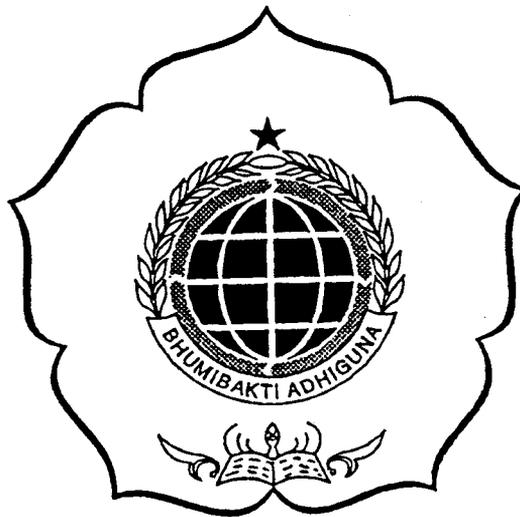


**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PERTANIAN
SETELAH PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI WAY RAREM
DI KECAMATAN TULANG BAWANG UDIK KABUPATEN TULANG BAWANG
PROPINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanian
Jurusan Manajemen Pertanian**



Disusun Oleh :

ANDI KRESNA

NIM. 9650963

INTISARI

Kecamatan Tulang Bawang Udik merupakan daerah eks transmigrasi dengan penduduk yang sebagian besar bermatapencarian sebagai petani, sehingga tanah pertanian di Kecamatan ini menjadi sangat penting sebagai faktor produksi dan sumber kehidupan bagi masyarakatnya. Semula daerah ini hanya dapat dilakukan usaha tani kering dengan jenis tanaman yang didominasi oleh tanaman singkong, sedangkan usaha tani sawah hanya dapat dilakukan bila musim hujan tiba (sawah tadah hujan) dengan hasil yang kurang begitu memuaskan. Ketika Proyek Jaringan Irigasi Way Rarem selesai dibangun pada tahun 1992, terjadi perubahan pola usaha tani di Kecamatan ini, dimana tanah pertanian telah dapat dilakukan dua pola usaha tani, yaitu usaha tani sawah dan usaha tani kering. Sehingga tanah pertanian sebagai faktor produksi, secara ekonomis tingkat produktivitasnya meningkat. Selain itu adanya pengairan dari irigasi ini juga menarik minat masyarakat di lain tempat yang didaerahnya tidak mendapat fasilitas pengairan. Tanah pertanian sebagai sumber daya yang jumlahnya relatif tetap, menjadi semakin banyak dibutuhkan. Kenyataan ini tentu saja akan berpengaruh terhadap nilai ekonomi tanah atau lebih spesifik lagi terhadap harga tanah pertanian. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai faktor-faktor apa yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik setelah dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian eksplanasi, yaitu untuk menguji hubungan antar variabel yang dihipotesiskan, apakah sesuatu variabel disebabkan/dipengaruhi atau tidak oleh variabel lainnya. Data mengenai harga tanah pertanian dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan menggunakan kuesioner kepada semua pihak yang dapat memberikan informasi mengenai harga tanah pertanian dan tingkat produktivitas tanahnya, serta teknik dokumentasi dari berbagai dokumen dari instansi terkait. Variabel dalam penelitian ini antara lain variabel terpengaruh (dependent) yaitu harga umum tanah pertanian setempat atau harga pasar dan variabel bebas/pengaruh (independent) yang terdiri dari faktor tingkat produktivitas tanah pertanian, faktor jarak ke jalan, faktor jarak ke pemukiman, faktor jarak ke saluran tersier, faktor luas tanah dan faktor status tanah.

