

# FAKTOR PENYEBAB PERUBAHAN GUNA LAHAN DI JALAN LINGKAR UTARA KOTA PADANG PANJANG

## *FACTORS AFFECTING LAND USE CHANGE IN NORTHERN RINGROAD OF PADANG PANJANG*

**Hamdi Irza<sup>1</sup> dan Ibnu Syabri<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Sumatera Barat  
Jl. Khatib Sulaiman No. 1 Padang Telp. (0751) 7054555  
Email: [hamdi.irza@outlook.com](mailto:hamdi.irza@outlook.com)

<sup>2</sup> Sekolah Arsitektur dan Perencanaan Pengembangan Kebijakan, Insitut Teknologi Bandung  
Jl. Ganesha No. 10 Bandung Telp. (022) 2509171  
Email: [syabri@pl.itb.ac.id](mailto:syabri@pl.itb.ac.id)

Naskah masuk: 14-12- 2016

Naskah direvisi: 2-12-2016

Naskah disetujui: 10-12 2016

### **Abstract**

*Land is a fixed supply, while demand continues to increase as the dynamics of the urban population. This condition has implications for land-use change toward a more profitable activity economically. It occurs in almost all cities, including the Minangkabau community with communal land system. Globalization and the capitalization of the land led to changes in socio-economic and individualization of land ownership resulting in the erosion of customary rights of the village. It is necessary to find a solution for the utilization of communal land economically viable yet maintain the existing socio-cultural values. One way is to understand the patterns of land use changes that occur along with the factors that play a role in it. Areas susceptible to changes in land use are located at the nodes and links, especially in cities with high economic growth, one of which the city of Padang Panjang are home to study. The analysis showed that the process of individualization of land leads to changes in land use. High economic pressures make customary land is fragmented and changing land use. This process is the result of a decrease in land value due to factors bio-physical and socio-economic fields.*

**Keywords.** *Land use change, communal land, roads, Padang Panjang*

### **Abstrak**

Penyediaan lahan bersifat tetap sedangkan permintaan lahan terus meningkat seiring dinamika perkembangan penduduk perkotaan. Kondisi ini berimplikasi terhadap perubahan guna lahan ke arah aktivitas yang lebih menguntungkan secara ekonomis. Hal ini terjadi hampir di semua kota termasuk pada masyarakat Minangkabau dengan sistem tanah ulayatnya. Arus globalisasi dan kapitalisasi lahan menimbulkan perubahan sosial ekonomi masyarakat dan individualisasi kepemilikan lahan sehingga berakibat luntarnya hak ulayat desa. Untuk itu perlu dicari solusi pemanfaatan tanah ulayat yang menguntungkan secara ekonomis namun tetap menjaga nilai sosial budaya yang ada. Salah satu caranya adalah memahami pola perubahan guna lahan yang terjadi beserta faktor-faktor yang berperan di dalamnya. Daerah yang rentan mengalami perubahan guna lahan berlokasi pada *node* dan *link* terutama di kota-kota dengan pertumbuhan ekonomi tinggi, salah satunya Kota Padang Panjang yang menjadi lokasi studi. Hasil analisis menunjukkan bahwa proses individualisasi lahan mengarah kepada perubahan penggunaan lahan. Tekanan ekonomi yang tinggi membuat tanah ulayat terfragmentasi dan berubah penggunaan lahannya. Proses ini merupakan hasil dari penurunan nilai tanah akibat faktor bio-fisik dan sosial-ekonomi lahan.

**Kata kunci.** Perubahan guna lahan, tanah ulayat, jalan, Kota Padang Panjang

### **PENDAHULUAN**

Pola pikir rasional yang berkembang pasca revolusi industri mengarah kepada pandangan bahwa tanah bukan lagi

sebagai faktor produksi yang terpisah, namun melekat pada modal, sehingga sifat uniknya tidak terlihat (Harrison, 1983 dalam (Wiradi, 1996). Berbeda dengan

faktor produksi lain, tanah memiliki karakteristik unik yaitu jumlahnya tetap (Kivell, 1993) dan umurnya tidak terbatas, sementara usia tenaga kerja (*labour*) dan mesin (sebagai modal) memiliki limitasi. Karakteristik unik tanah ini melahirkan praktek penguasaan terhadap tanah secara besar-besaran.

Pola kepemilikan tanah di Indonesia dipengaruhi hukum positif dan hukum adat yang mengenal sistem kepemilikan tanah komunal termasuk etnis Minangkabau, masyarakat agraris yang sangat terikat dengan tanah (Witrianto 2010), dimana ekonomi masyarakat didominasi kegiatan pertanian secara komunal. Di satu sisi tanah ulayat berperan sebagai asuransi bagi generasi mendatang, dan di sisi lain penting untuk kebutuhan ekonomi jangka pendek (Benda-Beckmann dan Benda-Beckmann 2004). Hal ini menjadi alasan penting untuk menjaga eksistensi tanah ulayat sebagai komoditas utama kaum (suku).

Pembangunan Orde Baru fokus pada pertumbuhan ekonomi, memberi peluang terjadinya kapitalisasi tanah. Proses ini mengalami retensi yang cukup tinggi di Minangkabau karena masyarakat masih memegang teguh hukum adat. Namun, di kota besar dan menengah, hal itu mulai luntur akibat tekanan hukum

formal negara dan intervensi nilai kapitalisme melalui globalisasi (Syahyuti, 2006). Penyediaan infrastruktur jalan berdampak pada perubahan guna lahan, dan berlaku pula sebaliknya karena sifatnya yang interdependen (Moore dan Thorsnes (1994) dalam (Wang dan Wu, 2010). Perkembangan investasi sektor infrastruktur memberikan tekanan terhadap konversi lahan hutan dan pertanian (Wiradi, 1996) sehingga tanah ulayat, umumnya lahan pertanian terpapar tekanan kapitalisme.

