

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMOTIVASI PETANI MENJUAL LAHAN DAN DAMPAKNYA DI DAERAH SUBURBAN

Studi Kasus di Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor

Factors Motivating Farmers to Sell Their Land and Its Impacts in Suburban Areas

Iskandar Andi Nuhung

Program Studi Magister Agribisnis, FST-UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
Jl. Ir. H. Djuanda No. 95, Ciputat, Tangerang Selatan 15412
E-mail: andi_nuhung@yahoo.co.id

Naskah diterima: 17 November 2014

Naskah direvisi: 3 Maret 2015

Disetujui terbit: 30 April 2015

ABSTRACT

Land conversion keeps threatening sustainable agriculture as the converted land is fertile, irrigated in urban and suburban areas. Market mechanism along with its affecting factors and process encourages agricultural land conversion. This study was conducted in Nagrak Village, Sukaraja District, Bogor Regency aimed at assessing factors affecting people to convert agricultural land transaction along with its impacts and implications. There were 50 respondents in this study chosen using a stratified random sampling method. Data were analyzed using a multiple regression. The most significant factor motivating farmers to sell their agricultural land was urgent cash need. Other factor motivating farmers to sell their agricultural land is related business motivating. Land transaction between owners and buyers was either direct or indirect using brokers. Buyers purchase agricultural land was due to investment motivation, housing construction, or other purposes. Money earned from selling agricultural land was used for consumption expenditure (70%), and business capital and educational spending (30%). Impacts of land transaction and conversion were land use structure, increased money circulation in the rural areas, unemployment, and less water catchment in suburban areas. Continued study on land transaction and conversion is necessary for a larger scope both at regional and national levels.

Keywords: *motivation, transaction, land, impact, suburban*

ABSTRAK

Transaksi dan konversi lahan menjadi semakin mengancam keberlangsungan usaha pertanian karena lahan pertanian yang terkonsversi umumnya lahan subur beririgasi yang berada di sekitar perkotaan atau suburban. Terjadinya transaksi didorong oleh adanya permintaan dan kesediaan petani untuk menjual lahannya. Permasalahannya adalah faktor-faktor apa yang memotivasi petani menjual lahannya, bagaimana proses transaksi itu terjadi, dan bagaimana dampak dari transaksi tersebut. Kajian yang dilakukan di daerah suburban Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi motivasi masyarakat sekaligus mengamati secara deskriptif proses terjadinya transaksi lahan, serta dampak dan implikasi yang diakibatkannya. Kajian ini mewawancarai 50 responden yang dipilih secara acak berjenjang (*stratified sampling*) dari tingkat kecamatan sampai rukun tetangga. Data dianalisis secara kuantitatif dengan regresi berganda serta analisis deskriptif kualitatif dengan tabulasi. Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor yang paling signifikan berpengaruh pada motivasi petani menjual lahannya adalah adanya kebutuhan mendesak dari keluarga petani. Faktor lainnya adalah terkait motivasi urusan bisnis. Mekanisme transaksi oleh pembeli dilakukan baik langsung maupun tidak langsung (melalui pihak ketiga), melalui biong, tokoh, aparat, dan perantara lainnya. Motif pembelian adalah untuk investasi (menyimpan uang dalam bentuk barang), pembangunan perumahan, dan peruntukan lain. Penggunaan uang hasil penjualan bersifat konsumtif (70%) serta untuk modal usaha dan pendidikan (30%). Transaksi dan konversi lahan pertanian telah berdampak pada struktur penggunaan lahan, aspek ekonomi dalam bentuk bertambahnya uang beredar di desa, aspek sosial budaya berupa timbulnya pengangguran baru, dan aspek ekologi yaitu berkurangnya wilayah resapan di daerah suburban. Diperlukan penelitian lanjutan yang lebih luas dan lebih mendalam untuk mengetahui fenomena transaksi lahan yang terjadi saat ini pada skala regional dan nasional.

Kata kunci: *motivasi, transaksi, lahan, dampak, suburban*

PENDAHULUAN

Transformasi ekonomi dari sektor pertanian ke sektor industri dan jasa sebagaimana pandangan para ahli ekonomi pembangunan klasik terus berproses, terutama di negara berkembang seperti Indonesia. Peranan relatif sektor pertanian dalam perekonomian nasional terus menurun dan alokasi sumber daya nasional seperti lahan semakin bergeser ke sektor industri dan jasa (Todaro, 1977; Nuhung, 2014). Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa sekitar 110.000 ha lahan pertanian beralih fungsi setiap tahun dalam tiga dekade terakhir. Winoto dan Siregar (2008) mengatakan bahwa konversi lahan sawah di Jawa saja sekitar 40.000 ha per tahun. Perkembangan ini dapat dimaknai sebagai sesuatu yang positif, terutama bagi mereka penganut ekonomi liberal kapitalis, karena sumber daya lahan digunakan pada sektor yang memberikan keuntungan ekonomi yang lebih besar atau terjadi efisiensi pemanfaatan faktor produksi.

Alih fungsi lahan pertanian terutama terjadi di wilayah pinggiran kota-kota besar dan di daerah suburban. Winarso dan Kombaitan (2001) dalam Hidayat *et al.* (2013) mengemukakan bahwa pinggiran kota dalam sistem metropolitan masih merupakan kawasan yang menarik untuk menjadi tempat tinggal karena harga tanah relatif lebih murah dibandingkan dengan harga tanah di perkotaan, selain lokasinya masih dalam jarak yang wajar perjalanan pergi pulang ke kota. Murahannya harga lahan tersebut antara lain disebabkan karena sebagian besar belum memiliki sertifikat hak milik, yaitu masih dalam bentuk girik atau surat keterangan pemerintahan desa. Masyarakat yang memiliki tanah secara turun temurun tidak termotivasi untuk mengurus administrasi tanah yang dikuasainya sehingga pemanfaatan administrasi pertanahan yang diarahkan untuk meningkatkan aksesibilitas dan pengontrolan tanah oleh masyarakat perdesaan belum terwujud (Pranadji, 2006). Meskipun belum berubah fungsi, lahan padi di kawasan Pantura diperkirakan sudah beralih pemilik sekitar 30-50%. Di Karawang, jumlah areal sawah yang sudah dijual oleh pemiliknya dilaporkan telah mencapai lebih dari 50% dari total areal sawah yang ada pada tahun 2004. Oleh karena itu,

diperlukan suatu pengkajian fenomena transaksi lahan pertanian untuk mengetahui modus operandi transaksi sekaligus mempelajari faktor-faktor yang memengaruhi masyarakat menjual lahan mereka.

Alih fungsi lahan pertanian terutama di wilayah sekitar kota-kota besar di Jawa sulit untuk dibendung. Tantangan sekaligus sebagai ancaman bagi pembangunan pertanian terutama adalah dalam upaya mewujudkan ketahanan pangan nasional. Dinamika pembangunan nasional, khususnya di perkotaan, menuntut pembangunan infrastruktur, perumahan untuk permukiman, fasilitas umum, sarana dan prasarana ekonomi, sarana dan prasarana sosial seperti sekolah, rumah sakit, dan lainnya. Pemekaran kota/kabupaten juga membutuhkan lahan dengan luasan yang cukup besar. Sebagai bagian dari sistem perkotaan, maka lahan pertanian di sekitar kota menjadi alternatif pertama untuk dikonversi memenuhi kebutuhan tersebut. Dampak dan implikasi transaksi lahan di daerah suburban tidak hanya berhenti pada masalah produksi pertanian, tetapi juga merambah ke aspek ekonomi, sosial budaya, ekosistem, tata ruang, dan pola penggunaan lahan. Beberapa masalah yang muncul dari proses transaksi lahan di daerah suburban: (1) Faktor-faktor apa yang memengaruhi motivasi masyarakat untuk menjual lahannya? (2) Bagaimana proses dan mekanisme transaksi lahan itu terjadi, siapa aktornya, digunakan untuk apa hasil penjualan asetnya, dan digunakan untuk apa lahan tersebut lebih lanjut? (3) Bagaimana dampak ekonomi, sosial budaya, dan ekosistem dari transaksi lahan tersebut?

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui faktor-faktor yang memotivasi petani di daerah suburban untuk menjual lahan pertaniannya dan (2) mengetahui dan memperoleh gambaran bagaimana proses dan mekanisme transaksi atau jual beli lahan itu terjadi di daerah penelitian serta bagaimana dampak yang ditimbulkannya baik ditinjau dari aspek ekonomi, sosial budaya, dan ekosistem dari transaksi lahan tersebut terhadap wilayah dan masyarakat perdesaan. Hasil penelitian tersebut kemudian dirumuskan rekomendasi yang efektif untuk mencegah dan mengurangi dampak negatif yang ditimbulkan baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun ekosistem.

METODE PENELITIAN

Kerangka Teoritis dan Hasil Penelitian Sebelumnya

Lahan tidak hanya sekadar sebagai faktor produksi, tetapi juga merupakan barang yang *tradable*, yang seperti halnya dengan komoditas dan barang lainnya mengikuti mekanisme pasar. Sesuai dengan teori ekonomi klasik kondisi ini dimasukkan dalam kategori barang dengan kurva penawaran (*supply*) yang inelastis sempurna atau sejajar dengan sumbu vertikal. Artinya, secara makro *supply* lahan tersebut tidak pernah berubah berapa pun besarnya perubahan *demand* (Boediono, 1982). Oleh karena itu, bisnis lahan termasuk bisnis yang sangat menggiurkan karena menjanjikan keuntungan yang besar sebagaimana dikatakan Berry dan Cline (1979) "*land owner may find it attractive to hold land for speculative gain, or merely to accomplish the store of value objective*".

