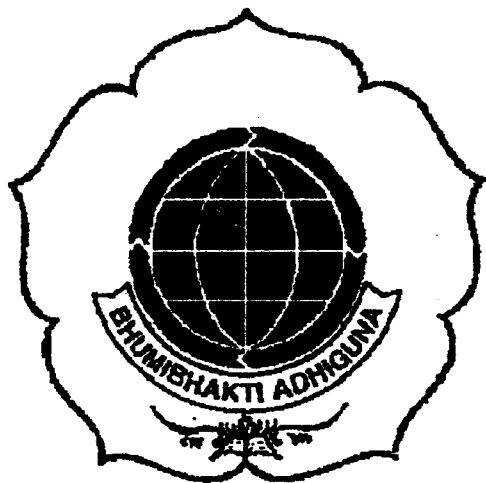


**PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN TERHADAP PENINGKATAN
HARGA TANAH DAN PENDAPATAN PENDUDUK DI DESA SUCI
KECAMATAN KARANG PAWITAN KABUPATEN GARUT
PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Penelitian Program Diploma IV
Pertanahan Jurusan Perpetaan**



Oleh :

IIP SARIPUDIN
N I M 9651021

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Pembangunan jalan yang dilaksanakan Di Desa Suci Kecamatan Karang Pawitan Kabupaten Garut telah mengakibatkan harga tanah meningkat secara luar biasa sepanjang kiri kanan dan sekitar jalan. Kenaikan harga tanah sebagian besar bukan hanya merupakan hasil upaya dari pemiliknya, akan tetapi disebabkan oleh banyaknya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah. Pembangunan tersebut berupa jalan, jaringan listrik, perkantoran, kegiatan usaha, dan sebagainya.

Dampak pembangunan jalan yang telah mengakibatkan perubahan harga tanah per meter persegi dan pendapatan penduduk per keluarga di daerah sekitar jalan merupakan masalah yang perlu mendapat perhatian, karena pada dasarnya setiap pemanfaatan tanah harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk menelitinya dengan judul "PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN TERHADAP PENINGKATAN HARGA TANAH DAN PENDAPATAN PENDUDUK DI DESA SUCI KECAMATAN KARANG PAWITAN KABUPATEN GARUT PROVINSI JAWA BARAT"

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pembangunan jalan terhadap peningkatan harga tanah per meter persegi dan peningkatan pendapatan penduduk per keluarga di kiri kanan dan sepanjang jalan pada radius 100 meter dari badan jalan di Desa Suci.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah explanatory research, dengan pendekatan kuantitatif. Sedangkan populasinya adalah pemilik bidang tanah sebanyak 138 anggota yang berada di sepanjang kiri kanan dan sekitar jalan pada radius 100 meter dari badan jalan. Untuk sampel dari 138 anggota diambil 30 % nya yaitu sebanyak 41 anggota sampel yang dilakukan secara random (acak). Data yang diambil merupakan data harga tanah per meter persegi dan data pendapatan penduduk per keluarga di lokasi penelitian.

Pada penelitian ini pengolahan data dilakukan dengan analisis tabel dan analisis statistik (Uji-T atau T-test). Adapun caranya yaitu dengan penyederhanaan data yang diperoleh dari sumber, dimasukkan kedalam tabel, kemudian dilakukan analisis sederhana. Dari hasil perhitungan Uji-T (Uji beda) tersebut dapat dilakukan penafsiran atau interpretasi.

Hasilnya dapat diketahui bahwa pembangunan jalan berpengaruh positif terhadap harga tanah dan pendapatan penduduk per

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR MOTTO	
LEMBAR PERSEMBAHAN	
KATA PENGANTAR	i
INTISARI	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	12
C. Bagan Kerangka Alur Pikir.....	13
D. Hipotesis.....	14
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Daerah Penelitian	15
B. Sumber dan Alat Pengumpul Data.....	16

C. Menentukan Variabel.....	17
D. Populasi dan Sampel	18
E. Teknik Pengumpulan Data	18
F. Analisis Data	19
G. Hasil yang diharapkan.....	21
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Asministrasi dan Luas Wilayah.....	22
B. Letak Geografis Lokasi Penelitian.....	24
C. Penduduk	25
D. Penggunaan Tanah	25
E. Pendapatan dan Mata Pencaharian	27
F. Jalan sebagai Sarana Transportasi	29
BAB. V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaruh Pembangunan Jalan Terhadap Harga Tanah.....	32
B. Pengaruh Pembangunan Jalan Terhadap Pendapatan Penduduk Dikiri Kanan dan Sekitar Jalan.....	39
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	46
B. Saran	47
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan salah satu modal dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ." Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu, maka bangsa Indonesia menyelenggarakan pembangunan secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang termasuk didalamnya bidang pertanian.