Perubahan sosial ekonomi yang terjadi menyebabkan hak ulayat desa makin luntur karena areal tanah tidak seimbang dengan kepadatan penduduk. Hal ini sejalan dengan proses individualisasi kepemilikan tanah (Soekanto 2002, 315). Beberapa studi yang dirangkum oleh Sa'danoer (1971) menunjukkan bahwa sistem pewarisan secara matrilineal di Minangkabau mulai memudar (Evers, 1975). Studi (Evers, 1982) di Kota Padang juga mengungkapkan terjadinya segmentasi garis keturunan yang mengarah kepada fragmentasi lahan. Penelitian (Irwandi 2010) di Kec. Banuhampu, Kab. Agam (wilayah *hinterland* Kota Bukittinggi), mengungkap proses penjualan tanah ulayat kaum dengan motif ekonomi. Dari

beberapa fakta tersebut, perlu dicari solusi untuk mengakomodasi pertumbuhan ekonomi sejalan dengan pelestarian nilai budaya. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor sosio-ekonomis dan bio-fisik yang mempengaruhi perubahan guna lahan di Kota Padang Panjang, khususnya pada jalan lingkar utara kota.

### ***Lahan dan Penggunaan Lahan***

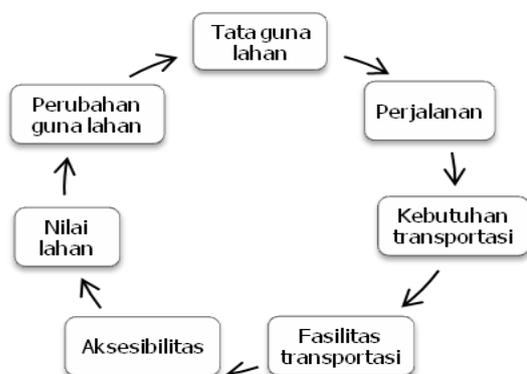
Guna lahan dipandang sebagai suatu hal yang berbeda tergantung kepada sudut pandang. Beberapa ahli menjelaskan pada umumnya terdapat 3 (tiga) nilai dalam lahan yaitu nilai guna sosial, nilai ekonomis, dan nilai ekologis (Chapin, dkk. 1995) (Mather, 1986) (Jayadinata, 1999). Namun karakteristik *fixed supply* dari lahan mengakibatkan faktor *demand* lebih berperan (Kivell, 1993), sehingga guna lahan di perkotaan didominasi kegiatan komersil dengan nilai ekonomis tinggi. Faktor ini berimplikasi terhadap struktur ruang kota. Model *agricultural land use* Von Thunen (1826) merupakan satu bentuk valuasi lahan dari aspek ekonomis dimana nilai lahan relatif makin tinggi jika mendekati pusat kota dan cenderung turun jika menjauhi pusat kota.

Struktur tata ruang kota yang dibentuk oleh *link* dan *node* (Morlok,

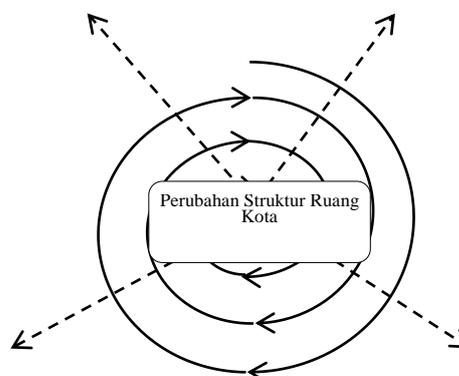
1978), mempunyai peranan yang cukup besar dalam perkembangan kota (Yunus, 2000). Pertumbuhan dan perkembangan kota juga dipengaruhi faktor lain seperti: kondisi fisik kota, fungsi kota, demografi, sosial, politik, teknologi, keagamaan, dan faktor sejarah dan kebudayaan (Branch, 1985) (Soetomo, 2009) Secara keruangan perkembangan kotadipengaruhi oleh daya sentripetal dan sentrifugal (Daldjoeni 1992) yang mengarah ke dalam dan luar kota. Manifestasi dari perubahan pada tata nilai, tingkah laku manusia, dan sosial ekonomi (Pontoh dan Kustiwan, 2009) tersebut adalah perubahan struktur fisik ruang kota (Sujarto 2006), salah satunya pembangunan jalan lingkar yang berdampak pada konversi guna lahan pertanian menjadi non-pertanian (Herbert, 1976) dalam (Yunus, 2000).

Penggunaan lahan dipengaruhi oleh manusia, aktivitas, dan lokasi (Catanese 1979, 317), dimana ketiganya bersifat interdependen (Wang dan Wu, 2010) sehingga dapat disebut sebagai siklus perubahan gunalahan. Secara natural suatu kota akan tumbuh dan berkembang mengikuti daya sentripetal dan sentrifugal yang bekerja (Daldjoeni, 1992), mendorong pergeseran aktivitas pertanian yang kurang produktif

menjauhi pusat kota dan aktivitas perdagangan dan jasa yang lebih produktif beraglomerasi di pusat kota.



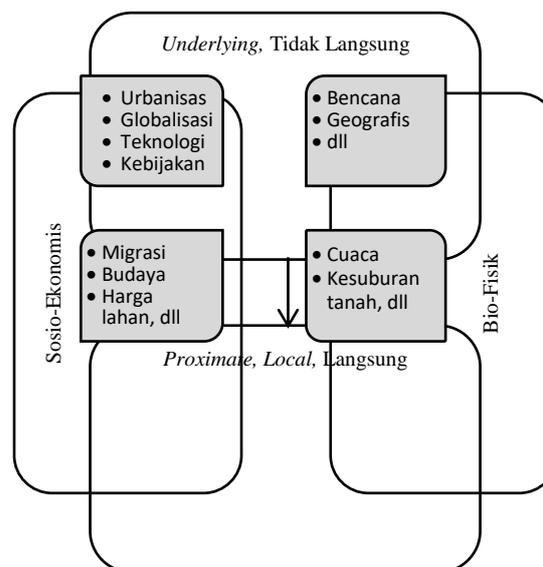
Secara simultan interaksi antar elemen pada siklus ini akan merubah struktur ruang kota.