Lahan termasuk barang yang memenuhi kriteria selain *place utility* juga *time utility*, karena perkembangan waktu, maka nilainya semakin meningkat atau nilai tambah ekonominya semakin besar. Oleh karena itu, banyak orang menjadikan lahan sebagai "tempat menyimpan uang" dalam pengertian sebagai investasi yang hampir bisa dipastikan harganya akan terus naik (Ruthenberg, 1980). Selain itu, membeli lahan juga sebagai suatu model spekulasi dalam pengertian bahwa seseorang membeli lahan dan jika suatu saat harga lahan dianggap memberikan keuntungan yang dianggap cukup besar, maka lahan itu dijual kembali. Sementara itu, motif pembelian barang ialah untuk (a) konsumsi, (b) berjaga-jaga, (c) ekspektasi harga akan naik, (d) investasi, (e) spekulasi, dan (f) dijual kembali (Boediono, 1982).

Transaksi lahan melibatkan berbagai pelaku tidak hanya antara penjual dan pembeli, tapi juga ada perantara (*marketing channel*). Jalur pemasaran ini juga bervariasi sesuai dengan kondisi yang berkembang, bahkan dalam transaksi lahan melibatkan juga aparat karena lahan memiliki keterkaitan hukum dalam bentuk status pemilikan lahan tersebut. Transaksi lahan pertanian terjadi di seluruh wilayah, tetapi transaksi dengan intensitas tinggi terjadi di wilayah sekitar perkotaan atau *pinggiran* dan suburban, dalam rangka perluasan kota dan pengembangan

infrastruktur pendukung pengembangan kota. Daerah suburban sesuai dengan definisinya adalah sebagai wilayah yang bersentuhan langsung atau berbatasan dengan daerah urban atau kota. Perluasan kota menjadikan daerah atau wilayah suburban menjadi wilayah pengembangan terdekat sehingga terjadi transaksi dan konversi lahan pertanian yang yang tidak bisa dihindari. Suatu penelitian yang pernah dilakukan di Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, dalam kurun waktu 10 tahun (1992-2002) menunjukkan bahwa luas sawah telah berkurang dari 1.018 ha menjadi 195 ha (BPS, 2012; Diperta Kabupaten Bogor, 2012). Mungkin saat ini (2013) sisa lahan sawah tersebut juga sudah habis atau tidak ada lagi lahan sawah di Kecamatan Cimanggis.

Dalam praktek sehari-hari, banyak hal yang memengaruhi masyarakat dalam menjual lahannya, baik yang bersifat internal maupun yang bersifat eksternal. Hal bersifat internal misalnya adanya kebutuhan yang mendesak dalam keluarga. Penelitian yang dilakukan oleh Ermanto (2013) di Desa Karta, Banten pada PIR Perkebunan Sawit menunjukkan bahwa 27,23% petani menjual kapling kebun plasma yang mereka miliki karena ada kebutuhan mendesak untuk hajatan/kematian; 20,2% untuk digunakan sebagai biaya hidup yang mendesak; dan 5,8% karena anak mereka mendesak untuk mendapatkan warisan dalam bentuk pembagian hasil penjualan lahan kapling.

Lahan-lahan di wilayah suburban dan di sekitar perkotaan pada umumnya adalah lahan subur dan beririgasi teknis sehingga banyak digunakan untuk pengembangan pangan. Dengan adanya transaksi tersebut, maka pola penggunaan lahan akan berubah; pemilik lahan akan kehilangan faktor produksi utama sehingga harus mencari pekerjaan lain di luar pertanian dan kalau tidak akan menjadi pengangguran baru. Oleh karena itu, transaksi lahan di wilayah suburban akan berdampak secara fisik di desa dan berpengaruh terhadap kehidupan sosial ekonomi masyarakat.

Kerangka Pemikiran

Perkembangan pembangunan wilayah perkotaan membutuhkan lahan untuk pembangunan infrastruktur, perumahan, fasilitas umum, sarana dan prasarana ekonomi, serta sosial dan budaya. Perkembangan pembangunan kota ke wilayah

suburban telah dan terus akan membutuhkan lahan yang ada di kawasan pinggiran kota yang pada umumnya adalah lahan pertanian yang subur dan ditanami tanaman pangan termasuk tanaman hortikultura. Pemilikan lahan yang sempit di tingkat petani, yang relatif sulit untuk meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan dari hasil pertanian, merupakan salah satu alasan mengapa petani bersedia menjual lahannya dan kemudian mencari pekerjaan lain, termasuk berurbanisasi, dengan segala dampak sosial dan lingkungannya di perkotaan.

Kondisi objektif ini terbaca oleh para pelaku bisnis dan pemilik modal untuk membeli lahan di sekitar perkotaan dengan tujuan yang bermacam-macam, namun pada intinya sebagai investasi karena harga lahan dengan kurva suplai yang inelastis sempurna menyebabkan harga akan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Para makelar tanah atau perantara juga semakin mendapatkan peluang untuk mempertemukan antara calon pembeli dan calon penjual lahan. Oleh karena itu, proses jual beli lahan di wilayah suburban akan terus berlangsung sejalan dengan kemajuan pembangunan.

Petani yang memiliki lahan sebagai aset utama dalam mengelola usaha taninya dihadapkan pada situasi yang dilematis. Di satu sisi, petani mengelola usaha pertaniannya dengan tingkat pendapatan yang relatif rendah yang menyebabkan kemiskinan berkepanjangan. Di sisi yang lain, kehidupan modern sudah masuk ke desa, masyarakat desa sudah berinteraksi dengan masyarakat kota yang tingkat pendapatannya tinggi sehingga semakin menambah motivasi petani untuk melepas aset lahannya dan kemudian mencari pekerjaan lain yang lebih menjanjikan. Desakan ekonomi bagi petani yang tidak bisa dihindarkan di satu sisi, dengan gencarnya permintaan akan lahan dari pemilik modal baik untuk investasi maupun untuk membangun sarana dan prasarana ekonomi dan perumahan di sisi lain, dipertemukan oleh perantara atau makelar.

Perkembangan ini menjadi menarik untuk dikaji karena transaksi lahan pertanian di daerah suburban akan berdampak pada pembangunan pertanian yang berbasis lahan, selain juga berdampak pada kehidupan sosial ekonomi petani serta berpengaruh terhadap ekosistem di daerah suburban. Oleh karena itu, perlu dikaji faktor-faktor yang memotivasi

petani menjual lahannya, bagaimana mekanisme jual belinya, dan bagaimana dampaknya terhadap kehidupan sosial ekonomi masyarakat di daerah suburban. Pada akhirnya, perlu dikaji juga bagaimana pengaruhnya terhadap ekosistem dengan adanya perubahan struktur penggunaan lahan di daerah suburban tersebut.

Sifat, Tempat, dan Waktu Penelitian

Penelitian ini bersifat *initial research* dan merupakan studi kasus di Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Desa ini merupakan wilayah suburban dari Kota Bogor dan Jakarta, juga merupakan *enclave* karena dikelilingi oleh lingkungan elit, seperti perumahan kelas atas dan menengah dengan beberapa lapangan golf. Penelitian dilakukan selama lima bulan sejak Juli 2013 hingga November 2013.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara terhadap 50 orang petani yang dipilih secara acak berjenjang (*stratified random sampling*) dari populasi sejumlah 128 orang petani yang pernah menjual lahannya di Desa Nagrak. Supaya terjadi keterwakilan masing-masing wilayah RW/RT (terdapat 8 RW) maka dari setiap RW dipilih 5-7 orang petani dari RT yang berbeda sebagai sampel yang diwawancarai. Data sekunder diperoleh dari kantor desa, kecamatan, dan kabupaten; baik dalam bentuk laporan, statistik, dan dokumen lainnya. Juga dilakukan wawancara dengan aparat desa dan tokoh masyarakat untuk memperkaya data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini. Referensi diperkaya melalui studi pustaka baik dalam bentuk *textbook*, jurnal, laporan, tesis, dan disertasi yang melakukan penelitian terkait dengan penelitian ini.

Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik kuantitatif dan analisis deskriptif kualitatif. Analisis kuantitatif dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang memotivasi masyarakat menjual lahannya. Metode regresi berganda *least squares* digunakan dengan bentuk:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + b_7X_7 + b_8X_8 + b_9X_9 + \dots + b_nX_n$$

di mana:

Y = motivasi menjual (*dependent variable*)

b_0 = intersep

b_1 s/d b_n = koefisien masing-masing variabel.

X_1 = usia responden

X_2 = jumlah anggota keluarga

X_3 = pendapatan rumah tangga per kapita

X_4 = nilai penjualan lahan

X_5 = tingkat pendidikan (lama sekolah, tahun)

X_6 = kebutuhan mendesak

X_7 = status formal lahan yang dijual

X_8 = lokasi lahan yang dijual

X_9 = *dummy* jenis kebutuhan mendesak

X_{10} = *dummy* terkait dengan motivasi

Untuk mengetahui pengaruh secara bersama-sama faktor *independent* terhadap variabel *dependent* digunakan R^2 , sedangkan untuk menguji tingkat pengaruh signifikan atau tidak digunakan uji F statistik yang dibandingkan dengan *prob. F-statistic* (F-tabel). Bila nilai uji F lebih besar dari pada F tabel maka variabel tersebut berpengaruh nyata.

