di Indonesia sejak berpuluh-puluh tahun silam tidak memiliki sebarang kertas untuk menjadi bukti mengenai penguasaan atau hak atas tanah yang mereka tempati. Masyarakat Indonesia kebanyakan menganggap balik nama merupakan suatu hal yang asing. Masyarakat juga menganggap pengurusan sertifikat tanah hanya menghambur-hamburkan uang. McAuslan (1986: 78) mengungkapkan bahwa untuk mengurus balik nama tidak sedikit uang yang dikeluarkan baik yang wajar maupun tidak wajar. Sertifikat tanah yang tidak dimiliki oleh beberapa masyarakat ini kemudian hari akan banyak menimbulkan konflik antar masyarakat.

Kecamatan Sumberrejo merupakan pusat perekonomian terutama untuk Kabupaten Bojonegoro wilayah timur karena terdapat pasar desa yang cukup besar yang berada di ibu kota kecamatan yaitu Desa Sumberrejo. Kecamatan Sumberrejo pada kenyataannya walaupun sebagai pusat perekonomian, namun sektor pertanian tetap menjadi penyumbang Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) terbesar. Lahan sawah yang dimiliki cukup luas yaitu 5370 Ha, sehingga menjadikan Kecamatan Sumberrejo ini menjadi produsen padi terbesar di Kabupaten Bojonegoro.

Desa Sumuragung merupakan salah satu desa di Kecamatan Sumberrejo memiliki jumlah penduduk 5741 jiwa pada tahun 2016 dengan kepadatan penduduk 2871 jiwa/km<sup>2</sup>. Desa Sumuragung memiliki kepadatan penduduk tertinggi di Kecamatan Sumberrejo, yang mana jumlah kepadatan penduduk ini setara dengan jumlah kepadatan penduduk ibu kota kecamatan. Desa Sumuragung juga termasuk salah satu dari empat wilayah perkotaan (kawasan perkotaan lain yang bukan ibukota kecamatan) di Kecamatan Sumberrejo. Kepadatan penduduk yang cukup tinggi dan lokasi yang sangat strategis mengakibatkan Desa Sumuragung banyak mengalami perubahan tata guna lahan serta perubahan status kepemilikan lahan pertanian.

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "**Kajian Kasus Perubahan Status Kepemilikan Lahan Pertanian Masyarakat Petani Di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro**". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perubahan status kepemilikan lahan pertanian masyarakat petani di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro.

## METODE

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Gunawan (2013: 74) berpendapat bahwa penelitian studi kasus yaitu penelitian yang meneliti fenomena kontemporer secara utuh dan menyeluruh pada kondisi yang sebenarnya, dengan menggunakan berbagai sumber data. Subyek dalam penelitian ini adalah semua petani yang menjual lahan pertaniannya dan informan kunci yaitu perangkat desa yang ikut membantu mengungkap fakta yang ada di lapangan yang selanjutnya akan diteliti untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perubahan status kepemilikan lahan pertanian masyarakat petani di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro.

Teknik pengumpulan data yang digunakan merupakan pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi serta dokumentasi. Wawancara mendalam dilakukan guna mendapatkan keterangan yang berhubungan dengan faktor-faktor yang menjadi penyebab perubahan status kepemilikan lahan pertanian sebagai data primer. Pengumpulan data secara observasi dilakukan dengan melihat kondisi lahan yang telah dijual.

Penentuan informan dalam penelitian ini menggunakan teknik bola salju (*snowball sampling*) yaitu informan berkembang terus menerus sampai data yang