**Gambar 1.** Siklus Keterkaitan Guna Lahan, Transportasi, dan Struktur Kota  
 Sumber: Diadaptasi dari (Khisty dan Lall 2005) dan (Daldjoeni 1992)

Hubungan interdependen itu membentuk struktur, pola, dan perkembangan guna lahan kota (Chapin, dkk. 1995). Perubahan pada guna lahan dengan tujuan tertentu (Briassoulis, 2000) berupa konversi (Tjahjati, 1997 dalam (Yusran, 2006) dan modifikasi (Briassoulis, 2000). Beberapa faktor penyebab perkembangan lahan (Bourne, 1982) menunjukkan faktor ekonomi menjadi penentu dominan perubahan guna lahan, selain lingkungan, ekonomi dan teknologi, demografis, institusional, budaya, dan globalisasi (Lambin dan Geist, 2007) (Briassoulis, 2000). Namun secara komprehensif terdapat 2 aspek utama penyebab perubahan guna lahan, lokus dan dimensi permasalahan. Berdasarkan lokus permasalahan terdapat

faktor internal (*local*) dan faktor eksternal (*underlying*) yang mempengaruhi sisi internal berdasarkan interaksi berbagai faktor. Untuk dimensi permasalahan terdapat dua faktor utama yaitu aspek bio-fisik dan sosio-ekonomis.



**Gambar 2.** Faktor-Faktor yang Bekerja dalam Mempengaruhi Perubahan Guna Lahan

Sumber: Hasil Analisis, 2015.



karena mempunyai nilai ekonomis strategis, di satu sisi berperan sebagai asuransi generasi mendatang, dan di sisi lain penting untuk kebutuhan ekonomi jangka pendek (Benda-Beckmann dan Benda-Beckmann, 2004).

Tanah merupakan faktor pengikat karena tanah pusaka merupakan wilayah bagi seorang penghulu tempat berkembang dan hidup kaum yang dipimpinnya, jika harta pusaka itu dijual maka kaum yang berkembang di atas tanah tersebut akan kehilangan daerahnya.

Konsep hubungan antar manusia dengan tanah tidak saja bersifat individualistik namun lebih bersifat kolektif dengan tetap menghormati hak perorangan (Soemardjono dalam (Rohmadi, 2011). Sifat ini merujuk kepada tanah ulayat yang tidak hanya memiliki fungsi ekonomis, namun juga fungsi sosial. Kepemilikan tanah berkaitan erat dengan asas hukum agraria dimana hukum adat memiliki kedudukan istimewa (Muchsin, dkk. 2007). Sistem hukum adat bersumber pada aturan hukum tidak tertulis yang tumbuh berkembang dan dipertahankan dengan kesadaran hukum masyarakatnya (Djamali, 2003).

Keberadaan hukum tidak tertulis ini bersifat elastik sehingga mampu menyesuaikan terhadap perubahan-

perubahan sosial masyarakat. Dalam prakteknya hukum adat di Minangkabau memiliki elastisitas terhadap perkembangan zaman dengan adanya sifat *adat nan babuhua sintak*, yang boleh diubah berdasarkan musyawarah dan mufakat (Irwandi, 2010).

Adanya ruang untuk mengadaptasi aturan adat menjadi pemakluman bagi segelintir orang untuk mengambil keuntungan. Seiring perkembangan zaman, pemanfaatan lahan ulayat dengan proses pertanian secara tradisional relatif tidak memberikan nilai tambah tinggi dibandingkan dengan sektor ekonomi seperti perdagangan dan jasa. Kondisi ini memberi peluang bagi beberapa pihak untuk melakukan jual beli atau gadai tanah ulayat. Padahal berdasarkan aturan adat tanah ulayat di Minangkabau menganut asas terpisah horizontal, dimana konsekuensi logisnya adalah hak ulayat tidak boleh dilepaskan kepada pihak lain (Narullah dalam Demistry, 2012) kecuali berdasarkan alasan tertentu.

Secara implisit prasyarat tersebut menyiratkan bahwa dalam kesulitan ekonomi tertentu prinsip *adat nan babuhua sintak* bisa berlaku, artinya hukum adat bisa berkembang sesuai dengan zaman. Dewasa ini, prasyarat di atas jarang terjadi sehingga muncul

prasyarat baru di mana boleh untuk menggadaikan tanah ulayat yaitu untuk menyekolahkan anak. Beberapa kasus membolehkan penjualan tanah ulayat untuk menghindari sengketa antar ahli waris akibat punahnya keturunan. Perubahan sosial ekonomi ini menyebabkan hak ulayat desa makin luntur karena tekanan globalisasi dan kapitalisasi yang sejalan dengan individualisasi kepemilikan tanah (Soekanto, 2002). Kepemilikan tanah secara individual lebih rentan terhadap perubahan guna lahan terutama pada lokasi yang strategis. Untuk itu dibutuhkan pemanfaatan tanah ulayat yang memberikan nilai tambah bagi masyarakat dan mengedepankan pertumbuhan ekonomi dengan tetap mempertahankan modal sosial berupa kekayaan budaya. Terdapat studi yang mengungkap ada peluang dengan menerapkan pengembangan agribisnis dan agroindustri berbasis nagari (Nofialdi, 2007) berbentuk *Integrated Corporate Farming* (ICF) (Vinkoert 2013).

### ***Perubahan Guna Lahan di Koridor Jalan Lingkar Utara***

Perubahan guna lahan yang terjadi pada periode 1991-2002 didominasi oleh

persawahan menjadi tanaman campuran (9,20 ha), persawahan menjadi perkebunan (5,54 ha) dan tanaman campuran menjadi bangunan (4,14 ha). Perubahan ini mengindikasikan bahwa profesi petani lahan basah mulai bervariasi dengan petani lahan kering. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor biofisik seperti pengurangan unsur hara dalam tanah. Beberapa petani sendiri melakukan pola tanam bergantian antara padi dan tanaman palawija. Selain itu terdapat juga faktor sosio-ekonomis seperti perkembangan teknologi pertanian, harga bahan pangan, dan perubahan sosial budaya seperti merantau untuk mencari kehidupan ekonomi yang lebih baik atau untuk menuntut ilmu. Perubahan lahan tanaman campuran menjadi permukiman lebih disebabkan oleh faktor pembukaan jaringan jalan. Nilai lahan akan semakin tinggi jika dekat dengan pusat kegiatan atau jaringan jalan. Akibatnya, lahanyang berada di pinggir jalan cenderung merupakan lahan produktif secara ekonomi.