Analisis data kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif antara lain dilakukan dengan menghitung persentase dari setiap unsur yang diamati terhadap total unsur yang diamati (Kerlinger, 2004). Dengan demikian, dapat diketahui peran dan kontribusi masing-masing unsur pada setiap masalah yang diteliti. Analisis mekanisme transaksi diuraikan dalam bentuk alur atau mekanisme terjadinya jual beli baik secara langsung maupun tidak langsung, sedangkan dampak ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan dianalisis dengan membandingkan sebelum dan sesudah terjadinya transaksi pada aspek yang dianalisis.

Pengukuran dan Definisi Operasional

Lahan memiliki arti lebih luas daripada makna tanah, mengingat tanah hanya merupakan

salah satu aspek dari lahan. Driessen (1989) dalam Iqbal (2007) mengemukakan bahwa pengertian lahan lebih kepada wujud paduan dari banyak unsur lingkungan fisik yang memengaruhi potensi penggunaannya. Oleh karena itu, secara teknis lahan tidak hanya berkaitan dengan tanah semata, tetapi juga mengacu pada sifat lainnya seperti geologi bentuk lahan, iklim, dan hidrologi, tutupan tanaman dan fauna, termasuk serangga dan mikroorganisme.

Lahan pertanian merupakan lahan yang peruntukannya digunakan untuk bercocok tanam dan atau memelihara ternak atau ikan, termasuk di dalamnya lahan sawah, ladang, kebun, padang gembala, dan lainnya. Transaksi merupakan pengalihan kepemilikan melalui proses jual beli antara petani pemilik dengan pembeli atau investor sehingga selain terjadi alih kepemilikan juga terjadi alih fungsi atau perubahan penggunaan lahan dari usaha pertanian ke kegiatan nonpertanian. Suburban adalah wilayah di sekitar atau berbatasan dengan wilayah perkotaan (urban). Harga lahan di sekitar kota menggunakan ukuran per meter bujur sangkar, bukan lagi per petak, yang dibuktikan dengan surat girik dan atau keterangan pemerintah desa karena petani pada umumnya belum memiliki sertifikat atas lahan yang dikuasainya.

Motivasi merupakan niat atau keinginan atau faktor yang mendorong untuk mengambil tindakan, baik dari dalam maupun dari luar diri manusia yang memengaruhinya untuk mengambil keputusan, dan melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Terdapat banyak faktor yang memotivasi petani menjual lahannya yang diukur dengan tinggi rendahnya motivasi (sebagai variabel dependen) seperti usia petani (yang diukur dalam tahun). Faktor pendidikan yang diukur dengan lamanya mencicipi pendidikan formal (jumlah tahun) diperkirakan juga menjadi penyebab pengambilan keputusan bagi petani untuk menjual lahannya. Faktor beban atau jumlah tanggungan keluarga dalam rumah tangga petani juga menjadi salah satu variabel yang menjadi pertimbangan untuk menjual lahan. Pendapatan keluarga petani yang terdiri dari pendapatan kepala keluarga, anggota keluarga, dan sewa atau nilai jasa barang yang dimiliki memengaruhi kehidupan sosial

ekonomi dan kehidupan bermasyarakat bagi petani. Demikian pula kebutuhan mendesak bagi keluarga petani, misalnya hajatan, kematian, naik haji/umroh, atau keperluan lainnya mendorong petani untuk melepas aset yang dimiliki. Di sisi lain, harga tanah (Rupiah per meter bujur sangkar) cukup menjanjikan untuk memperbaiki kehidupannya di masa mendatang sehingga tiba pada kesimpulan atau keputusan keluarga untuk menjual lahannya. Status formal lahan memengaruhi harga lahan. Demikian pula jenis kebutuhan yang mendesak yang seringkali tidak bisa ditunda sehingga petani terpaksa melepas atau menjual aset yang dimiliki, yaitu lahan, untuk mendapatkan sejumlah uang, selain jarak dari desa atau dari rumah serta terkait dengan memang ada niat untuk menjual sejak lama. Variabel-variabel tersebut merupakan variabel independen (variabel bebas) yang digunakan dalam analisis. Beberapa variabel terakhir dimasukkan sebagai *dummy* untuk validasi model analisis. Beberapa di antara variabel tersebut yang bersifat kualitatif kemudian dikuantifikasi dengan sistem skoring.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Keadaan Umum Desa dan Karakteristik Responden

Desa Nagrak merupakan salah satu dari 13 desa yang ada di Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, yang luas wilayahnya mencapai 8 kilometer persegi, dan merupakan desa terluas di Kecamatan Sukaraja, yaitu 19% dari total luas wilayah kecamatan. Jumlah penduduk Desa Nagrak 10.863 orang dengan tingkat kepadatan penduduk mencapai 1.418 jiwa per km² (Kantor Desa Nagrak, 2013). Desa ini dikelilingi oleh beberapa perumahan mewah sehingga menjadi *enclave*. Sebagai wilayah suburban dengan akses jalan dan transportasi yang baik, wilayah atau desa ini menjadi wilayah pengembangan permukiman bagi Kabupaten Bogor. Beberapa desa di sekitar Desa Nagrak mengalami nasib yang sama sehingga lahan-lahan pertanian yang subur di wilayah ini semakin lama semakin menurun. Di Kabupaten Bogor, lahan pertanian telah menurun dari 68.062 ha tahun 1992 menjadi 48.185 ha tahun 2011 atau

berkurang 29,2% (BPS Kabupaten Bogor, 2012; Diperta Kabupaten Bogor, 2012).

Responden yang terpilih memiliki keragaman yang tinggi, baik dari sudut usia, pendidikan, status sosial, pekerjaan, tingkat pendapatan, dan pengeluaran. Kondisi rata-rata responden dapat dilihat pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Kondisi rata-rata responden

Kondisi	Rata-rata
Umur	50,2 tahun
Jumlah keluarga	5,4 orang
Lama pendidikan	4,8 tahun
Pendapatan keluarga	Rp41.923.265,00
Pengeluaran keluarga	Rp30.810.877,00

Tabel 1 menunjukkan bahwa rata-rata responden telah berumur paruh baya dengan tanggungan keluarga rata-rata 5,4 orang yang lebih tinggi dari rata-rata nasional (4 orang per keluarga). Pendapatan rata-rata menunjukkan bahwa jumlahnya masih lebih besar dari pengeluaran. Ini mengisyaratkan bahwa petani memiliki surplus uang yang cukup besar setiap tahun.

Faktor-Faktor yang Memengaruhi Motivasi Responden

Dengan menggunakan analisis regresi berganda dari variabel-variabel yang diduga memengaruhi motivasi masyarakat untuk menjual lahan, diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 4,9768 + 0,0767X_1 - 0,0808X_2 - 0,0770X_3 + 0,0386X_4 + 0,1240X_5 - 0,6592^aX_6 + 0,0890X_7 - 0,1896X_8 + 0,8088^aX_9 + 0,3464^aX_{10}$$

Keterangan:

$$a = \text{nyata pada taraf uji } \alpha = 1\%$$

Selanjutnya, koefisien regresi, *standard error*, F-statistik dan F-tabel masing-masing variabel dapat dilihat pada Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Nilai koefisien, *standard error*, dan F-statistik masing-masing variabel

Variable	Coefficient	Std. error	t-Statistic	Prob.
A	4,9768	1,1258	4,4208	0,0001
X ₁	0,0767	0,2046	0,3749	0,7098
X ₂	-0,0808	0,1209	-0,6685	0,5077
X ₃	-0,0770	0,0527	-1,4607	0,1521
X ₄	0,0386	0,0414	0,9321	0,3570
X ₅	0,1234	0,1362	0,9101	0,3684
X ₆	-0,6592	0,1640	-4,0186	0,0003
X ₇	0,0890	0,1387	0,6419	0,5247
X ₈	-0,1896	0,1554	-1,2200	0,2298
X ₉	0,8088	0,1387	5,8337	0,0000
X ₁₀	0,3464	0,0830	4,1728	0,0002
<i>R-squared</i>	0,7949	<i>Mean dependent var</i>		3,4162
<i>Adjusted R-squared</i>	0,7423	<i>S,D, dependent var</i>		0,5341
<i>S.E. of regression</i>	0,2711	<i>Akaike info criterion</i>		0,4191
<i>Sum squared resid</i>	2,8670	<i>Schwarz criterion</i>		0,8398
<i>Log likelihood</i>	0,5219	<i>Hannan-Quinn criter,</i>		0,5793
<i>F-statistic</i>	15,1127	<i>Durbin-Watson stat</i>		1,9676
<i>Prob(F-statistic)</i>	0,0000			

Hasil analisis regresi $R^2 = 0,7949$ menunjukkan bahwa variabel yang dimasukkan ke dalam model mampu menerangkan 79,49% dari faktor-faktor yang memengaruhi niat atau motivasi penjualan lahan, sedangkan sisanya 20,51% diterangkan oleh faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan ke dalam model. Hasil uji statistik model menunjukkan bahwa nilai F-statistik = 0,0000 yang menunjukkan bahwa model nyata pada tingkat kepercayaan 99% atau taraf uji $\alpha = 1\%$. Hasil uji statistik Durbin-Watson menunjukkan nilai 1,9676 berada pada posisi $dU \geq DW \geq 4-dU$ yang berarti bahwa tidak ada masalah autokorelasi. Hasil uji Newey-Wet test menunjukkan model regresi tidak menghadapi masalah heteroskedastisitas. Tabel 2 menunjukkan bahwa berdasarkan kriteria Gujarati (1983) tidak ada masalah multikolinieritas dalam model karena nilai koefisien korelasinya tidak ada yang lebih dari 0,8. Hal ini berarti bahwa model ini *fit* atau layak untuk digunakan dalam analisis.