dikumpulkan dianggap memuaskan. Teknik analisis data dalam penelitian ini meliputi reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan yang terakhir penarikan kesimpulan atau verifikasi (*conclusion drawing/verification*). Hasil penelitian diuji dengan beberapa aspek yaitu uji kredibilitas (*credibility*), pengujian *transferability*, pengujian *dependibility* serta pengujian *confirmability*.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Sumuragung yang merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro. Desa Sumuragung merupakan salah satu desa yang sangat dekat dengan ibu kota kecamatan yang hanya berjarak  $\pm 1$  km, selain itu Desa Sumuragung juga merupakan salah satu dari empat wilayah perkotaan di Kecamatan Sumberrejo. Berdasarkan data monografi Desa Sumuragung pada tahun 2016 menunjukkan Desa Sumuragung memiliki luas wilayah 340,12 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 5.862 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 2.754 jiwa dan penduduk perempuan 3.108 jiwa serta memiliki kepadatan penduduk 1724 jiwa/km<sup>2</sup> yang termasuk dalam kepadatan penduduk sangat padat.

Desa Sumuragung berbatasan dengan Desa Tejo Kecamatan Kanor di sebelah utara, Desa Sumberrejo di sebelah timur, Desa Pekuwon di sebelah selatan dan Desa Kedungbondo di Kecamatan Balen di sebelah barat. Sebagian besar wilayah Desa Sumuragung merupakan lahan pertanian. Secara administratif, Desa Sumuragung memiliki dua Dusun yaitu Dusun Badug dan Dusun Grogol. Kedua Dusun terpisah oleh daerah persawahan yang membentang dari utara ke selatan yang berada tepat pada sisi tengah desa.

### **Hasil Penelitian**

#### **1. Proses Perubahan Status Kepemilikan Lahan Pertanian**

Proses perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung setiap tahun mengalami peningkatan. Berdasarkan hasil wawancara, informan menuturkan bahwa dari buku desa selama kurang lebih lima tahun terakhir (2013-2017) setiap tahun ada sekitar 30 orang yang tercatat sudah melakukan perubahan kepemilikan lahan. Perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung terjadi karena jual beli tanah, pembagian waris dan wakaf.

##### **a. Penjualan Lahan Pertanian**

Proses perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung sebagian besar terjadi karena jual beli tanah. Petani Desa Sumuragung mengaku menjual lahan pertaniannya karena adanya berbagai faktor yang mendorong mereka untuk melakukan perubahan status kepemilikan lahan.

##### **b. Pembagian Waris**

Jual beli tanah di Desa Sumuragung tidak semua terjadi akibat adanya transaksi jual beli

tanah namun karena ada maksud lain yaitu untuk pembagian waris. Hasil penjualan sawah warisan kemudian dibagi sama rata pada setiap ahli waris.

##### **c. Wakaf**

Perubahan status kepemilikan lahan yang terjadi di Desa Sumuragung selain karena adanya jual beli dan pembagian waris juga terjadi karena wakaf. Salah satu tanah wakaf di Desa Sumuragung ini digunakan untuk membangun masjid dan madrasah. Tanah Madrasah ini tidak semuanya dibangun di atas tanah wakaf namun 50% merupakan tanah yang sengaja di beli oleh pihak Madrasah Ibtidaiyah Nahdlatul Ulama (MINU) Sumuragung untuk memperluas wilayah madrasah.

#### **2. Faktor Pendorong Perubahan Status Kepemilikan Lahan**

Faktor pendorong perubahan status kepemilikan lahan adalah faktor yang menyebabkan adanya perubahan status kepemilikan lahan yang terjadi pada petani Desa Sumuragung, sehingga perubahan status kepemilikan lahan tidak dapat dihindari lagi. Faktor pendorong tersebut diantaranya yaitu lokasi lahan, kesempatan membeli lahan lain, tuntutan ekonomi, kebutuhan pendidikan anak, harga lahan semakin tinggi, adat dan pengaruh warga lain.

##### **a. Lokasi Lahan**

Lokasi lahan merupakan posisi lahan pertanian Desa Sumuragung itu berada, dimana sebagian besar terletak pada lokasi tidak strategis yang jauh dari pusat desa dan jalan desa. Lokasi lahan pertanian yang dijual sebagian besar terletak di Dusun Grogol yang cukup jauh dari pusat desa dengan aksesibilitas jalan yang cukup buruk.