**Tabel 1.** Matriks Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 1991-2002

	Tahun 2002	Badan Jalan	Badan Air	Bangunan	Perkebunan	Sawah	Tanaman Campuran	Total
Tahun 1991	Luas (ha)	4.63	0.24	7.61	6.42	55.28	24.32	98.50
Badan Jalan	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Badan Air	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Bangunan	4.68	0.33%	0.02%	1.19%	0.26%	2.33%	0.62%	4.75%
Perkebunan	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Sawah	69.38	2.54%	0.17%	2.33%	5.63%	50.43%	9.34%	70.44%
Tanaman Campuran	24.43	1.82%	0.06%	4.20%	0.63%	3.37%	14.73%	24.81%
Total	98.50	4.70%	0.24%	7.72%	6.52%	56.13%	24.69%	100.00%

Sumber: Hasil Analisis, 2015

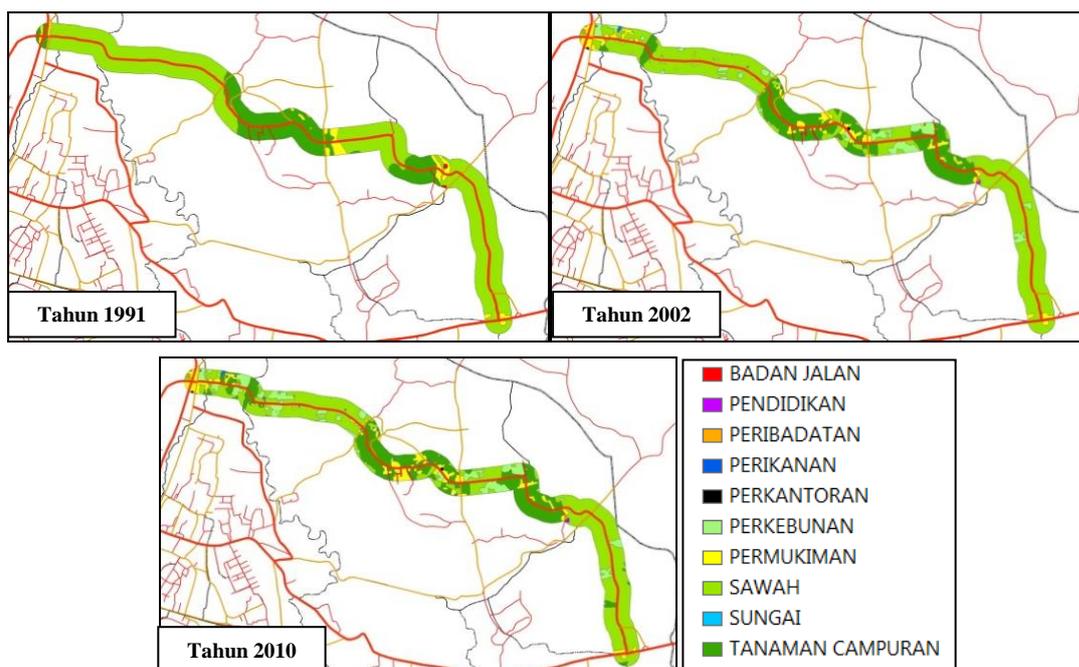
Pada periode 2002-2010, perubahan besar guna lahan yang terjadi yaitu areal persawahan menjadi perkebunan (3,78 ha), sawah menjadi tanaman campuran (3,09 ha), dan tanaman campuran menjadi bangunan (1,49 ha). Jika dilihat perbandingannya antara periode tahun 1991-2002 dengan periode tahun 2002-2010, maka terlihat kesamaan pola perubahan penggunaan lahan. Hanya saja

dilihat dari persentase perubahan guna lahan pada periode 2002-2010 menunjukkan laju yang tidak secepat pada periode 1991-2002. Berdasarkan matriks perubahan guna lahan terlihat bahwa pada periode 1991-2002 luas lahan yang tetap penggunaannya adalah sekitar 66,32%, sedangkan pada periode 2002-2010 luas lahan yang penggunaannya tetap adalah sekitar 87.76%.

**Tabel 2.** Matriks Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2002-2010

	Tahun 2002	Badan Jalan	Badan Air	Bangunan	Perkebunan	Sawah	Tanaman Campuran	Total
Tahun 1991	Luas (ha)	5.47	0.43	9.32	9.68	47.74	25.86	98.50
Badan Jalan	4.63	4.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.70%
Badan Air	0.24	0.00%	0.24%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.24%
Bangunan	7.61	0.01%	0.00%	6.85%	0.04%	0.59%	0.22%	7.72%
Perkebunan	6.42	0.00%	0.01%	0.02%	5.95%	0.48%	0.06%	6.52%
Sawah	55.28	0.71%	0.15%	1.08%	3.84%	47.20%	3.13%	56.12%
Tanaman Campuran	24.32	0.13%	0.02%	1.51%	0.00%	0.19%	22.83%	24.69%
Total	98.50	5.55%	0.43%	9.46%	9.83%	48.47%	26.25%	100.00%

Sumber: Hasil Analisis, 2015



**Gambar 3.**Perubahan Penggunaan Lahan di Wilayah Studi Tahun 1991-2002-2010  
 Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Faktor Internal Perubahan Guna Lahan**

Faktor internal perubahan guna lahan berkaitan langsung dengan responden sebagai manajer lahan. Berdasarkan kajian literatur diperoleh faktor-faktor internal perubahan guna lahan berupa 4 variabel utama dan diturunkan menjadi 17 variabel. Berdasarkan data primer dari 17 variabel ini kemudian dilakukan uji

korelasi *product moment* untuk melihat keterkaitan variabel penelitian dengan guna lahan yang ada di wilayah studi. Berdasarkan hasil analisis diperoleh 5 variabel yaitu jenis kelamin (X1), pekerjaan (X3), status lahan (X8), proses kepemilikan lahan (X9), dan harga lahan (X10) yang memiliki keterkaitan dengan variabel guna lahan (X12).