Dari 10 variabel yang dianalisis sebagai faktor yang memengaruhi niat/motivasi penjualan lahan terdapat tiga variabel yang nyata berpengaruh yaitu X₆, X₉, dan X₁₀. Variabel lainnya meskipun tidak signifikan, tandanya sesuai harapan, seperti variabel X₃, X₄, X₅, dan X₈.

Variabel X₃ atau pendapatan per kapita rumah tangga memiliki nilai koefisien b_3 sebesar -0,770, yang menunjukkan semakin tinggi pendapatan per kapita semakin rendah niat atau motivasi untuk menjual lahan. Dengan demikian, kemiskinan merupakan salah satu alasan kuat bagi petani untuk menjual aset yang dimiliki, yaitu lahan pertanian. Penambahan pendapatan per kapita 1% akan menyebabkan penurunan skala niat atau motivasi menjual lahan 0,0770%. Variabel X₄ atau nilai penjualan lahan per kapita memiliki nilai koefisien parameter b_4 sebesar 0,0386 yang menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai penjualan maka semakin tinggi niat atau motivasi untuk menjual lahan.

Peningkatan nilai penjualan lahan sebesar 1% akan meningkatkan niat atau motivasi menjual lahan sebesar 0,0386% skala motivasi. Variabel X_5 memiliki nilai koefisien parameter b_5 sebesar 0,1240, yang menunjukkan bahwa semakin tinggi pendidikan formal, maka semakin tinggi motivasi untuk menjual lahan. Peningkatan lama pendidikan sekolah formal sebesar 1% akan meningkatkan motivasi untuk menjual lahan sebesar 0,1240% skala motivasi menjual lahan. Hal ini menjadi indikator bahwa masyarakat berpendidikan akan semakin meninggalkan usaha pertanian dan cenderung beralih ke profesi nonpetani.

Variabel X_6 memiliki nilai koefisien b_6 sebesar 0,6592, berpengaruh nyata pada tingkat kepercayaan 99% atau nyata pada taraf uji $\alpha = 1\%$. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh kebutuhan mendesak bagi petani dan keluarganya sangat besar pengaruhnya terhadap motivasi untuk menjual lahannya.

Variabel X_8 yang merupakan variabel *dummy* memiliki nilai koefisien parameter b_8 sebesar -0,1896. Nilai koefisien menunjukkan bahwa semakin jauh dari kota semakin rendah niat untuk menjual lahan, penambahan jarak 1% menyebabkan penurunan niat untuk menjual lahan sebesar 0,1896% skala motivasi penjualan lahan.

Variabel X_9 merupakan variabel *dummy* yang berkaitan dengan desakan kebutuhan urusan bisnis dengan kaitan motivasi urusan bisnis dan nyata pada tingkat kepercayaan 99% atau nyata pada taraf uji $\alpha = 1\%$. Nilai positif menunjukkan bahwa semakin adanya desakan kebutuhan karena bisnis dan semakin banyaknya urusan terkait bisnis, maka semakin tinggi niat/motivasi untuk melakukan penjualan lahan. Variabel ini memberikan optimisme bahwa petani akan memilih untuk berusaha di bidang wirausaha jika ada kesempatan dan memiliki modal, dan akan meninggalkan usaha pertaniannya.

Pendekatan lain yang digunakan dalam penelitian ini untuk melihat tinggi rendahnya motivasi responden untuk menjual lahannya, dengan mencoba menggali melalui pertanyaan apakah memang dalam diri responden terbersit atau ada niat serta ada keinginan atau motivasi yang sudah terpatritasi dalam hati mereka untuk menjual lahannya, jika suatu saat ada pembeli. Ternyata, 54% responden memiliki keinginan yang tinggi atau motivasi yang kuat untuk menjual lahannya (Tabel 3).

Tabel 3. Hubungan motivasi dan waktu pengambilan keputusan menjual lahan

Motivasi	%	Waktu pengambilan keputusan	%
Sangat tinggi	14	1 minggu	26
Tinggi	40	2 minggu	44
Sedang	22	3 minggu	8
Rendah	4	4 minggu	18
Tidak ada	20	≥ 1 bln	4
Jumlah	100		100

Tabel 3 menunjukkan bahwa, selain terdapat 80% responden yang memang memiliki motivasi menjual lahannya, ternyata ada 20% responden yang sebetulnya tidak ada niat dan keinginan untuk menjual lahannya, meskipun pada akhirnya mereka menjual. Hal ini disebabkan antara lain oleh kuatnya pengaruh dan bujuk rayu pihak lain, yang terdiri dari tetangga, sahabat, aparat atau biong, serta jaringan pembeli yang ada. Pengaruh tersebut datang dari keluarga sendiri baik yang serumah maupun yang tinggal di rumah lain (80%), tetangga (6%), teman/sahabat/aparat (4%), dan dari diri petani itu sendiri (10%).

Dari pengakuan masyarakat, banyak hal-hal yang menarik tentang teknik dan pendekatan para pembeli lahan untuk membeli lahan warga di Desa Nagrak. Petani yang pada awalnya tidak ada niat untuk menjual, terpaksa menjualnya karena lahan di kiri kanan lahannya semuanya sudah terjual sehingga lahan mereka menjadi *enclave*. Bisa dibayangkan jika pembangunan perumahan dilakukan dan lahannya tidak termasuk dalam program pembangunan, akan memunculkan berbagai masalah, baik bagi pemilik lahan yang tidak dijual dan juga bagi perusahaan pembangunan rumah. Bisa juga menimbulkan konflik di antara kedua belah pihak, seperti terjadi pada berbagai kasus di beberapa proyek perumahan.

Hasil penelitian di Bali dan NTB yang dilakukan oleh Iqbal (2007), terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya konversi lahan pertanian, yaitu (1) pesatnya pembangunan objek pariwisata; (2) terdesaknya areal pertanian (sawah) oleh

pengembangan kawasan pemukiman, perniagaan, perkantoran, dan lain-lain; (3) menurunnya pendapatan dari usaha pertanian; (4) kurangnya jumlah tenaga kerja pertanian, dan (5) tingginya pajak tanah terutama dikawasan strategis. Zakaria dan Rahman (2013) menyatakan bahwa alokasi pemanfaatan lahan antarsektor ekonomi, khususnya di wilayah dengan intensitas kegiatan ekonomi tinggi, kerap kali didasarkan pada pertimbangan nilai ekonomi. Selanjutnya, dikatakan bahwa lemahnya dukungan insentif ekonomi bagi petani merupakan salah satu pemicu alih fungsi lahan ke penggunaan lain.

Tingginya motivasi responden menjual lahannya diperkuat dengan pengakuan mereka, yakni 72% responden yang tidak menyesal telah menjual lahannya, dan hanya 4% petani yang menyesal telah menjual lahannya, setelah melihat nilai eks lahan miliknya tersebut harganya meningkat sampai beberapa kali lipat dari harga jual ketika petani melepas lahannya. Indikator lain yang menunjukkan tingginya motivasi terlihat dari waktu yang digunakan oleh petani untuk berpikir dan mendiskusikan dengan keluarga untuk mengambil keputusan menjual atau tidak menjual. Petani yang membutuhkan waktu kurang dari satu bulan untuk mengambil keputusan ada 96%, dan hanya 4% petani yang memerlukan waktu lebih dari satu bulan. Artinya, para petani pemilik lahan sudah terprovokasi secara baik oleh calon pembeli agar petani mau dan bersedia untuk menjual lahannya. Dengan demikian, ada hubungan linier antara motivasi dengan kecepatan waktu pengambilan keputusan bagi petani.

Terlepas dari adanya faktor lain yang memengaruhi jawaban responden tersebut, dapat dijelaskan bahwa sebagian responden memang sudah merencanakan dan telah ada pemikiran sejak awal untuk menjual lahannya, bahkan motivasinya sangat tinggi. Pada kondisi seperti itu *bargaining position* pembeli menjadi kuat dan dapat menekan harga pada tingkat yang rendah. Hal ini terbukti dengan adanya perbedaan harga yang sangat tinggi di antara petani, padahal lahan mereka masih dalam satu kawasan atau masih dalam desa yang sama. Ada responden yang menjual lahannya pada tahun 1980 hanya dengan harga Rp500,00 per meter persegi. Variasi harga jual yang tinggi merupakan indikasi bahwa sebagian responden juga melakukan proses tawar-menawar dalam proses jual beli.