Teknik analisa yang digunakan adalah analisa statistik regresi berganda yang diolah menggunakan program komputer (SPSS). Dari hasil olahan SPSS, ternyata secara bersama-sama variabel bebas yang diteliti mempengaruhi harga tanah pertanian dengan nilai signifikan F sebesar 0,000 atau dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 % dan dapat menerangkan sampai 84,4 %. Dari uji parsial menunjukkan variabel bebas yang berperan secara nyata adalah jarak ke saluran tersier, tingkat produktivitas tanah pertanian dan luas bidang tanah pertanian. Sedangkan yang tidak berperan secara nyata adalah jarak ke jalan terdekat, jarak ke perkampungan dan status tanah dari bidang tanah pertanian. Dari hasil penelitian ini ternyata begitu besar pengaruh dari dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem terhadap kenaikan harga tanah pertanian di

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	18
C. Hipotesis	22
D. Definisi Operasional	23
BAB III METODE PENELITIAN.....	25
A. Daerah Penelitian	25

2. Sampel	26
C. Jenis dan Sumber Data	28
D. Variabel Penelitian dan Teknik Pengumpulan Data	29
E. Teknik Analisa Data	32
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	36
A. Gambaran Umum Kecamatan Tulang Bawang Udik	36
1. Keadaan Geografi	36
2. Administrasi dan Luas Wilayah	36
3. Penggunaan Tanah	38
4. Kemampuan Tanah	39
5. Status Tanah	40
6. Keadaan Sosial Ekonomi	41
B. Gambaran Umum Proyek Jaringan Irigasi Way Rarem	45
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA.....	50
A. Penyajian Data	50
1. Harga Umum Tanah Pertanian/Harga Pasar (Variabel Y).....	50
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Pertanian (Variabel X)	53
B. Analisa Data	64
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan adalah rangkaian kegiatan berupa usaha perombakan dan perbaikan yang dilaksanakan secara sadar, terencana dan terus menerus untuk mencapai kondisi yang lebih baik. Pembangunan yang dilaksanakan dapat berupa pembangunan fisik dan pembangunan non fisik. Salah satu pembangunan fisik yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan jaringan irigasi. Pembangunan jaringan irigasi dilaksanakan dengan maksud untuk menunjang pembangunan pertanian pangan terutama beras menuju terpenuhinya kebutuhan beras atau swasembada beras.

Perkembangan sektor pertanian di Indonesia selama dasawarsa terakhir menunjukkan pertumbuhan yang sangat mengesankan. Antara 1978-1986 misalnya, sektor pertanian tumbuh di atas 4% secara riil, bahkan subsektor tanaman pangan tumbuh 5,4% per tahun. Pertumbuhan yang cepat berasal dari produksi padi karena adanya kebijaksanaan pemerintah yang sangat menonjol termasuk di dalamnya program intensifikasi dengan paket teknologinya, investasi irigasi, penelitian dan penyuluhan, dan kebijaksanaan irigasi yang diterapkan termasuk rehabilitasi jaringan irigasi, pengelolaan air di tingkat tersier dan perluasan areal irigasi (Effendi Pasandaran, 1991:29).

Besarnya jumlah penduduk Indonesia berpengaruh terhadap besarnya kebutuhan pangan yang harus tersedia. Kenyataan ini membuat pemerintah harus berpikir keras untuk memenuhinya, jika tidak akan menimbulkan gejala, baik gejala ekonomi, sosial bahkan pertahanan keamanan. Karena bagi masyarakat Indonesia beras adalah makanan pokok yang merupakan komoditi strategis yang

usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan pangan terus dilaksanakan.

Dalam kebijaksanaan pembangunan nasional yang tertuang dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), kebijaksanaan irigasi dalam sektor pertanian adalah merupakan agenda pembangunan yang tetap menjadi prioritas. Sebagaimana terdapat dalam GBHN 1998 pada tujuan Pelita VII yang menyatakan :

“Pembangunan pengairan terus ditingkatkan dan dilanjutkan dengan perluasan jaringan irigasi untuk lebih mengembangkan pemanfaatan air dan konservasi air serta ... Untuk memelihara tetap berfungsinya sumber air dan jaringan irigasi bagi pertanian “

Pembangunan jaringan irigasi Way Rarem merupakan salah satu faktor penyebab majunya pembangunan perekonomian di bidang pertanian di Kabupaten Tulang Bawang khususnya Kecamatan Tulang Bawang Udik. Meningkatnya produksi tanaman pangan terutama beras secara makro telah ikut mendorong meningkatnya pendapatan asli daerah.

Daerah yang semula di dominasi oleh tanah kering yang tidak mungkin menjadi sawah untuk ditanami padi, menjadi mungkin setelah berfungsinya jaringan irigasi Way Rarem. Harga beras yang di atas rata-rata harga bahan pangan lainnya, menjadikan pendapatan petani lebih meningkat, sehingga kesejahteraan petani pun menjadi lebih baik.