**Tabel 3.**Matriks Korelasi Variabel Penelitian dengan Guna Lahan

		X1	X3	X8	X9	X10	X12
X1	Pearson Correlation	1	-.328**	-.193	-.211*	-.236*	-.321**
	Sig. (2-tailed)		.001	.053	.034	.017	.001
	N	101	101	101	101	101	101
X3	Pearson Correlation	-.328**	1	.365**	.293**	.248*	.470**
	Sig. (2-tailed)	.001		.000	.003	.012	.000
	N	101	101	101	101	101	101
X8	Pearson Correlation	-.193	.365**	1	.566**	.292**	.294**
	Sig. (2-tailed)	.053	.000		.000	.003	.003
	N	101	101	101	101	101	101

X9	Pearson Correlation	-.211*	.293**	.566**	1	.378**	.264**
	Sig. (2-tailed)	.034	.003	.000		.000	.008
	N	101	101	101	101	101	101
X10	Pearson Correlation	-.236*	.248*	.292**	.378**	1	.341**
	Sig. (2-tailed)	.017	.012	.003	.000		.000
	N	101	101	101	101	101	101
X12	Pearson Correlation	-.321**	.470**	.294**	.264**	.341**	1
	Sig. (2-tailed)	.001	.000	.003	.008	.000	
	N	101	101	101	101	101	101

Selanjutnya dari kelima variabel ini dilakukan uji reabilitas instrument pertanyaan dengan menggunakan koefisien *reability Alpha Cronbach*. Hasil analisis menunjukkan bahwa dari kelima variabel tersebut diperoleh nilai *alpha* sebesar 0,521. Angka ini belum memenuhi syarat  $> 0,6$  untuk menyatakan bahwa instrumen pertanyaan memiliki reabilitas yang cukup. Setelah satu variabel dikeluarkan yaitu variabel jenis kelamin (X1), maka nilai *alpha* meningkat menjadi 0,692. Angka ini memenuhi syarat  $> 0,6$  untuk menyatakan bahwa instrumen pertanyaan memiliki reabilitas yang cukup. Pada tahap selanjutnya dilakukan uji *chi-square* guna melihat besaran hubungan antar variabel yang berpengaruh terhadap guna lahan dengan menggunakan program *SPSS 16.0*, dimana ada atau tidaknya hubungan antara masing-masing variabel tersebut dengan guna lahan salah satunya ditunjukkan oleh nilai probabilitas *Asymp. Sig.* yang  $< 0.05$ . Nilai probabilitas yang lebih besar dari 0.05 menunjukkan tidak

ada hubungan antara variabel dengan guna lahan. Kekuatan hubungan antara variabel tertentu dengan guna lahan ditunjukkan oleh nilai *contingency coefficient*. Nilai koefisien ini berada dalam rentang 0 s.d. 1 dimana nilai 0 menunjukkan tidak ada korelasi dan nilai 1 menunjukkan korelasi sempurna.

#### 1. Karakteristik Sosio - Ekonomi Penduduk

Variabel pekerjaan mewakili karakteristik sosio-ekonomi responden dimanafaktor heterogenitas sosio-ekonomi penduduk perkotaan akan mempengaruhi perubahan guna lahan. Berdasarkan hasil penelitian, lebih dari separuh responden (53,47%) merupakan wiraswasta yang bergerak di sektor perdagangan dan jasa, hanya sedikit dari mereka yang berprofesi sebagai petani (17,82%). Dalam kaitannya dengan guna lahan, variabel jenis pekerjaan memiliki hubungan dengan variabel guna lahan saat ini. Jenis pekerjaan responden akan menentukan jenis penggunaan lahan yang ada pada

tanah milik responden. Penduduk yang berprofesi sebagai wiraswasta tentu akan memiliki guna lahan berupa bangunan untuk mencari penghasilan. Sedangkan mereka yang berprofesi sebagai petani tentu membutuhkan lahan pertanian sebagai tempat bekerja. Perubahan pada jenis pekerjaan tentu akan merubah bentuk guna lahan yang ada. Hasil analisis tabulasi silang antara jenis pekerjaan dengan guna lahan saat ini menunjukkan nilai probabilitas Asymp. Sig 0,000 < 0,05. Artinya terdapat hubungan antara jenis pekerjaan pemilik/penghuni lahan dengan guna lahan saat ini. Tingkat kekuatan hubungan antara kedua variabel ini ditunjukkan oleh nilai koefisien kontingensi dengan nilai 0.552 yang menunjukkan tingkat kekuatan hubungan kedua variabel adalah sedang.

## 2. Karakteristik Sosial Ekonomi Lahan

Variabel status lahan bersama dengan proses kepemilikan lahan dan harga lahan mewakili karakteristik sosio-

ekonomi lahan yang menentukan valuasi seseorang terhadap sebuah lahan. Tanah dengan status kepemilikan pribadi akan cenderung lebih mudah berganti fungsi dari lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Sedangkan tanah dengan status kepemilikan komunal cenderung untuk lebih sukar beralih fungsi. Status kepemilikan lahan erat kaitannya dengan proses kepemilikan lahan oleh pemilik lahan. Dari hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa tanah dengan status kepemilikan pribadi pada umumnya diperoleh dengan cara jual beli dan sebagian kecil diperoleh melalui warisan. Sedangkan variasi harga lahan dipandang akan mempengaruhi jenis penggunaan lahan yang ada. Secara jelas hal ini dipaparkan oleh Von Thunen dimana nilai lahan yang semakin tinggi akan membutuhkan *bid-rent* yang tinggi juga sehingga jenis kegiatan yang ada di atas lahan akan mengarah kepada kegiatan dengan nilai ekonomis tinggi.