Tabel 4. Harga jual dan waktu pembayaran lahan responden

Harga (Rp/m ²)	%	Waktu pembayaran	%
<50.000	26	Saat kesepakatan	32
50.000-100.000	32	1 minggu kemudian	48
100.001-200.000	28	1 bulan kemudian	10
200.001-300.000	2	Lebih sebulan	10
>300.000	12		
Jumlah	100		100

Terjadinya perbedaan harga tersebut disebabkan oleh berbagai faktor: (1) letak lokasi lahan, termasuk jauh dekat dari pusat desa; (2) kelas lahan, keadaan topografi dan geografi lahan; dan (3) status pemilihan lahan. Makin dekat lahan dengan pusat desa, maka makin mahal harga lahan tersebut atau sebaliknya, termasuk juga jauh dekatnya dari jalan utama, jalan poros, atau jalan desa. Secara fisik ini tampak rasional, tetapi mungkin ada hal yang tidak terlihat oleh masyarakat desa, yakni mungkin lokasi yang jauh itu memiliki prospek yang lebih baik dibandingkan lokasi yang saat ini dekat dengan pusat kota. Ada kemungkinan di dekat lokasi yang jauh itu ada perencanaan tata ruang yang memungkinkan lahan jauh tersebut menjadi lahan kelas satu. Hal ini hanya diketahui oleh pihak tertentu, termasuk biasanya mereka yang berbisnis di bidang pembangunan rumah, karena dapat mengakses informasi dari pemangku kekuasaan yang berkompeten.

Kelas lahan dan keadaan topografi dan geografi lahan juga menentukan terjadinya perbedaan harga lahan. Lahan dengan kelas satu menurut Kantor BPN harganya lebih mahal dari lahan kelas dua. Misalnya, lahan irigasi teknis dan terletak di pinggir jalan akan lebih mahal dibanding dengan lahan kelas dua atau kelas tiga atau lahan kering. Hasil kajian evaluasi kesesuaian lahan dapat digunakan sebagai input awal bagi perencanaan penggunaan lahan, arahan penataan ruang dan kebijakan pembangunan sektor pertanian (Riadi, 2013).

Selain kedua faktor tersebut, perbedaan harga lahan dapat ditentukan oleh status pemilihan lahan. Di Desa Nagrak terdapat beberapa status pemilihan lahan, yaitu girik, rekomendasi desa, surat warisan, dan atau sertifikat resmi hak milik.

Lahan dengan sertifikat hak milik lebih mahal dibanding dengan status pemilikan yang lain. Status pemilikan lahan ini dapat digunakan acuan oleh pembeli untuk menekan harga sampai pada tingkat yang rendah.

Menurut keterangan warga modus operandi dari pembelian lahan di desanya tidak terlepas dari alasan lemahnya status hak lahan tersebut sehingga masyarakat terdorong untuk menjual segera lahan tersebut. Meskipun lahan tersebut telah dikuasai puluhan bahkan mungkin ratusan tahun secara turun temurun, mereka pada umumnya tidak mengetahui aspek dan implikasi hukum dari status lahan yang mereka kuasai. Harga yang diterima masyarakat dengan demikian bukan harga riil dalam pengertian ekonomi, tetapi sudah direduksi dengan *shadow pressured*, artinya lebih rendah dari harga ekonominya. Hal ini berarti tingkat kesejahteraan tertentu yang semestinya dinikmati tidak tercapai.

Fenomena ini dalam teori ekonomi dikenal sebagai *shadow* ekonomi yang tidak dinikmati oleh masyarakat. *Welfare transformation* terjadi dari masyarakat kelas ekonomi rendah ke kelompok ekonomi menengah dan atau atas. Ini adalah salah bentuk skenario ekonomi kapital liberal yang saat ini sedang berproses terus di Indonesia dan di negara-negara miskin serta negara berkembang. Persoalan lanjutan dan implikasinya bahwa bibit-bibit benturan peradaban semakin tumbuh subur.

Proses Transaksi Lahan

Transaksi lahan pertanian di wilayah suburban memiliki banyak modus atau proses yang mendahului sebelum proses transaksi itu sendiri terjadi, terutama untuk lahan sawah yang banyak diminati karena memiliki sifat dan struktur yang sudah siap dan stabil untuk pembangunan.

Irawan (2008) mengatakan bahwa permintaan lahan untuk kegiatan nonpertanian lebih menyukai lahan sawah karena (1) kegiatan pembangunan lebih mudah dilakukan pada lahan sawah yang secara fisik relatif datar dibanding lahan kering, (2) akibat pembangunan masa lalu yang lebih terfokus pada peningkatan produksi padi maka infrastruktur ekonomi lebih tersedia di daerah persawahan, dan (3) daerah persawahan secara umum lebih mendekati daerah

konsumen atau daerah perkotaan dibanding daerah lahan kering.

Status lahan sawah irigasi cukup mudah diubah menjadi lahan kering. Misalnya menutup saluran irigasi dengan alasan akan diusahakan tanaman tahunan, namun lahan kering tersebut tidak dilarang untuk dikonversi penggunaannya ke nonpertanian. Modus ini seringkali dijumpai di beberapa daerah, dengan menjadikan lahan sawah tersebut menjadi tidak produktif atau prakondisi sehingga pemiliknya tidak termotivasi lagi menanam padi dan pada akhirnya dijual.

Di Desa Nagrak juga terjadi lahan yang sejak dulu mendapatkan air irigasi, ternyata sudah tertutup salurannya sehingga tidak lagi berfungsi. Lahan sawah irigasi telah berubah fungsi menjadi perumahan, pertokoan, dan keperluan lain di luar pertanian.

Pinggiran kota sebagai wilayah peluberan perkembangan kota mengalami pertumbuhan fisik yang cepat, namun tidak teratur akibat pertumbuhan kawasan permukiman sehingga menimbulkan ketidakefisienan dan kemubaziran. Kondisi ini dapat dilihat dari dinamika perubahan penggunaan lahan yang dapat didekati dari analisis perubahan tutupan lahan (Ariefin, 2012).

Kecenderungan pertumbuhan kawasan permukiman di pinggiran kota dalam sistem metropolitan di Indonesia masih akan terus berlanjut di masa mendatang, antara lain karena kecenderungan pertumbuhan penduduk yang terus tinggi di metropolitan, terutama di metropolitan Jakarta/Jabodetabek (Firman, 2003 dalam Hidayat et al., 2013).

Secara umum, modus transaksi lahan yang dilakukan oleh responden seperti terlihat pada Gambar 1. Dari gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa terdapat empat skenario proses transaksi lahan di Desa Nagrak sebagai berikut:

Pertama, pemilik modal menggunakan jasa pihak lain sebagai perantara untuk melakukan proses transaksi dengan responden. Perantara ini terdiri dari tokoh masyarakat, aparat, dan biong (sejenis makelar lahan yang banyak beroperasi). Pihak perantara ini langsung berhadapan dengan pembeli untuk melakukan negosiasi dan transaksi.

Kedua, perusahaan tertentu membeli lahan masyarakat dalam luasan yang cukup, kemudian dijual kepada developer tertentu sehingga transaksi antara developer dengan perusahaan yang menguasai lahan lebih mudah dan sudah dalam skala bisnis. Perusahaan pemilik lahan pertama, menggunakan cara yang nomor 1 di atas.

Ketiga, pemilik modal seperti nomor 1, tetapi perantara yang terdiri dari biong, tokoh, dan atau aparat juga menggunakan perantara lain untuk melakukan negosiasi dengan responden (pemilik lahan). Jadi *marketing channel*-nya lebih panjang.

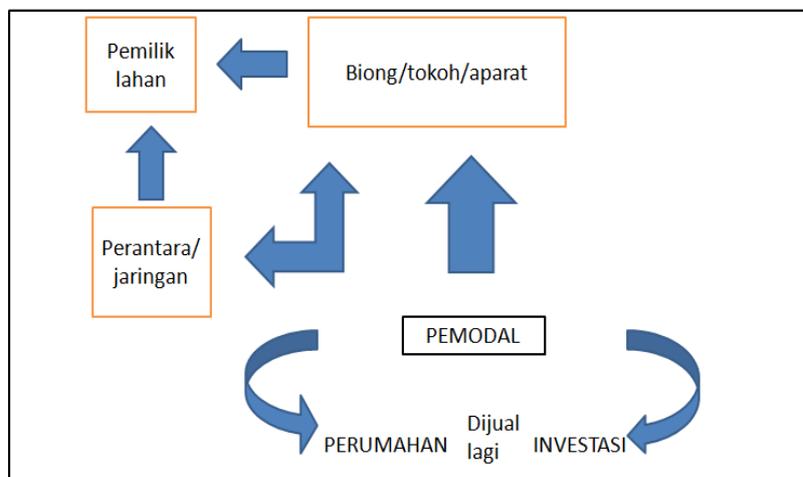
Keempat, pengguna akhir dari lahan tersebut secara langsung melakukan negosiasi dengan pemilik lahan tanpa ada perantara. Biasanya modus seperti ini dilakukan oleh perorangan untuk usaha atau untuk bangun rumah atau buka usaha.

Nasution dan Winoto (1996) dalam Iqbal (2007) menyatakan bahwa proses konversi lahan ditentukan oleh dua faktor yaitu (1) sistem kelembagaan yang berkembang pada masyarakat desa dan (2) sistem nonkelembagaan yang berkembang secara alamiah dalam masyarakat, di mana sistem ini lebih kepada dampak pembangunan atau sebagai proses internal pada masyarakat dalam kaitannya dengan pemanfaatan sumber daya lahan. Alur proses transaksi lahan pertanian di Desa Nagrak dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.