##### **b. Kesempatan Membeli Lahan Lain**

Kesempatan membeli lahan lain merupakan peluang bagi petani Desa Sumuragung untuk membeli lahan lain dengan lokasi yang diinginkan dan lebih strategis walaupun mereka harus membeli dengan harga yang lebih mahal. Uang hasil penjualan sawah digunakan untuk membeli tanah lagi yang nantinya tanah tersebut digunakan untuk membuka usaha ataupun membangun rumah.

##### **c. Tuntutan Ekonomi**

Kebutuhan yang harus dipenuhi oleh petani Desa Sumuragung baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder setiap tahun terus meningkat. Petani terpaksa menjual sawah miliknya karena alasan ekonomi yaitu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

##### **d. Kebutuhan Pendidikan Anak**

Kebutuhan pendidikan anak merupakan salah satu kebutuhan sekunder yang sudah menjadi prioritas bagi petani Desa Sumuragung. Seorang responden bahkan rela menjual sawah miliknya untuk membiayai

sekolah anak-anaknya sampai jenjang Perguruan Tinggi (PT).

e. Harga Lahan Semakin Tinggi

Harga lahan di Desa Sumuragung terus mengalami peningkatan terutama tanah dengan lokasi yang strategis harga jualnya bisa mencapai dua kali lipat pada harga jual sebelumnya. Harga tanah yang semakin tinggi ini karena jumlah pertumbuhan penduduk Desa Sumuragung terus meningkat dan diiringi dengan permintaan tanah yang juga ikut meningkat setiap tahunnya, namun ini tidak diimbangi dengan luas lahan yang cenderung tetap. Petani semakin banyak tertarik untuk menjual sawah miliknya dan keinginan tersebut sudah tidak dapat dihindari lagi akibat meningkatnya harga lahan ini.

f. Adat

Proses pembagian waris sebagian besar petani Desa Sumuragung menganut sistem pembagian waris menurut hukum adat. Pembagian harta warisan baik berupa tanah ataupun harta benda dibagi sama rata antara ahli waris laki-laki dan ahli waris perempuan.

g. Pengaruh Warga Lain

Pengaruh warga lain merupakan kondisi petani Desa Sumuragung yang terpengaruh untuk mewakafkan tanahnya karena dorongan dari warga lain. Berdasarkan dari hasil wawancara petani mengaku mewakafkan tanahnya karena mendapatkan dorongan dari seseorang pemuka agama desa agar mewakafkan tanahnya untuk pembangunan masjid dan madrasah di Desa Sumuragung.

3. Aktor Jual Beli Tanah

Jual beli tanah di Desa Sumuragung terjadi secara langsung menurut UUPA serta jual beli tanah secara tidak langsung yaitu melalui perantara (makelar tanah). Petani mengaku jual beli tanah secara langsung lebih menguntungkan karena lebih transparan. Jual beli tanah secara tidak langsung atau melalui makelar tanah terkadang terpaksa dipilih karena adanya alasan-alasan tertentu seperti lokasi lahan yang tidak strategis. Seorang informan mengaku sudah menjual sawahnya secara langsung menurut hukum adat, ini terjadi karena rasa percaya yang masih cukup besar pada tetangga di wilayah pedesaan.

4. Aktor dan Mekanisme Pengurusan Sertifikat Tanah Dan Balik Nama Pemilikan Tanah

Petani Desa Sumuragung melakukan proses balik nama dan pengurusan sertifikat tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris dan seseorang yang membuka jasa pengurusan sertifikat tanah (broker). Petani sebagian besar lebih memilih jasa broker karena kurangnya pengetahuan mereka pada proses pengurusan sertifikat tanah. Petani beranggapan jasa broker lebih murah dan mudah ketimbang melalui PPAT Notaris. Proses yang dilakukan oleh brokerpun pada kenyataannya tetap melakukan pengurusan sertifikat dengan bantuan

PPAT Notaris. Petani Desa Sumuragung lainnya memilih untuk menggunakan PPAT Notaris karena sudah memiliki notaris pribadi.