Hakekat pembangunan nasional adalah melakukan perubahan untuk mencapai suatu kemajuan yang diinginkan. Perubahan yang dikehendaki itu sendiri melalui berbagai pendekatan ilmiah, teknik dan metoda memang bisa direncanakan, namun akibat dari perubahan tadi tidak dapat diperkirakan sepenuhnya terkendali.

Pembangunan yang dilaksanakan secara baik dapat meningkatkan

Pembangunan merupakan salah satu investasi untuk pengembangan suatu daerah. Salah satu investasi pembangunan adalah pembangunan jalan.

Seiring dengan pesatnya laju pembangunan di Indonesia, maka sarana dan prasarana pembangunan perlu ditingkatkan, baik fungsi maupun jumlahnya, seperti halnya pengadaan prasarana transportasi untuk memperlancar mobilitas perekonomian masyarakat. Salah satu cara untuk pengadaan prasarana tersebut adalah pembangunan jalan-jalan, baik di kota maupun diluar kota yang menghubungkan antar daerah. Di dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara tahun 1993 ditegaskan bahwa :

Pembangunan jalan-jalan perlu terus ditumbuh kembangkan dan diserasikan dengan perkembangan transportasi jalan raya, terutama antara keserasian beban dan kepadatan lalu lintas kendaraan dengan kemampuan daya dukung jalan, jaringan jalan di pusat pertumbuhan, pusat produksi dan yang menghubungkan pusat produksi dengan daerah pemasaran.

Pembangunan jalan yang dilaksanakan dengan baik akan memperlancar transportasi daerah sekitarnya. Jadi jelas, bahwa dengan sarana transportasi yang lancar selain daerah sekitar menjadi terbuka, juga akan memudahkan orang untuk melakukan gerak atau mobilitas sesuai dengan kemampuan yang pada gilirannya akan memperluas wawasan dan usaha untuk meningkatkan taraf hidup.

Jalan mempunyai peranan yang sangat penting, selain sebagai

sebagian besar berada di daerah pinggiran kota termasuk di wilayah Desa Suci Kecamatan Karang Pawitan Kabupaten Garut.

Adanya pembangunan jalan yang memadai akan menarik investor untuk menanamkan modalnya atau bertempat tinggal di daerah tersebut, baik dikiri maupun kanan sepanjang ruas jalan. Hal ini dikarenakan adanya daya tarik berupa peningkatan harga tanah secara luar biasa, khususnya di wilayah yang telah dibangun jalan. Selain itu, harga tanah tersebut akan naik berlipat ganda dalam waktu relatif singkat. Tingginya harga tanah dapat pula disebabkan oleh keberadaan para spekulan tanah yang lebih mementingkan kepentingan pribadi untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dari tanah.

Kenaikan harga tanah sebagian besar bukan hanya merupakan hasil upaya dari pemiliknya, akan tetapi disebabkan oleh banyaknya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah. Pembangunan sarana dan prasarana tersebut antara lain jalan, sarana air minum, jaringan listrik, gedung sekolah, perkantoran, pasar, taman dan lain sebagainya.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Haryoto pada tahun 1997 mengenai Studi Kasus Faktor-Faktor Fisik Tanah Dan Lokasi Serta Pengaruhnya Dalam Penentuan Harga Jual Tanah di Kota Madya Denpasar sebagaimana disampaikan oleh Soeratno dalam makalahnya pada Seminar Nasional tanggal 20 Oktober 1998 di Jakarta,

pengaturan tanah dalam bentuk kaplingan, dipengaruhi oleh lokasi tanah atau jarak kepusat kota. Semakin lebar jalan yang berada didekat lokasi tanah akan semakin tinggi harga tanah tersebut, semakin baik kondisi jalan disekitar lokasi tanah akan semakin tinggi harga tanah tersebut.

Kemudian untuk mengantisipasi meningkatnya harga tanah perlu kiranya diatur penggunaan dan peruntukan tanah agar tetap sesuai dengan kepentingan nasional dan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan umum mengenai fungsi sosial hak-hak atas tanah dinyatakan :

"Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah yang harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. (pasal 2 ayat 3 UUPA).