Proses transaksi antara petani pemilik dengan pembeli selain dilakukan secara langsung (tanpa perantara), juga dengan melalui beberapa mediator. Data yang diperoleh menunjukkan bahwa hanya 26% proses transaksi dilakukan secara langsung. Ada 32% responden yang menggunakan calo yang dalam bahasa lokal disebut biong, termasuk aparat di desa, tetangga, dan bahkan keluarga petani itu sendiri. Di samping itu, ada 34% responden yang menggunakan perantara campuran.

Hal ini menunjukkan bahwa di daerah suburban berkembang perantara penjualan lahan, baik dari unsur pemerintah, petugas desa, masyarakat umum, dan calo atau biong. Para perantara ini selalu bergerak mencari informasi terhadap lahan-lahan yang akan dijual dan berkomunikasi dengan para pemilik modal. Untuk itu biasanya para perantara ini juga melakukan pengamatan lapangan lebih dahulu. Jika ada tanah kosong, tidak dikelola, kemudian ditelusuri pemiliknya dan dihubungi untuk mengetahui apakah lahan tersebut mau dilepas/dijual atau tidak. Informasi juga didapatkan dari petugas atau aparat mulai dari ketua RT, RW, atau lurah/kepala desa.

Setelah responden didatangi oleh para mediator tersebut, tidak serta merta langsung terjadi kesepakatan. Butuh waktu untuk berpikir dan membicarakan dengan keluarganya sambil mungkin konsultasi ke orang lain untuk meminta informasi dan pendapat. Akan tetapi, seperti yang telah



Gambar 1. Alur transaksi lahan antara petani dan pemodal di Desa Nagrak, Kabupaten Bogor

dijelaskan bahwa motivasi untuk menjual sudah ada sehingga 70% responden hanya butuh waktu satu sampai dua minggu untuk mengambil keputusan.

Secara keseluruhan responden hanya butuh waktu satu bulan untuk berpikir sampai tiba pada keputusan menjual atau tidak menjual. Sepertinya transaksi lahan di Desa Nagrak tidak mengalami tantangan yang berarti sehingga prosesnya bisa berjalan cepat.

Dalam proses transaksi tersebut, sebagian responden melakukan tawar menawar (66%), sedangkan 34% lainnya tidak melakukan proses tawar menawar. Transaksi lahan besar-besaran di Desa Nagrak belum lama terjadi, yakni setelah era reformasi, bahkan sebagian besar terjadi dalam 2–3 tahun terakhir. Transaksi terbanyak terjadi pada tahun 2000–2013, yakni 94%. Pembayaran harga lahan responden dilakukan melalui beberapa tenggat waktu. Ada 68% responden yang mendapatkan pembayaran beberapa minggu kemudian setelah terjadi kesepakatan transaksi.

Beberapa responden ada yang sudah berulang kali menjual lahan, yaitu 4% yang sudah tiga kali menjual, 2% sudah dua kali menjual, dan selebihnya 94% baru pertama kali menjual ketika penelitian ini dilakukan. Responden yang menyatakan dalam proses jual beli tidak ada *fee* ada 96%, sedangkan 4% sisanya menyatakan ada *fee*, hanya saja responden tersebut tidak mau menyebut kepada siapa *fee* itu diberikan dan berapa besarnya. Sebagian besar (65%) responden menjual lahan kurang dari 500 m², dan hanya 20% yang menjual lahan agak luas yaitu >1.000 m² sebanyak 20%.

Motif Pembelian Lahan

Dalam penelitian yang bersifat *initial research* ini tidak dilakukan wawancara atau pengumpulan data dari para pembeli, jadi hanya satu sisi. Supaya adil dan agar penelitian ini lebih akurat, disarankan penelitian ini diperluas untuk para pembeli, sehingga tidak terjadi bias. Namun, untuk menggali informasi dan memperoleh data awal apa motivasi pembeli dan digunakan untuk apa lahan tersebut oleh pembeli, dari responden didapatkan informasi yang bisa menjelaskan hal tersebut, seperti terlihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Motif dan rencana penggunaan lahan oleh pembeli

Penggunaan oleh pembeli	Jumlah responden	%
Investasi	12	24
Perumahan	22	44
Dijual kembali	1	2
Peruntukan lain	9	18
Belum tahu	6	12
Jumlah	50	100

Sebagian besar motivasi atau tujuan pembelian lahan oleh pembeli adalah untuk investasi dan perumahan (68%); sebanyak 18% untuk peruntukan lain; serta 12% responden tidak mengetahui jenis peruntukannya. Khusus untuk investasi, pada umumnya pembeli akan melihat perkembangan bisnis yang sesuai dan prospektif pada lahan yang mereka beli untuk jangka panjang, tergantung pada situasi ekonomi, perkembangan politik, dan dinamika lainnya yang terjadi dan berkembang di tanah air.

Lahan termasuk kelompok barang investasi dengan likuiditas tinggi terutama di perkotaan dan di daerah suburban. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan lahan untuk pembangunan kota dan perumahan terus meningkat. Pada kenyataannya, lahan dengan sertifikat sangat laku untuk dijadikan agunan pada perbankan untuk keperluan memperoleh kredit untuk kegiatan bisnis. Hal itu juga didukung oleh banyaknya pihak, baik individu maupun perusahaan, yang bergerak di bidang jual beli tanah. Perumahan di daerah suburban pada umumnya merupakan preferensi masyarakat berpendapatan menengah ke atas selain juga sering dijadikan usaha, baik dalam bentuk mempersewakan/kontrakan maupun untuk mengembangkan bisnis menengah untuk konsumsi masyarakat di perumahan tersebut.

Dampak dan Implikasi Transaksi Lahan Pertanian

Aspek ekonomi

Aktivitas transaksi lahan di Desa Nagrak telah memberikan pengaruh ekonomi kepada masyarakat secara keseluruhan. Perekonomian desa menjadi bergairah akibat terciptanya uang beredar dalam desa yang meningkat cukup signifikan. Uang yang

dipegang oleh rumah tangga masyarakat cukup besar dari hasil penjualan lahan. Hal ini akan mendorong permintaan barang dan jasa di desa, baik untuk keperluan primer maupun keperluan sekunder (Mubyarto, 1989). Untuk keperluan primer, misalnya meningkatkan permintaan akan bahan makanan, perumahan, pakaian, dan kebutuhan pokok lainnya. Untuk keperluan sekunder, misalnya meningkatnya permintaan untuk perumahan, pendidikan, rekreasi, kegiatan spiritual (umroh, haji), membeli kendaraan dan lainnya. *Multiplier effect* ini ada yang bersifat langsung ada yang bersifat tidak langsung. Berkembangnya warung, jasa transportasi, jasa hiburan, jasa rekreasi, pegadaian, dan lain sebagainya merupakan efek tidak langsung dari kenaikan pendapatan masyarakat.

Tingkat pendapatan keluarga petani pada umumnya masih di bawah garis kemiskinan. Lebih dari 50% dengan tingkat pendapatan \leq Rp2,5 juta/keluarga/bulan atau kurang dari Rp470 ribu/kapita/bulan (tanggungan keluarga rata-rata 5,4 orang), jauh dibawah upah minimum regional (UMR) yang mencapai Rp2,4 juta/orang/bulan. Hanya 22% responden yang memiliki tingkat pendapatan keluarga \geq Rp50 juta keluarga/tahun atau Rp4,2 juta/keluarga/bulan. Dengan jumlah tanggungan rata-rata 5,4 orang, maka pendapatan sebesar Rp800 ribu/kapita/bulan juga masih jauh dari UMR.

Hasil penjualan lahan oleh responden digunakan untuk berbagai keperluan seperti terlihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Penggunaan hasil penjualan lahan

Penggunaan	Jumlah responden	%
Beli/renovasi rumah	10	20
Dibagikan anak/keluarga	13	26
Modal usaha	10	20
Pendidikan anak	2	4
Hajatan	7	14
Biaya hidup	3	6
Lainnya	5	10
Jumlah	50	100

Pada Tabel 6 dapat terlihat bahwa 70% responden menggunakan uang hasil penjualan lahannya untuk pengeluaran yang bersifat konsumtif; hanya 26% untuk kegiatan produktif dalam bentuk modal usaha; dan ada 4% yang

menggunakannya untuk pendidikan anak (*human investment*). Selain itu, terdapat penggunaan lainnya seperti untuk biaya naik haji dan gadai angkot. Jenis usaha yang mereka bangun adalah usaha dagang dengan membuka kios, menjual makanan, membeli motor untuk ojek, dan sebagainya yang banyak ditekuni oleh masyarakat setempat. Rachman *et al.* (2006) dalam penelitiannya menyimpulkan adanya variasi tingkat dan faktor yang memengaruhi diversifikasi usaha rumah tangga antarwilayah (desa-kota), antar-kelompok pendapatan maupun antaragro-ekosistem menuntut pentingnya penerapan kebijakan pengembangan perluasan kesempatan kerja dan peluang berusaha yang bersifat lokal spesifik.