## Pembahasan

Perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Winarso (2012: 140) berpendapat bahwa perubahan status kepemilikan lahan maupun penguasaan lahan dapat saja terjadi karena adanya transaksi jual beli, transaksi pembagian waris, wakaf, hibah atau transaksi lainnya seperti bagi hasil, sewa, gadai dan numpang. Perubahan status kepemilikan lahan di Desa Sumuragung terjadi karena adanya transaksi jual beli tanah, pewarisan tanah dan pewakafan tanah. Berdasarkan hasil penelitian sebagian besar terjadi karena transaksi jual beli tanah. Jual beli tanah ini terjadi karena petani Desa Sumuragung mengaku menjual lahan pertaniannya akibat adanya berbagai faktor yang mendorong mereka untuk melakukan perubahan status kepemilikan lahan.

Perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung terjadi akibat adanya beberapa faktor pendorong. Fajar (2013: 96) berpendapat bahwa faktor yang mempengaruhi perubahan status kepemilikan lahan pertanian adalah akibat kebutuhan ekonomi, kebutuhan pendidikan, ingin membeli barang mewah, petani mengalami kerugian dan harga lahan semakin tinggi, faktor lain adalah faktor lokasi dan transportasi menuju lahan pertanian serta harga lahan yang pertanian yang setiap tahun semakin meningkat. Petani Desa Sumuragung juga mengalami hal yang sama, perubahan status kepemilikan lahan pertanian terjadi karena adanya faktor yang pendorong diantaranya yaitu lokasi lahan, kesempatan membeli lahan lain, tuntutan ekonomi, kebutuhan pendidikan anak, harga lahan semakin tinggi, adat dan pengaruh warga lain.

Lokasi lahan memang menjadi penyebab utama petani Desa Sumuragung untuk menjual tanahnya. Lahan pertanian dengan lokasi yang tidak strategis menyebabkan banyak diantara petani yang menjual tanahnya untuk dibelikan tanah kembali dengan lokasi yang lebih strategis. Lahan pertanian yang dijual petani sebagian besar berada di Dusun Grogol yang lokasinya jauh dari jalan desa dan jalan Poros Utama Kecamatan (PUK). Alasan selain karena lokasi yang tidak strategis adalah aksesibilitas menuju lokasi tersebut juga menjadi pertimbangan, sebagian besar lokasi-lokasi tanah ini memiliki aksesibilitas yang buruk dengan lingkungan sekitar yang tidak mendukung. Lokasi lahan pertanian yang strategis cenderung memiliki harga yang mahal bahkan harganya dapat mencapai dua kali lipat dari tanah yang berlokasi tidak strategis. Petani Desa Sumuragung lainnya menganggap harga bukanlah hal yang terlalu penting dalam memperoleh lokasi tanah yang strategis. Peluang petani untuk membeli lahan lain membuat beberapa petani bahkan sudah menjual lahan pertaniannya dengan harga yang murah dan membeli tanah lagi dengan harga yang lebih mahal. Kegiatan ini dalam masyarakat Desa Sumuragung disebut dengan tukar guling. Kegiatan tukar guling ini bukan tanpa

alasan salah satunya adalah dengan membeli lagi tanah yang lokasinya strategis mereka dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk membuka usaha lain yang nantinya lebih menjanjikan. Alasan lain adalah dapat berkumpul dan tinggal dekat keluarga, karena mereka akan mendapatkan kebahagiaan lebih jika tinggal bersama dengan keluarga.

Tuntutan ekonomi menjadi faktor lain yang menyebabkan terjadinya jual beli lahan. Kebutuhan hidup setiap tahun semakin meningkat tidak hanya kebutuhan primer saja kebutuhan sekunder juga harus dipenuhi, sehingga memaksa petani untuk menjual aset yang dimiliki salah satunya lahan pertanian. Pola pikir petani yang semakin maju juga menyebabkan mereka ingin memenuhi seluruh kebutuhan sekunder. Kebutuhan sekunder yang harus dipenuhi salah satunya adalah pendidikan anak, bahkan seorang petani mengungkapkan rela menjual tanahnya untuk memenuhi biaya sekolah anaknya sampai jenjang Perguruan Tinggi (PT). Wajib belajar 12 tahun sangatlah kurang di zaman era modern ini karena pendidikan merupakan hal sangat penting untuk menunjang masa depan.