Produktivitas tanah menjadi tinggi , karena petani menjadi lebih intensif mengolah tanahnya, intensitas penanaman menjadi lebih banyak, dan rotasi tanaman dapat lebih mudah dilakukan. Akibatnya nilai ekonomis tanah sebagai faktor

bertempat tinggal dan berusaha di daerah ini, terutama sekali petani yang didaerah asalnya tidak mendapat fasilitas air. Harapan untuk mendapatkan taraf penghidupan yang lebih baik, menggerakkan mereka untuk pindah berusaha dan bertempat tinggal ke Kecamatan Tulang Bawang Udik. Adanya infrastruktur pendukung seperti jaringan listrik dan telepon, sarana jalan, dan fasilitas-fasilitas umum seperti pelayanan kesehatan, pendidikan dan perdagangan menambah daya tarik daerah ini sebagai daerah tujuan dengan prospek yang cerah untuk dapat maju dan lebih sejahtera. Kecamatan Tulang Bawang Udik yang semula adalah daerah eks-transmigrasi dengan segala dinamikanya, telah beranjak menjadi daerah yang cukup berkembang dan berpotensi.

Secara alamiah manusia akan cenderung untuk berusaha bertempat tinggal di daerah yang mempunyai potensi untuk memenuhi kebutuhannya, serta mempunyai faktor-faktor kemudahan seperti dekat dengan sumber mata air, dekat dengan jalan serta tersedianya fasilitas-fasilitas pendukung lainnya. Nursid Sumaatmadja (1988:191) mengatakan bahwa manusia memilih tempat-tempat yang cukup air, tanahnya subur, memberikan kemudahan untuk lalu lintas dan angkutan, memberikan kemudahan untuk mencari pekerjaan, terlindung dari binatang buas dan lain sebagainya. Pendapat ini juga berlaku untuk wilayah Kecamatan Tulang Bawang Udik, dimana setiap tahunnya jumlah urbanit terus meningkat.

Karena pembangunan jaringan irigasi Way Rarem ini mempunyai nilai

pada desa-desa yang mendapatkan fasilitas pengairan. Hal ini akan mengakibatkan banyak terjadinya alih kepemilikan tanah dari pemilik lama ke pemilik baru.

Daya tarik ini pun akan menjadi perhatian bagi investor untuk menanamkan modalnya di Kecamatan Tulang Bawang udik, terutama usaha-usaha yang berkaitan dengan usaha pertanian. Yaitu mereka dapat membuka pabrik penggilingan padi, membuka peternakan unggas, membuka toko pupuk dan obat-obatan , alat-alat pertanian maupun membuka perdagangan hasil bumi. Dengan demikian kebutuhan akan tanah baik itu tanah pertanian maupun non pertanian, menjadi meningkat dan aktifitas jual beli tanah dalam masyarakat akan semakin cepat yang akan mendorong harga tanah di daerah tersebut menjadi tinggi.

Tanah pertanian yang merupakan sumber kehidupan bagi sebagian besar masyarakat di Kecamatan Tulang Bawang Udik, menjadi sesuatu yang berharga setelah berfungsinya pengairan dari Irigasi Way Rarem. Hal ini terlihat dari besarnya peningkatan harga tanah pertanian yang mendapatkan pengairan dibandingkan dengan yang tidak mendapat pengairan. Tanah pertanian yang tidak mendapat pengairan (tegalan/ladang) juga mengalami peningkatan harga, hanya saja peningkatannya tidak sebesar tanah pertanian yang mendapat pengairan.

Secara nyata, yang paling berpengaruh dari suatu pembangunan jaringan irigasi/pengairan adalah tanah pertanian, terutama adalah tanah yang mendapat fasilitas tersebut. Pengaruh itu antara lain adalah meningkatnya produktivitas tanah, kembarnya tanah tergenang, dan meningkatnya pendapatan petani. Kondisi ini pada

Namun bukan berarti tanah non pertanian tidak terpengaruh. Banyaknya pendatang akibat daya tarik irigasi, bersama-sama dengan pertumbuhan penduduk Kecamatan Tulang Bawang Udik, mengakibatkan kebutuhan tanah non pertanian untuk perumahan, perdagangan dan keperluan lainnya juga bertambah, akibatnya harga tanah non pertaniannya pun ikut meningkat.