Dari sudut produksi pertanian, transaksi lahan tersebut akan menurunkan produksi pertanian dalam jangka panjang di desa tersebut. Berkurangnya luas areal panen akan berpengaruh terhadap ketahanan pangan secara nasional.

Hasil penelitian Rochaeni (2005) menunjukkan bahwa luas lahan usaha tani padi berpengaruh positif dan nyata terhadap produksi padi pada taraf kepercayaan 99% dengan nilai parameter dugaan 0,35, yang berarti bahwa jika luas lahan usaha tani bertambah 100 meter persegi maka produksi padi akan bertambah sebanyak 35 kg.

Pemerintah seharusnya bersikap untuk mencegah semakin berkurangnya lahan pertanian subur. UUPA No. 5 tahun 1960 pasal 2 ayat (2) jelas menekankan bahwa negara memiliki kewenangan untuk (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan hukum yang terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa (Nasution, 2003)

Aspek sosial

Dampak sosial yang terjadi karena transaksi lahan di daerah suburban antara lain adalah mendorong terjadinya pengangguran karena sumber daya produksi satu-satunya yang dimiliki oleh masyarakat perdesaan, yaitu lahan, sudah dilepas sehingga masyarakat harus mencari sumber pendapatan baru di luar

budaya dan kebiasaan mereka yaitu bertani. Seperti telah dijelaskan bahwa mengalirnya masyarakat kota ke desa karena membeli rumah dan bermukim di desa. Sementara itu, masyarakat desa mengalir ke kota untuk urbanisasi mencari pekerjaan baru menyebabkan terjadinya benturan peradaban, yang bisa menimbulkan dualisme baru di perdesaan (Chenery, 1979; Bruce dan Clark, 1982).

Pada saat yang bersamaan budaya dan pola hidup kota yang masuk ke desa akan menggusur budaya lokal atau kearifan lokal yang dalam jangka panjang terancam akan hilang. Modernisasi kehidupan perdesaan menggeser kultur lokal yang telah berakar di masyarakat perdesaan secara turun temurun. Pengaruh sosial budaya sebagai dampak dari transaksi lahan masyarakat perlu dikaji lebih mendalam.

Bagi petani yang sudah menjual habis lahannya, terdapat empat kemungkinan pergerakannya untuk mencari nafkah, yaitu (1) tetap bertahan di desanya dan menjadi buruh di bekas lahan pertaniannya sendiri atau usaha lainnya, (2) bergerak ke kota menjadi urbanisasi atau pekerja di kota yang tidak menetap di kota, (3) mencari dan membeli lahan baru ke wilayah di sekitarnya yang mengarah ke kawasan pegunungan atau merambah hutan, dan (4) menjadi TKI ke negara lain. Hal ini menarik untuk dilakukan pengkajian lanjutan karena pergerakan tersebut akan berpengaruh pada wilayah ke mana petani tersebut bergerak, misalnya kasus di India. Hasil penelitian Dhar (1979) menemukan bahwa meskipun perpindahan penduduk antarnegara bagian tidak tinggi, mobilitas migrasi antarkabupaten cukup signifikan. Masyarakat bermigrasi ke wilayah yang memiliki kesempatan ekonomi lebih baik yang diukur dari tingkat upah dan pengangguran.

Sumaryanto *et al.* (1994) dalam Iqbal (2007) menggarisbawahi bahwa sisi dampak negatif (kerugian) utama akibat konversi lahan pertanian (sawah) adalah hilangnya peluang atau kesempatan dalam memproduksi hasil pertanian pada lahan yang terkonversi. Lebih lanjut, kerugian tersebut juga berdampak pada hilangnya pendapatan dan kesempatan kerja baik secara langsung maupun tidak langsung ke depan (*forward linkage*) dan ke belakang (*backward linkage*) dari kegiatan ekonomi usaha tani.

Aspek lingkungan

Transaksi lahan sebetulnya tidak menjadi masalah krusial jika peruntukannya tidak mengalami perubahan secara drastis. Namun, data lapangan dari penelitian ini menunjukkan bahwa 100% lahan pertanian yang ditransaksikan akan berubah fungsi ke penggunaan di sektor lain terutama untuk perumahan. Beberapa pengalaman dan kasus menunjukkan bahwa dengan berubahnya fungsi lahan pertanian tersebut, banyak mata air pada lahan pertanian tersebut tertutup oleh pembangunan rumah atau gedung sehingga tidak bisa lagi dimanfaatkan oleh masyarakat (Scoones dan Thompson, 1994).

Pengakuan masyarakat di Desa Nagrak menunjukkan bahwa setiap tahun telah terjadi kekeringan selama empat bulan setiap tahun. Jauh sebelumnya, di desa ini tidak dikenal musim kemarau, sebagaimana julukan Bogor sebagai kota hujan. Tidak hanya sumber air yang hilang, irigasi yang ada pun tertutup sebagaimana pengakuan masyarakat bahwa dulu di desa ini ada irigasi sekarang sudah tertutup oleh derasnya arus pembangunan sehingga sawah di desa ini tidak lagi mendapatkan air irigasi.

Yoshida (1994) dan Kenkyu (1998) dalam Irawan (2008) mengatakan bahwa lahan pertanian dapat memberikan lima manfaat lingkungan, yaitu (1) mencegah terjadinya banjir, (2) sebagai pengendali keseimbangan tata air, (3) mencegah terjadinya erosi, (4) mengurangi pencemaran lingkungan dari limbah rumah tangga, dan (5) mencegah pencemaran udara yang berasal dari gas buangan.

Jika diperhatikan nampak bahwa selama ini pemerintah dalam programnya untuk membangun tanaman padi diprioritaskan pada lahan sawah sehingga sumber daya dalam bentuk dana, tenaga, dan kegiatan penyuluhan, serta penelitian didedikasikan ke pertanian padi sawah. Sitorus (2006) menyatakan bahwa sementara sumber daya penelitian dihabiskan untuk peningkatan mutu lahan sawah, pada saat bersamaan proses konversi telah menghilangkan sawah-sawah terbaik dari tahun ke tahun. Tanah sawah dalam luasan besar telah dialihfungsikan menjadi kawasan nonpertanian, terutama kawasan industri, pemukiman, jalan raya, dan perkantoran. Pertambahan areal sawah baru, sementara itu, tidak dapat mensubsitusi

terpenuhinya fungsi-fungsi areal sawah yang sudah hilang terkonversi.

Dampak lainnya adalah hilangnya habitat satwa tertentu di kawasan itu karena terdesak oleh pemukiman. Hewan/binatang melata, burung, serangga, dan bahkan mikrobia tergusur kehidupannya yang pada akhirnya menyebabkan kemusnahan habitat/spesies atau satwa tertentu. Seberapa banyak spesies binatang dan tanaman yang hilang akibat alih fungsi lahan pertanian tersebut memerlukan penelitian tersendiri.

Terjadinya longsor dan banjir juga tidak bisa dihindari karena daerah resapan sudah tertutup bangunan, pori-pori tanah tertutup dengan semen sehingga air tidak bisa lagi meresap, tetapi hanya mengalir numpang lewat dan terbuang percuma. Terjadi perusakan dan penghancuran sumber daya air dan lingkungan alam yang parah akibat aktivitas pembangunan yang berporos pada "pertumbuhan ekonomi" dan perebutan aset ekonomi strategis oleh pelaku ekonomi yang telah banyak mengadopsi nilai-nilai neokapital-liberal (Pranadji dan Pasandaran, 2006).

Hidayat *et al.* (2013) mengatakan bahwa tingginya pertumbuhan lahan terbangun berupa kawasan permukiman di sekitar wilayah perkotaan metropolitan baik untuk melayani permintaan perumahan, memenuhi gaya hidup, maupun sarana spekulasi dan investasi oleh masyarakat berpendapatan sedang dan tinggi, tidak disertai dengan pengendalian yang memadai dari pemerintah. Firman (2003) dalam Hidayat *et al.* (2013) mengemukakan bahwa pertumbuhan perkotaan di Indonesia, khususnya di daerah metropolitan secara fisik ditandai oleh pertumbuhan fisik kota yang pesat pada pinggiran kota (*urban fringe*) yang dikenal sebagai proses suburbanisasi, yang ditandai dengan terjadinya pergeseran fungsi-fungsi kota ke pinggiran kota membentuk kawasan pemukiman baru. Pertumbuhan pemukiman di pinggiran metropolitan mengakibatkan terjadinya kondisi degradasi lingkungan, krisis infrastruktur, kemacetan, risiko bencana, dan lemahnya regulasi serta dukungan aparat pemerintah sehingga proses perkembangan mengarah kepada situasi yang tidak aman dan tidak nyaman (Uguy, 2006 dalam Hidayat *et al.*, 2013). Dalam kondisi ini menjadi penting untuk mempertanyakan keterkaitan antara proses suburbanisasi dan keberlanjutan, baik secara lingkungan, sosial,

ekonomi, maupun institusi (Hidayat *et al.*, 2013).

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKAN

Kesimpulan

Faktor yang memengaruhi atau memotivasi petani yang berpengaruh signifikan terhadap penjualan lahan adalah kebutuhan mendesak dari keluarga petani. Kebutuhan mendesak seperti kematian, pesta perkawinan, dan uang sekolah anak petani. Faktor lain, yaitu motivasi urusan bisnis lahan, juga berpengaruh nyata terhadap penjualan lahan. Terdapat 76% responden yang memiliki motivasi "sedang" sampai "sangat tinggi" untuk menjual lahan.