Petani Desa Sumuragung lainnya mengungkapkan hal yang berbeda, alasan menjual tanah adalah untuk dikembangkan. Menjual tanah tidak semata-mata karena terdesak dengan tuntutan ekonomi namun dijadikan sebagai bisnis. Harga lahan yang setiap tahun terus meningkat membuat mereka tetap eksis dalam bisnis jual beli tanah ini selama bertahun-tahun dan pastinya mendapat keuntungan yang besar pula. Hermit (2004: 222) mengemukakan bahwa motif pemilikan tanah bagi orang-orang di daerah kota-kota besar tidak terbatas pada tujuan untuk tempat membangun rumah guna tempat tinggal keluarganya sendiri ataupun untuk tempat bangunan perkantoran/perdagangan guna pakai usaha sendiri atau disewakan, melainkan juga untuk tujuan-tujuan lain seperti investasi atau "tabungan" yang relatif aman dan menguntungkan. Meningkatnya jumlah pembeli tanah yang ada di Desa Sumuragung menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan peluang ini untuk dijadikan sebagai lahan usaha yang cukup menguntungkan dan pastinya lebih menjanjikan. Jumlah pembeli tanah yang selalu meningkat merupakan salah satu penyebabnya namun tidak hanya itu alasan lainnya adalah karena harga tanah yang ada di Desa Sumuragung juga mengalami peningkatan setiap tahunnya sehingga tidak akan rugi jika memilih investasi tanah maupun bangunan di Desa Sumuragung. Harga lahan yang semakin tinggi akan mendorong banyak petani untuk tertarik menjual lahan pertaniannya.

Seorang petani Desa Sumuragung mengaku menjual tanah bukan murni karena transaksi jual beli namun ada motif lain didalamnya. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan karena adanya pembagian waris. Berdasarkan hasil kesepakatan bersama dan karena adanya alasan lain menyebabkan sawah tersebut dijual dan hasil penjualan tersebut dibagi rata menjadi tiga. Ikhwan (2011: 71) berpendapat bahwa dalam kewarisan menggunakan pembagian harta waris berdasarkan adat Bawean (secara musyawarah/mufakat/secara kekeluargaan) kedudukan antara laki-laki dan perempuan adalah disamakan antara

laki-laki dan perempuan, dengan adanya kesepakatan untuk membagi rata harta warisan, maka bagiannya antara laki-laki dan perempuan sama. Petani Desa Sumuragung menyampaikan hal yang sama bahwa dalam sistem pembagian harta waris menggunakan sistem adat dimana setiap orang mendapatkan bagian yang sama baik itu untuk saudara perempuannya maupun saudara laki-laki.

Penyebab lain adanya perubahan kepemilikan lahan pertanian adalah karena wakaf, namun hal tersebut bukan sepenuhnya atas kesadaran sendiri dari waqif tapi ada motif lain yaitu karena adanya pengaruh dari warga lain. Seorang petani sekaligus nadzir menjelaskan bahwa sudah menerima tanah wakaf dari dua waqif. Awal mulanya dari niatan baik sebuah organisasi masyarakat islam yaitu NU Desa Sumuragung yang ingin mendirikan sebuah masjid dan madrasah di Desa Sumuragung. Niatan dari organisasi masyarakat islam tersebut terdengar oleh waqif sehingga menggerakkan hati waqif untuk mewakafkan sawahnya yang ada di Dusun Badug Desa Sumuragung. Tanah wakaf ini dimaksudkan agar nantinya bisa dimanfaatkan oleh banyak orang. Fatwa MUI dalam Sutedi (2008: 105) menjelaskan bahwa wakaf adalah menyerahkan tanah atau benda-benda lain yang dapat dimanfaatkan oleh umat Islam tanpa merusak atau menghabiskan pokoknya kepada seseorang atau suatu badan hukum agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umat Islam seperti mewakafkan tanah untuk pembangunan masjid, madrasah, pondok pesantren, asrama yatim piatu, dan sebagainya. Nadzir juga menjelaskan bahwa semua proses sudah dilakukan menurut hukum dan agama, baik itu proses ikrar wakaf sampai pembuatan sertifikat wakaf. Surat-surat yang dimiliki sudah lengkap semua atas nama Majelis Wakil Cabang Nahdlatul Ulama (MWC NU) Sumberrejo sehingga tidak akan ada yang memperkerankannya dikemudian hari.