Banyak faktor yang menyebabkan harga tanah menjadi naik. Namun di Kecamatan Tulang Bawang Udik, fenomena naiknya harga tanah terjadi sejak dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem. Kejadian ini menarik untuk diteliti, yaitu untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi meningkatnya harga tanah di Kecamatan Tulang Bawang Udik, khususnya harga tanah pertanian setelah dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem. Sehingga di masa mendatang naiknya harga tanah pertanian tersebut dapat lebih terpantau dan terkendali serta tidak menimbulkan permasalahan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang kemudian dituangkan dalam tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul :

“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PERTANIAN SETELAH PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI WAY RAREM DI KECAMATAN TULANG BAWANG UDIK KABUPATEN TULANG BAWANG PROPINSI LAMPUNG.”

harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik setelah dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem dan bagaimanakah pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap harga tanah pertanian ?

C. Pembatasan Masalah

Penelitian yang akan dilaksanakan, dibatasi lingkup penelitiannya sebagai berikut:

1. Obyek penelitian hanya meliputi harga tanah pertanian, khususnya untuk tanah sawah dan tanah non sawah (tegalan/ladang), dan bukan tanah pertanian untuk perkebunan ataupun untuk tambak/kolam. Sedangkan harga tanah untuk kegiatan non pertanian tidak ikut diteliti.
2. Mengingat begitu beragamnya faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pertanian maka dalam penelitian ini faktor-faktor yang akan diteliti adalah: faktor produktivitas bidang tanah pertanian, faktor jarak bidang tanah pertanian ke perkampungan, faktor jarak bidang tanah pertanian ke jalan, faktor jarak bidang tanah pertanian ke saluran tersier, faktor luas bidang tanah pertanian dan faktor status tanah dari bidang tanah pertanian.
3. "Harga dasar tanah selalu lebih rendah dari harga umum setempat" (Puslitbang BPN dan PPE- FE UGM, 1994:84). Sementara itu ada harga tanah yang tercantum dalam Akta PPAT yang patut dipertanyakan objektivitasnya. Kecenderungan yang terjadi adalah mengurangi nilai jual beli, guna menghindari

adalah harga umum atau harga pasar tanah pertanian setempat.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi naiknya harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik setelah dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem dan hubungan pengaruhnya.

2. Kegunaan Penelitian.

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi instansi yang terkait khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang dalam mengambil keputusan di bidang pertanahan terutama mengenai harga tanah pertanian, dan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Tulang Bawang dalam penetapan harga dasar tanah dan nilai jual obyek pajak (NJOP).
- b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang memerlukan sehingga dapat memberikan masukan dan dorongan untuk melaksanakan penelitian selanjutnya.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data pada bab sebelumnya maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Nilai Signifikan F sebesar 0,0000 berarti variabel penentu harga tanah pertanian secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9%. Sedangkan nilai yang dapat diterangkan dengan variabel penentu tersebut ditunjukkan dari nilai R Square sebesar 84,4 %.
2. Dari uji parsial diketahui peranan masing-masing variabel penentu harga tanah pertanian, yaitu bahwa jarak ke saluran tersier, tingkat produktivitas dan luas tanah pertanian berperan secara nyata. Sedangkan variabel penentu yang tidak berperan nyata adalah jarak ke jalan, jarak ke perkampungan dan status tanah.
3. Dari koefisien beta yang terdapat dalam kolom beta (dengan mengabaikan tanda positif dan negatif) terlihat bahwa jarak ke saluran tersier mempunyai pengaruh yang paling besar terhadap harga tanah pertanian (0,710629) diikuti oleh tingkat produktivitas tanah sebesar 0,243151. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan jaringan irigasi Way Rarem berpengaruh sangat besar terhadap naiknya harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik. Dimana faktor-faktor yang