**Tabel 4.** Analisis Tabulasi Silang Variabel Karakteristik Sosio-Ekonomis Lahan

Variabel	Pearson Chi Square			Contingency Coefficient	
	Value	Asymp. (2-sided)	Sig.	Value	Approx. Sig.
Status Lahan	17.089	0.002		0.380	0.002
Proses Kepemilikan Lahan	25.802	0.000		0.451	0.000
Harga Lahan	15.016	0.020		0.360	0.020

Sumber: Hasil Analisis, 2015

Berdasarkan analisis korelasi yang telah dilakukan, dari 4 variabel pertanyaan yang berhubungan dengan variabel guna lahan maka dapat disimpulkan bahwa pengaruh karakteristik sosio-ekonomis responden terhadap guna lahan diwakili oleh variabel jenis pekerjaan responden. Sedangkan pengaruh karakteristik sosio-ekonomis lahan terhadap guna lahan diwakili oleh variabel status dan proses kepemilikan lahan serta harga lahan. Berdasarkan tingkat kekuatan hubungan antar variabel dengan guna lahan, variasi jenis guna lahan pada wilayah studi dipengaruhi oleh variabel berikut secara berurutan:

- a. Jenis pekerjaan dengan nilai koefisien kontingensi 0,552
- b. Proses kepemilikan lahan dengan nilai koefisien kontingensi 0,451
- c. Status lahan dengan nilai koefisien kontingensi 0,380
- d. Harga lahan dengan nilai koefisien kontingensi 0,360

Dari rangkuman di atas terlihat bahwa faktor ekonomi seperti harga lahan bukan menjadi variabel utama yang mempengaruhi guna lahan di wilayah studi. Variabel status dan kepemilikan lahan memiliki pengaruh yang relatif lebih besar dari pada harga lahan. Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat di

wilayah studi masih memiliki pertimbangan sosial budaya terkait status tanah ulayat dalam menentukan jenis guna lahan, walaupun di satu sisi pengaruh tekanan ekonomi cukup besar dengan adanya faktor eksternal.

### ***Peluang Pemanfaatan Tanah Ulayat***

Hipotesa awal penelitian melihat adanya kecenderungan terjadinya segmentasi garis keturunan yang berdampak terhadap fragmentasi lahan ulayat pada kota-kota di Sumatera Barat. Fragmentasi lahan ulayat ini cenderung berkorelasi positif dengan perubahan guna lahan khususnya pada daerah yang terpapar aktivitas ekonomi tinggi. Individualisasi kepemilikan tanah lebih rentan terhadap perubahan penggunaan lahan dengan alasan ekonomi. Hal ini menjadi sinyal bahwa adanya penurunan nilai-nilai budaya adat Minangkabau. Setelah dilakukan penelitian terhadap pemilik/penghuni lahan di wilayah studi, ternyata alasan ekonomi sebagai unsur utama dalam pengambilan keputusan untuk merubah guna lahan tidak terbukti secara signifikan. Hal ini diperkuat dengan informasi dari tokoh masyarakat setempat:

*“Hampir semua tanah yang ada di Nagari Gunuang dimiliki secara komunal oleh penduduk asli (pribumi) dan hanya sebagian kecil*

yang dimiliki oleh pendatang. Perubahan kepemilikan lahan yang cukup signifikan terdapat di kawasan Sago. Beberapa lahan pertanian berlalih fungsi menjadi kawasan perumahan cluster, itupun juga yang membeli adalah orang Minangkabau juga. Pada prinsipnya tanah ulayat bisa dijual atau digadai dengan beberapa alasan. Namun sekarang ada alasan yang masih bisa diterima yaitu untuk kebutuhan sekolah anak. Banyak tanah ulayat kaum yang dijual juga ada sebab lain, yaitu punahnya anggota kaum, tidak ada anggota keluarga perempuan sebagai garis keturunan. Kalau ahli waris berkehendak untuk menjual, maka adat membolehkan. Namun jika tidak ingin menjual, maka tanah itu kembali ke sukunya yang bertali darah. Selain itu untuk beberapa kasus biasanya tanah dijual untuk menghindari sengketa antar anggota keluarga". (Datuak Pono Batuah, Tokoh Masyarakat Nagari Gunuang, Juli 2015)

Terkait dengan peralihan fungsi tanah ulayat yang pada umumnya merupakan lahan pertanian berupa sawah terdapat kekhawatiran akan penyusutan luasan lahan pertanian yang menjadi sumber mata pencaharian utama masyarakat Nagari Gunuang. Penyusutan ini diakui oleh Kepala Dinas Pertanian Kota Padang Panjang. Namun di sisi lain tokoh masyarakat bahkan menilai bahwa budaya kebersamaan dalam pengelolaan tanah ulayat yang berupa lahan pertanian ini sangat kuat.

"Alih fungsi lahan pertanian di Kota Padang Panjang terjadi akibat semakin meningkatnya jumlah penduduk dan banyaknya kebutuhan akan perumahan. Selain itu kandungan kadar organik yang ada di dalam tanah mulai mengalami pelapukan lanjut yang pada akhirnya cepat menurun dalam tanah. Untuk itu perlu pemberian bahan organik yang bersumber dari hewan maupun pengembalian sisa tanaman. Produktivitas lahan sawah berkurang sehingga lahan sawah yang berada dipinggir jalan cenderung berubah jadi ruko". (Candra, Kepala Dinas Pertanian Kota Padang Panjang, Juli 2015)

"Nilai budaya Minangkabau masih sangat melekat di Kota Padang Panjang terutama di Nagari Gunuang. Di Nagari Gunuang terdapat salah satu kegiatan memanen padi secara bersama-sama yang disebut baronde. Kegiatan ini bahkan sudah menjadi atraksi wisata di Desa Wisata Kubu Gadang. Selain itu masih banyak potensi nilai-nilai wisata budaya di Nagari Gunuang". (Datuak Pono Batuah, Tokoh Masyarakat Nagari Gunuang, Juli 2015)