Yunus (2008: 253) mengemukakan bahwa dalam proses jual beli lahan tidak terlepas dari aktor utama jual beli lahan yang berperan dalam menentukan harga lahan kemudian secara langsung maupun tidak langsung. Aktor yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu pemilik lahan awal atau petani penjual tanah, pihak perantara (makelar tanah) dan yang terakhir adalah konsumen atau pembeli tanah. Jual beli tanah di Desa Sumuragung terjadi secara langsung menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) serta jual beli tanah secara tidak langsung yaitu melalui perantara (makelar tanah). Petani mengaku jika menjual tanah secara langsung lebih menguntungkan karena tidak perlu memberi imbalan dari sawah yang terjual kepada makelar tanah selain itu tawar menawar harga tanah lebih mudah dan transparan. Jual beli tanah secara tidak langsung atau melalui makelar tanah terjadi karena adanya alasan-alasan tertentu seperti lokasi lahan yang tidak strategis. Petani yang menjual lahannya melalui perantara beranggapan agar tidak perlu repot terutama dalam proses menawarkan tanah yang akan dijual kepada pembeli karena petani yang menjual tanahnya tidak harus mencari pembeli tanah sendiri melainkan diwakilkan oleh pihak kedua atau lebih dikenal sebagai makelar tanah. Seorang informan

mengungkapkan hal yang berbeda, sudah menjual sawahnya secara langsung menurut hukum adat. Penjualan lahan pertanian menurut hukum adat ini terjadi karena rasa percaya yang masih cukup besar pada orang lain terutama tetangga.

Sutedi (2008: 73) berpendapat bahwa jual beli secara langsung menurut hukum adat yaitu dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Penjual kemudian membuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Akta yang telah ditandatanganinya oleh pembeli dan Kepala Desa menandakan bahwa perbuatan jual beli dianggap selesai.

Proses balik nama pemilikan tanah dan pengurusan sertifikat tanah dapat dilakukan oleh pembeli atau penjual tanah secara langsung, selain itu juga dapat dibantu oleh pihak lain yaitu dengan bantuan PPAT notaris atau PPAT Camat. Hermit (2004: 223) mengungkapkan dalam bukunya bahwa pejabat pembuat akta tanah yang dikenal umum terdiri dari dua macam yaitu PPAT Notaris dan PPAT Camat. Seorang notaris untuk bisa menjadi PPAT mesti memperoleh izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan camat karena jabatannya (*ex-officio*) otomatis menjadi PPAT. Petani Desa Sumuragung melakukan proses balik nama dan pengurusan sertifikat tanah melalui PPAT Notaris dan seseorang yang membuka jasa pengurusan sertifikat tanah (broker).