4. Dengan demikian secara berturut-turut faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pertanian setelah pembangunan jaringan irigasi Way Rarem di Kecamatan Tulang Bawang Udik Kabupaten Tulang Bawang adalah :
- a. Jarak bidang tanah pertanian ke saluran tersier (X4)
 - b. Tingkat produktivitas tanah (X1) ,dan
 - c. Luas bidang tanah pertanian (X5)
 - d. Status tanah (D1)
 - e. Jarak ke kampung (X3)
 - f. Jarak ke jalan (X2)

B. SARAN

Berdasarkan hasil Analisis tersebut di atas maka terdapat beberapa saran sebagai berikut :

1. Mengingat harga dasar yang berlaku di Kabupaten Tulang Bawang di tinjau setiap satu tahun, maka hasil penelitian ini kiranya dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang didalam memberikan pertimbangan kepada Bupati Tulang Bawang, khususnya bagi penetapan harga dasar tanah untuk penggunaan tanah pertanian.
2. Karena pada saat ini di Kabupaten Tulang Bawang terdapat kecenderungan untuk merubah fungsi tanah sawah beririgasi teknis menjadi areal perkebunan seperti

Irigasi. Terlebih-lebih pemerintah telah mengeluarkan biaya yang sangat besar untuk membangun Proyek Irigasi Way Rarem tersebut, sehingga akan percuma jika tidak dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian sawah.

3. Walaupun belum begitu banyak terjadi di Kecamatan Tulang Bawang Udik, alih fungsi penggunaan tanah sawah beririgasi teknis menjadi perumahan atau pun kegiatan non pertanian lainnya, sedapat mungkin alih fungsi tersebut mesti dikendalikan sejak dini. Agar tujuan semula dibangunnya jaringan irigasi Way Rarem yaitu swasembada beras dan peningkatan pendapatan petani, dapat terwujud secara berkesinambungan.
4. Mengingat masih terdapat sekitar 15,6 % variabel yang mempengaruhi harga tanah pertanian di Kecamatan Tulang Bawang Udik yang belum dapat dijelaskan, maka untuk masa mendatang kiranya hal tersebut dapat di ungkap untuk melengkapi hasil yang baru dapat dicapai sekarang ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Anggoro. S, Kendit (1997), Studi Tentang Peningkatan Harga Tanah Akibat Perkembangan Kota Purbalingga Propinsi Jawa Tengah, Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Faisal, Sanapiah (1999), Format-Format Penelitian Sosial, Rajawali Pers, Jakarta.
- Harsono, Soni (1996), Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, BPN, Jakarta.
- Harsono, Boedi, (1997), Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Jayadinata, Johara T, (1992), Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung.
- Mubyarto,(1987), Politik Pertanian dan Pembangunan Pedesaan , Sinar Harapan, Jakarta.
- Mubyarto,(1989), Pengantar Ekonomi Pertanian, LP3ES, Jakarta.
- Mawarni, Rita, (1996), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Di Kecamatan Sukoharjo Jawa Tengah, Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Notodihardjo, Mardjono, (1991), Irigasi dalam Kerangka Pengembangan Wilayah sungai, LP3ES, Jakarta.
- Nasucha, Chaizi, (1995), Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan atas Tanah, Mega Point , Jakarta.
- Puslitbang BPN dan PPE-FE UGM,(1994), Penelitian Harga Tanah dan Harga dasar Tanah, Laporan Akhir, Yogyakarta.
- Pasandaran, Effendi, (1991), Strategi Pengembangan Sumber Daya Lahan dan Air Menuju Era Tinggal Landas, LP3ES, Jakarta.

Singarimbun, Masri et all, (1995), Metode Penelitian Survei, LP3ES, Jakarta.

Suweken, Putu, (1996), Statistik Terapan, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.

Salindeho, John, (1991), Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, Sinar Harapan, Jakarta.

Sumaatmadja, Nursid, (1988), Studi Geograpi, Alumni ITB , Bandung.

Wirawan, (1991), Pengembangan dan Pemanfaatan Lahan Sawah Irigasi, LP3ES, Jakarta.

Walpole, Ronald. E, (1993), Pengantar Statistika, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Pustaka Dokumen :

Ketetapan MPR nomor II/MPR/1998 Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara Kebijakan Pembangunan Lima Tahun VI, BP-7 Pusat, Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).