Dampak pembangunan jalan yang mengakibatkan perubahan harga tanah dan pendapatan penduduk di daerah sekitar jalan merupakan masalah yang perlu mendapat perhatian, karena pada

Peneliti mengambil lokasi penelitian di Desa Suci ini didasarkan atas meningkatnya harga tanah yang luar biasa setelah pembangunan jalan. Kemudian diambil waktu 9 (sembilan) tahun sebelum dan 9 (sembilan) tahun sesudah pembangunan jalan yaitu tahun 1975, 1983, 1986, dan 1994. Hal ini agar responden mengingat secara baik tentang harga tanah dan pendapatan yang diperoleh. Disamping itu peneliti membatasi daerah penelitian pada radius 100 meter dari badan jalan karena terjadinya kenaikan harga tanah dan adanya kegiatan usaha lebih dominan pada kiri kanan dan sekitar jalan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk menelitinya dengan judul : **"PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN TERHADAP PENINGKATAN HARGA TANAH DAN PENDAPATAN PENDUDUK DI DESA SUCI KECAMATAN KARANG PAWITAN KABUPATEN GARUT PROVINSI JAWA BARAT."**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penyusun mengambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh pembangunan jalan terhadap peningkatan harga tanah?

2. Apakah pembangunan jalan berpengaruh terhadap peningkatan

C. Batasan Masalah

Untuk menuntun peneliti dalam rangkaian proses penelitian dan agar tidak menimbulkan salah tafsir dari pihak lain, serta mengingat pertimbangan lainnya, seperti cakupan masalah yang begitu luas, keterbatasan dana dan waktu, maka ruang lingkup penelitian ini hanya dibatasi pada :

1. Pengaruh pembangunan jalan terhadap harga tanah dikiri kanan dan sekitar jalan pada radius 100 meter dari badan jalan Di Desa Suci Kecamatan Karang Pawitan.
2. Pengaruh pembangunan jalan terhadap pendapatan penduduk dikiri kanan dan sekitar jalan pada radius 100 meter dari badan jalan Di Desa Suci Kecamatan Karang Pawitan.
3. Pada penelitian ini dibatasi 9 (sembilan) Tahun sebelum dan 9 (sembilan) Tahun sesudah pembangunan jalan yaitu; Tahun 1975, 1983, 1986, dan 1994.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengetahui pengaruh pembangunan jalan terhadap peningkatan harga tanah.

- b. Mengetahui pengaruh pembangunan jalan terhadap peningkatan pendapatan penduduk yang dibatasi sampai dengan jarak 100 meter dari badan jalan di daerah penelitian.

2. Kegunaan

- a. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai pengaruh dari kegiatan pembangunan terhadap peningkatan harga tanah dan pendapatan penduduk masyarakat sekitar jalan.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan sebagai bahan pemikiran maupun masukan, berupa saran pendapat yang berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijakan di bidang pertanahan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Garut.
- c. Untuk kepentingan kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan.
- d. Syarat untuk menempuh ujian Program Diploma IV Pertanahan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembangunan jalan berpengaruh positif terhadap peningkatan harga tanah yang berada dikiri kanan dan sekitar jalan dengan jarak 100 meter.
2. Pembangunan jalan terhadap harga tanah berpengaruh. Besarnya pengaruh dalam perbandingan sebelum dan sesudah pembangunan jalan per meter peerseginya yaitu rata-rata sebesar Rp. 54.580,-/M² (250,22 %).
3. Pembangunan jalan berpengaruh pula terhadap peningkatan pendapatan penduduk (responden/pemilik bidang tanah dikiri kanan dan sekitar jalan pada radius 100 meter) per keluarga pada daerah atau lokasi penelitian yaitu rata-rata sebesar Rp. 901.300 (688,19%). Dengan adanya motivasi dari pemilik bidang tanah untuk mendirikan kegiatan usaha seperti; warung/kios, bengkel, perusahaan-perusahaan lokal dan lain-lain di lokasi tanahnya, maka pendapatan penduduk menjadi meningkat .

B. Saran

- 1. Perlu adanya kontrol terhadap harga tanah melalui Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar harga tanah di daerah tersebut menjadi tetap seimbang.**
- 2. Perlu adanya koordinasi yang baik antar pihak yang terkait agar perubahan penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Wilayah Kabupaten Garut.**

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Herutomo Soemadi, 1997, *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, STPN, Yogyakarta.
- Iman Sutiknyo, 1991, *Kriteria Ganti Rugi Yang Layak Dalam Hal Pembebasan Tanah*.
Seminar Sehari Mahasiswa Hukum Tentang Aspek Kepentingan Umum Dan Ganti Rugi Yang Layak Dalam Kaitannya Dengan Pembebasan Tanah, Yogyakarta.
- John Salidenho, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar grafika, Jakarta.
- John Salidenho, 1994, *Marusia, Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Masri Singarimbun, Sofyan Effendi, 1989, *Metode penelitian Survei*, Jakarta:
LP3ES
- M. Nasir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Pedoman Penulisan Skripsi*, 1996, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Soeratno, 1998, *Penentuan Harga Tanah sebagai alat pemecahan persoalan*, Makalah disajikan pada Seminar Nasional, Jakarta, (20 Oktober 1998)
- Suharsimi Arikunto, 1996, *Prosedure Penelitian suatu pendekatan praktek*, Jakarta,