Beberapa uraian di atas menegaskan bahwa walaupun terjadi fragmentasi lahan di beberapa tempat yang mengarah kepada perubahan guna lahan, namun nilai-nilai adat matrilineal Minangkabau relatif masih dipegang teguh oleh masyarakat Kota Padang Panjang khususnya Nagari Gunuang. Segmentasi garis keturunan yang berdampak pada fragmentasi lahan

tidak mengurangi pertimbangan aspek sosial budaya pemilik lahan untuk merubah guna lahan. Hal ini tentu menjadi modal sosial yang kuat dalam pembangunan wilayah kota di masa depan. Berkaca kepada potensi dan peluang pengembangan wilayah, maka pemanfaatan tanah ulayat dengan pengembangan agribisnis dan agroindustri berbasis nagari dengan bentuk *Integrated Corporate Farming* (ICF) sangat dimungkinkan dengan konsep pertanian organik melalui konsolidasi pengelolaan lahan dan peternakan serta unsur keterpaduan lainnya, dengan tetap menjamin kepemilikan lahan masing-masing petani, sehingga tercapai efisiensi usaha, standardisasi mutu, dan efektivitas serta efisiensi sumber daya (Vinkoert 2013). Penerapan ICF ini bergantung pada kemauan untuk bermufakat bahwa tanah ulayat kaumakan di kelola dengan sistem manajemen modern yang dituangkan dalam bentuk hitam diatas putih, sehingga mempunyai kekuatan hukum formal.

Beberapa uraian diatas menunjukkan bahwa keberadaan tanah ulayat di Sumatera Barat bukan menjadi penghalang dalam upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, namun menjadi modal sosial yang besar dalam upata

pelestarian budaya masyarakat ditengah arus globalisasi yang sangat tinggi. Hanya saja dibutuhkan inovasi dan kreativitas dari anggota masyarakat untuk mengelola modal sosial ini menjadi kegiatan ekonomi yang menguntungkan masyarakat setempat.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan temuan studi yang diperoleh dari data sekunder dan data primer di lapangan dapat diketahui bahwa perubahan guna lahan di wilayah studi cenderung berubah ke dari lahan non-terbangun menjadi lahan terbangun dengan orientasi kegiatan perdagangan dan jasa. Pola perubahan guna lahan yang terjadi di wilayah studi yaitu pengurangan luas lahan pertanian basah (sawah) yang berubah menjadi perkebunan dan tanaman campuran serta perubahan lahan tanaman campuran menjadi lahan permukiman. Laju perubahan guna lahan berdasarkan 2 periode tersebut menunjukkan angka penurunan.

Pengaruh faktor bio-fisik ditunjukkan oleh perubahan lahan pertanian basah menjadi lahan pertanian kering dan perubahan lahan pertanian kering menjadi lahan permukiman. Lahan pertanian ini mengalami proses kejenuhan dan tidak lagi menunjukkan produktifitas yang tinggi sehingga pemilik lahan

merubah bentuk penggunaan lahan menjadi bentuk yang lebih produktif. Pengaruh faktor sosio-ekonomi secara eksternal ditunjukkan dengan alasan adanya perkembangan aktivitas ekonomi Kota Padang Panjang yang memiliki kecenderungan penurunan sektor primer dan peningkatan sektor tersier. Hal ini ditunjang oleh posisi kota secara regional yang berada di perlintasan kota-kota lain di Sumatera Barat serta adanya limitasi pengembangan daerah di kawasan barat kota, sehingga pertumbuhan wilayah timur kota semakin meningkat.

Berdasarkan hasil analisis, keberadaan faktor eksternal tersebut akan berpengaruh pada faktor internal seperti jenis pekerjaan penduduk dan harga lahan. Penurunan produktifitas lahan dan keinginan untuk meningkatkan nilai lahan memaksa penduduk untuk merubah jenis penggunaan lahan mereka. Namun dalam pelaksanaannya terdapat pertimbangan lain yaitu status lahan dan proses kepemilikannya. Tanah dengan status tanah ulayat memiliki rentensi lebih terhadap perubahan guna lahan kepada bentuk perdagangan dan jasa. Bentuk perubahan guna lahan dari lahan pertanian menjadi lahan terbangun (permukiman) pada tanah ulayat lebih didasarkan didasarkan pada kebutuhan

untuk memiliki rumah yang baik di lokasi yang nyaman. Hal ini merujuk pada prinsip adat *rumah gadang katirisan*, dan mengindikasikan adanya modal sosial yang penting untuk dijaga. Dapat disimpulkan bahwa pengaruh faktor sosio-ekonomis lebih besar daripada pengaruh faktor bio-fisik dalam perubahan penggunaan lahan di jalan lingkar utara Kota Padang Panjang akibat valuasi masyarakat terhadap lahan lebih pada nilai ekonomisnya.

Fenomena perubahan guna lahan yang terjadi di wilayah studi tidak mengindikasikan trend yang sama dengan kondisi di Kota Padang dan Kota Bukittinggi dalam kaitannya dengan fragmentasi kepemilikan tanah. Fragmentasi kepemilikan tanah terjadi di wilayah studi namun tidak mengurangi penerapan nilai-nilai adat matrilineal dalam masyarakat. Hal ini didasarkan pada perbedaan karakteristik sosio-ekonomi penduduk dan karakteristik sosio-ekonomi lahan pada masing-masing wilayah. Nilai tanah di wilayah studi dilihat tidak hanya dari segi ekonomi saja, namun juga dari sisi sosial dan ekologis. Dengan adanya valuasi penduduk di wilayah studi terhadap lahan secara ekonomis dan sosial, maka hal ini perlu dikelola dengan tepat untuk

menghasilkan nilai tambah yang lebih dari pengelolaan lahan.