Mekanisme transaksi lahan, kecuali pembelian lahan yang akan digunakan sendiri oleh pembeli (individu), pembelian dan transaksi lahan pada umumnya menggunakan pihak ketiga, yaitu biong dan tokoh masyarakat yang langsung berkomunikasi kepada petani pemilik. Pembeli (pemodal) memberikan *fee* yang bervariasi kepada para perantara tersebut tergantung kesepakatan

Terdapat tiga tujuan utama penggunaan hasil penjualan lahan dari responden yaitu (1) dibagikan kepada anak (26%), (2) untuk modal usaha (20%), dan (3) bangun atau renovasi rumah (20%). Selebihnya responden menggunakan hasil penjualan lahan untuk hajatan, pendidikan, biaya hidup, dan lainnya

Lahan pertanian yang ditransaksikan, seluruhnya diperuntukkan untuk kegiatan pembangunan di sektor nonpertanian. Penggunaan oleh pembeli digunakan sebagai investasi (industri, mall, pertokoan, dll.), pembangunan perumahan seperti *real estate*, perumahan *cluster*, dan KPR BTN, serta untuk dijual kembali (motif spekulasi). Lahan yang dibeli pada umumnya belum digunakan oleh pembeli sehingga pemilik lama masih bisa menggunakannya untuk bercocok tanam dengan sistem bagi hasil. .

Transaksi lahan pertanian telah memberikan pengaruh terhadap aspek ekonomi seperti meningkatnya *supply* uang di perdesaan dalam waktu singkat, sehingga daya beli dan konsumsi meningkat dan mendorong berkembangnya sarana dan prasarana ekonomi seperti pertokoan, kios, restoran, dan lain-lain.

Pada aspek sosial, transaksi lahan pertanian mendorong terjadinya pengangguran baru. Oleh karena aset yang dimiliki telah terjual, mengakibatkan anggota keluarga kehilangan lapangan pekerjaan dalam jangka pendek.

Pada aspek lingkungan, penjualan lahan telah mengganggu dan menutup sumber-sumber air, terutama karena lahan pertanian yang telah ditransaksikan telah dan akan terus dibangun perumahan dan infrastruktur yang menutup sumber-sumber air. Dampak lain adalah banyak spesies yang hilang sehingga akan mengganggu keseimbangan ekosistem dalam jangka panjang.

Implikasi Kebijakan

Pemerintah seharusnya memberikan insentif ekonomi kepada petani di wilayah suburban, seperti modal usaha untuk diversifikasi usaha dan peningkatan pendapatan petani sehingga dapat mengurangi motivasi dan laju pertumbuhan transaksi lahan pertanian yang berdampak luas pada kehidupan petani dan masyarakat, baik dalam bidang ekonomi, sosial, dan lingkungan. Implementasi undang-undang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan peraturan pelaksanaannya perlu secara tegas diimplementasikan melalui peraturan daerah, agar lahan pertanian pangan yang terkonversi dapat dikompensasi di wilayah lain sehingga luas lahan pertanian tetap dapat dipertahankan.

Diperlukan upaya pembinaan agar masyarakat tidak mudah tergiur dan terprovokasi untuk menjual lahannya, agar masyarakat tetap memiliki sumber mata pencaharian yang jelas dan mengurangi pengangguran dan kemiskinan. Di samping itu, juga diperlukan upaya pembinaan bagi masyarakat yang melakukan transaksi lahan, agar uang hasil penjualan lahan digunakan untuk kegiatan produktif sebagai upaya menjamin mata pencaharian bagi petani dan keluarganya. Untuk mengurangi dampak sosial yang luas, petani yang telah menjual lahannya perlu dibina, dilatih keterampilan agar memiliki kompetensi bekerja di sektor nonpertanian, seperti industri rumah tangga, perdagangan, perbengkelan, dan usaha jasa lainnya.

Penelitian ini perlu dilanjutkan, diperdalam, dan diperluas jangkauannya untuk mendapatkan rekomendasi secara nasional

terkait dengan transaksi dan konversi lahan pertanian.

DAFTAR PUSTAKA

- [BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Bogor. 2012. Kabupaten Bogor dalam Angka 2011. Bogor: BPS Kabupaten Bogor.
- Ariefin, Y. 2012. Pola Transformasi Spasial dalam Penataan Ruang Kawasan Jabodetabek. Disertasi. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Berry, R.A. and W.R. Cline. 1979. Agrarian Structure and Productivity in Developing Countries. Baltimore and London: The John Hopkins University Press.
- Boediono. 1982. Ekonomi Mikro. Yogyakarta: BPFE.
- Bruce, F.J. and W.C. Clark. 1982. Redesigning Rural Development. Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press.
- Budhi, G.S. 2010. Dilema kebijakan dan tantangan pengembangan diversifikasi usaha tani tanaman pangan. Analisis Kebijakan Pertanian 8(3):241-258.
- Chenery, H. 1979. Structural Change and Development Policy. New York: Oxford University Press.
- Dhar, S. 1979. Interstate and within-state migration in India. In: H.P. Binswanger and M.R. Rosenzweig (eds). Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Market: a Critical Review. New York: ADC.
- [Diperta] Dinas Pertanian Kabupaten Bogor. 2012. Laporan Tahunan 2012. Bogor: Dinas Pertanian Kabupaten Bogor.
- Ermanto, F. 2013. Kemitraan dalam Pola PIR Kelapa Sawit. Disertasi. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Gujarati, D.N. 1983. Basic Econometrics. Boston: Mc.Graw Hill.
- Hidayat, J.T., S.R.P. Sitorus, E. Rustiadi, dan Machfud. 2013. Dinamika pertumbuhan dan status keberlanjutan kawasan permukiman di pinggiran kota wilayah Metropolitan Jakarta. Majalah Ilmiah Globe 15(1).
- Iqbal. M. 2007. Fenomena dan strategi kebijakan pemerintah daerah dalam pengendalian konversi lahan sawah di Provinsi Bali dan Nusa Tenggara Barat. Analisis Kebijakan Pertanian 5(4):287-363.

- Irawan, B. 2008. Meningkatkan efektifitas kebijakan konversi lahan. *Forum Penelitian Agro Ekonomi* 26(2): 116-131.
- Kantor Desa Nagrak. 2013. *Data Potensi Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor*. Bogor: Kantor Desa Nagrak.
- Kementerian Pertanian. 2012. *Statistik Pertanian*. Jakarta: Kementerian Pertanian.
- Kertinger, F.N. 2004. *Asas-Asas Penelitian Behavioral*. Yogyakarta: UGM Press.
- Mubyarto. 1989. *Pengantar Ekonomi Pertanian*. Jakarta: LP3ES.
- Nasution, L.I. 2003. Konversi lahan pertanian, aspek hukum dan implementasinya. Dalam: U. Kurma, F. Agus, D. Setyorini, dan A. Setiyanto (eds). *Prosiding Seminar Nasional Multifungsi dan Konversi Lahan Pertanian*. Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian.
- Nuhung, I.A. 2014. *Strategi dan Kebijakan Pertanian dalam Perspektif Daya Saing*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Pranadji, T. 2006. Sosio-history kemacetan reforma agraria di Sulawesi Selatan. *Analisis Kebijakan Pertanian* 4(1):1-17.
- Pranadji, T. dan E. Pasandaran. 2006. Kesenakahan, krisis air, dan bencana alam, *Analisis Kebijakan Pertanian* 4(3):185-198.
- Rachman, H.P.S., T.B. Purwantini, dan Y. Marisa. 2006. Prospek diversifikasi usaha rumah tangga dalam mendukung ketahanan pangan dan menanggulangi kemiskinan. *Forum Penelitian Agro Ekonomi* 24(1):1-13.
- Riadi, B. 2013. Evaluasi lahan wilayah pertanian kepulauan maritim untuk mendukung ketahanan pangan. *Majalah Ilmiah Globe* 15(7):23-29.
- Rochaeni, S. dan E.M. Lokollo. 2005. Faktor-faktor yang memengaruhi keputusan ekonomi rumah tangga petani di Kelurahan Situ Gede Kota Bogor. *Jurnal Agro Ekonomi* 23(2):133-158.
- Ruthenberg, H. 1980. *Farming System in the Tropics*. Oxford: Clarendon Press.
- Scoones, I. and J. Thompson (eds.). 1994. *Beyond Farmers First*. London: International Institute for Environment and Development. Intermediate Technology Publications Ltd.
- Sitorus, F. 2006. Paradigma ekologi budaya untuk pengembangan pertanian padi. *Analisis Kebijakan Pertanian* 4(3):167-184.
- Syahyuti, 2006. Kebijakan lahan abadi untuk pertanian sulit diwujudkan. *Analisis Kebijakan Pertanian* 4(2):96-108.
- Todaro, M.P. 1977. *Economic Development in the Third World*. London and New York: Longman..
- Winoto dan H. Siregar. 2008. Agricultural development in Indonesia: current problems, issues, and policies. *Analisis Kebijakan Pertanian* 6(1):11-36.
- Zakaria, A.K. dan B. Rahman. 2013. Implementasi sosialisasi insentif ekonomi dalam pelaksanaan program perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan. *Forum Penelitian Agro Ekonomi* 31(2):137-149.