Hermit (2004: 227) berpendapat bahwa jasa perantara pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah disebut juga sebagai broker pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah. Praktik broker pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah pada awalnya biasa dilakukan PPAT Notaris, akan tetapi kini sudah berkembang di luar komunitas PPAT. Petani sebagian besar lebih memilih jasa broker karena kurangnya pengetahuan mereka pada proses pengurusan sertifikat tanah. Petani beranggapan jasa broker lebih murah dan mudah ketimbang melalui PPAT Notaris. Proses yang dilakukan oleh broker sebenarnya juga melalui PPAT Notaris, hal ini karena broker bekerjasama dengan notaris selain itu broker juga membutuhkan biaya untuk transportasi selama proses pengurusan, sehingga tarifnya lebih mahal jika dibandingkan melalui PPAT Notaris. Tarif untuk jasa PPAT Notaris Bojonegoro yaitu rata-rata antara Rp 4.000.000 – Rp 4.500.000 sedangkan tarif untuk jasa broker lebih mahal yaitu Rp 4.500.000 – Rp 5.000.000. Di Desa Sumuragung yang membuka jasa broker pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah adalah seorang perangkat desa dan mantan perangkat desa. Petani lainnya memilih untuk menggunakan PPAT Notaris karena sudah memiliki notaris pribadi yang lebih dipercaya dan ingin lebih meyakinkan pembeli tanah.

## PENUTUP

### Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan di atas, maka diperoleh kesimpulan bahwa Desa Sumuragung mengalami peningkatan perubahan kepemilikan lahan pertanian. Perubahan status kepemilikan lahan pertanian di Desa Sumuragung disebabkan karena semakin maraknya penjualan lahan pertanian, sistem bagi waris serta adanya wakaf. Faktor yang mempengaruhi perubahan status kepemilikan lahan pertanian yaitu faktor lokasi lahan, kesempatan membeli lahan lain, tuntutan ekonomi, kebutuhan pendidikan anak, harga lahan semakin tinggi, faktor adat dan pengaruh warga lain. Petani Desa Sumuragung sebagian besar melakukan jual beli tanah secara langsung menurut UUPA. Jual beli tanah secara langsung membuat petani Desa Sumuragung merasa lebih diuntungkan, selain itu transaksi lebih mudah dan cepat. Proses pengurusan sertifikat tanah sebagian besar petani Desa Sumuragung memilih jasa broker pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah. Petani lebih memilih jasa broker ketimbang PPAT, hal ini karena kurangnya pengetahuan petani akan proses pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah sehingga menyebabkan petani beranggapan jika melalui broker lebih mudah dan biayanya lebih murah.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka saran yang dapat diberikan oleh peneliti adalah :

1. Bagi pihak pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan untuk mempermudah dan mempercepat proses pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah, baik itu pengurusan sertifikat tanah wakaf maupun sertifikat tanah hak milik (HM).
2. Bagi masyarakat pada umumnya diharapkan segera melakukan proses pengurusan sertifikat tanah dan balik nama pemilikan tanah setelah melakukan jual beli tanah dan bangunan khususnya pada pihak pembeli tanah. Pengurusan sertifikat tanah sangat penting agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai nama baru pemilik tanah.
3. Bagi masyarakat khususnya warga Desa Sumuragung diharapkan untuk menaati peraturan pemerintah dalam pembayaran pajak terutama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pembayaran pajak bumi dan bangunan dibayarkan secara rutin setiap tahunnya, karena pembayaran pajak tersebut digunakan dalam pembangunan negara dan pastinya juga dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

Fajar, Dian Muharomi Eka Al. 2013. *Perubahan Status Kepemilikan Lahan Pertanian Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Pada Masyarakat Petani Desa Mekarwangi Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat*. Universitas Pendidikan Indonesia.

- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Hermit, Herman. 2004. Cara memperoleh sertifikat tanah dan hak milik, tanah negara dan tanah pemda. Bandung: Mandar Maju
- Ikhwan, Mohammad Mufti. 2011. *Kesetaraan Pembagian Waris Dalam Adat Bawean Gresik Jawa Timur*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Diakses pada tanggal 8 Juli 2018)
- McAuslan, Patrick. 1986. *Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata*. Jakarta: PT. Gramedia
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Winarso, Bambang. 2012. "Dinamika Pola Penguasaan Lahan Sawah di Wilayah Pedesaan di Indonesia". *Jurnal Penelitian Pertanian Terapan*. Vol. 12 (3): 137-149. (Diakses pada tanggal 27 Januari 2018)
- Yunus, H. S. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban: Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