## REKOMENDASI

Mengacu kepada hasil analisis dari penelitian yang dilakukan di wilayah studi, upaya yang dapat dilakukan untuk meniyasati fenomena perubahan guna lahan yang terjadi di Kota Padang Panjang adalah program insensifikasi lahan untuk mengimbangi penurunan produktifitas lahan pertanian akibat faktor bio-fisik secara alami maupun akibat perubahan penggunaan lahan pada wilayah timur kota sebagai lumbung pangan daerah. Selain itu perlu adanya suatu program pembangunan pertanian dengan basis *Integrated Corporate Farming* dengan fokus pada pertanian organik pada lahan pertanian masyarakat dengan status tanah ulayat untuk menciptakan pemberdayaan masyarakat secara komunal dan peningkatan produktifitas pertanian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adra, Zamzamilul. *Pengaruh Implementasi Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Terhadap Fragmentasi Tanah Ulayat*. Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2005.
- Asnan, Gusti. "Transportation on The West Coast of Sumatra in The Nineteenth Century." *Bijdragen tot de Taal-, Land- en Volkenkunde, On The Road The Social Impact of New Roads in Southeast Asia, No. 4*, 2002: 727-741.
- Benda-Beckmann, Franz von, dan Keebet von Benda-Beckmann. *Struggles over Communal Property Rights and Law in Minangkabau, West Sumatra*. Working Paper, Halle/Saale: Max Planck Institute for Social Anthropology, 2004.
- Bourne, Larry S. *Internal Structure of The City: Reading on Urban Form, Growth, and Policy*. New York: Oxford University Press, 1982.
- Branch, Melville C. *Comprehensive City Planning: Introduction and Explanation*. Chicago: American Planning Association, 1985.
- Briassoulis, Helen. *Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling Approaches*. Virginia: Regional Research Institute, WVU, 2000.
- Catanese, Anthony J. "History and Trends of Urban Planning." Dalam *Introduction to Urban Planning*, oleh Anthony J. Catanese, & C. Synder James, 4-5. New York: McGraw-Hill Book Company, 1979.
- Chapin, Stuart F., David R. Godschalk, dan Edward J. Kaiser. *Urban Land Use Planning*. Chicago: University of Illinois, 1995.
- Daldjoeni, Nathanael. *Geografi Baru: Organisasi Keruangan dalam Teori*

- dan *Praktek*. Bandung: Alumni, 1992.
- Demistry, Che. *Hak Ulayat dan Tanah Ulayat di Minangkabau, Sumatera Barat*. 2 Februari 2012. [http://chedemistry.blogspot.com/2012/02/hak-ulayat-dan-tanah-ulayat-di\\_29.html](http://chedemistry.blogspot.com/2012/02/hak-ulayat-dan-tanah-ulayat-di_29.html) (diakses Mei 9, 2015).
- Djamali, R. Abdoel. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Evers, Hans-Dieter. "Changing Patterns of Minangkabau Urban Landownership." *Bijdragen tot de Taal-, Land- en Volkenkunde* 131. No 1, 1975: 86-110.
- . *Sosiologi Perkotaan: Urbanisasi dan Sengketa Tanah di Indonesia dan Malaysia*. Jakarta : LP3ES, 1982.
- Irwandi. *Pergeseran Hukum Adat dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Banuhampu Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat*. Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2010.
- Jayadinata, Johara T. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB, 1999.
- Khisty, C. Jotin, dan B. Kent Lall. *Dasar-dasar Rekayasa Transportasi*. Jakarta: Erlangga, 2005.
- Kivell, Philip. *Land and The City: Pattern and Process of Urban Change*. London: Routledge, 1993.
- Lambin, Eric, dan Helmut J. Geist. "Causes of Land-Use and Land Cover Change." *The Encyclopedia of Earth*. Disunting oleh Erle Ellis. 7 Agustus 2007.
- <http://www.eoearth.org/view/article/150964/> (diakses Desember 21, 2015).
- Mather, A.S. *Land Use*. New York: Longman Inc., 1986.
- Morlok, Edward K. *Introduction to Transportation Engineering and Planning*. New York: McGraw-Hill, 1978.
- Muchsin, H, Imam Koeswahyono, dan Soimin. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Nofialdi. *Model Strategi Pengembangan Agroindustri Berbasis Nagari*. Tesis, Bogor: Institut Pertanian Bogor, 2007.
- Pontoh, Nia K., dan Iwan Kustiwan. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: Penerbit ITB, 2009.
- Rohmadi, Agung. *Proses Pembebasan Tanah Ulayat untuk Pembangunan Resort Sikuai di Kecamatan Bungus Teluk Kabung*. Skripsi, Padang: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Andalas, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Sosiologi: Suatu Pengantar*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Soetomo, Sugiono. *Urbanisasi dan Morfologi, Proses Perkembangan Peradaban dan Wadah Ruang Fisiknya: Menuju Ruang Kehidupan yang Manusiawi*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.

Sujarto, Djoko. *Perencanaan Pembangunan Kota*. Bandung: Prodi PWK SAPPK ITB, 2006.

Syahyuti. "Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia." *Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Vol 24 No. 1 Juli, 2006: 14-27.

Vinkoert, Marindo Palar. "Integrated Corporate Farming di Tanah Ulayat Minangkabau." April 2013. <http://marrosorganoferti.blogspot.com/2013/04/integrated-corporate-farming-di-tanah.html> (diakses Agustus 24, 2015).

Wang, Yifei, dan Lun Wu. *Integrated Land-Use and Transportation Models*. Beijing, China: Institute of Remote Sensing and Geographic Information System, Peking University, 2010.

Wiradi, Gunawan. "Jangan Perlakukan Tanah Sebagai Komoditi." *Jurnal Analisis Sosial Edisi 3 / Juli*, 1996: 33-39.

Witrianto. *Keadaan Ekonomi dan Pendidikan di Kota Padang Panjang Awal Abad Ke-20*. 8 Desember 2010. <http://witrianto.blogdetik.com/2010/12/08/ekonomi-dan-pendidikan-di-padangpanjang-awal-abad-ke-20/> (diakses Mei 9, 2015).

Yunus, Hadi Sabari. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000.

Yusran, Aulia. *Kajian Perubahan Tata Guna Lahan pada Pusat Kota Cilegon*. Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2006.