

**PENGARUH PELEBARAN JALAN PANGERAN ANTASARI
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN
HARGA TANAH DI KELURAHAN TANJUNG BARU
KECAMATAN SUKABUMI KOTA BANDAR LAMPUNG
PROPINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh

ANDIKA SEMPURNA JAYA

NIM. 9871324

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pelebaran Jalan Pangeran Antasari yang ada di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung telah mengakibatkan banyak terjadi perubahan penggunaan tanah terutama pada daerah di sepanjang kanan kiri jalan tersebut, baik berupa pertokoan, perkantoran, kegiatan usaha perdagangan dan lain sebagainya. Disamping itu juga peningkatan harga tanah yang terjadi dirasakan sangatlah luar biasa. Kenaikan harga tanah tersebut dapat di lihat dari perbedaan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang ditentukan oleh Kantor Pelayanan PBB dengan Harga Pasar yang berlaku di masyarakat.

Dampak yang terjadi dari pelebaran Jalan Pangeran Antasari adalah terjadi perubahan penggunaan tanah dan harga tanah per meter persegi di sepanjang Jalan Pangeran Antasari pada khususnya dan di Kelurahan Tanjung Baru pada umumnya merupakan masalah yang perlu mendapat perhatian, karena pada dasarnya setiap perubahan penggunaan tanah harus dapat meningkatkan kesejahteraan pemiliknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk meneliti masalah di atas dengan judul "PENGARUH PELEBARAN JALAN PANGERAN ANTASARI TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN HARGA TANAH DI KELURAHAN TANJUNG BARU KECAMATAN SUKABUMI KOTA BANDAR LAMPUNG PROPINSI LAMPUNG".

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap perubahan penggunaan tanah dan peningkatan harga tanah per meter persegi di sepanjang kanan dan kiri Jalan Pangeran Antasari pada jarak 200 meter dari ruas badan jalan khususnya di Kelurahan Tanjung Baru.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, dengan pendekatan kuantitatif. Sedangkan populasinya adalah pemilik bidang tanah sebanyak 287 anggota kepala keluarga yang berada di sepanjang kanan kiri Jalan Pangeran Antasari dengan jarak 200 meter dari ruas badan jalan. Untuk sampel dari 287 anggota kepala keluarga maka diambil 10 % nya yaitu 29 sampel yang di ambil dengan menggunakan Random Sampling. Data yang diambil kepada masyarakat adalah data perubahan penggunaan tanah dan harga tanah per meter persegi di lokasi penelitian.

Pada penelitian ini pengolahan data dilakukan dengan Super Impose/tumpang tindih peta penggunaan dan tabulasi untuk harga tanah. Adapun caranya adalah dengan menyatukan peta penggunaan tanah sebelum pelebaran Jalan Pangeran Antasari dengan peta penggunaan tanah sesudah pelebaran Jalan Pangeran Antasari. Untuk harga tanah data yang didapatkan dimasukkan kedalam tabel dan diolah. Dari hasil pengolahan data tersebut dapat diketahui bahwa pelebaran jalan mempunyai pengaruh yang positif terhadap perubahan penggunaan tanah dan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN MOTTO	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR GRAFIK	xii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian.....	6

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Penggunaan Tanah.....	8
2. Masalah Penggunaan Tanah.....	9
3. Harga Tanah	10

C. Hipotesis.....	13
-------------------	----

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Daerah Penelitian.....	15
B. Jenis dan Sumber Data.....	16
C. Populasi dan Sampel.....	17
1. Populasi.....	17
2. Sampel.....	17
D. Teknik Pengumpulan Data.....	17
E. Analisis Data.....	18

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Administrasi dan Luas Wilayah	19
B. Letak Geografi Lokasi Penelitian	20
C. Penggunaan Tanah	21
D. Status tanah	22
E. Jalan sebagai Sarana Transportasi	23
F. Harga Tanah	24

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Perubahan Penggunaan Tanah.	27
B. Faktor-faktor yang Menyebabkan Perubahan Penggunaan Tanah ...	35
1. Status Penyangga	35
2. Jenis Penggunaan dan Peruntukan Tanah	36
3. Pelebaran Jalan	36
4. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung	37
C. Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Peningkatan Harga Tanah	38

2. Jenis Penggunaan dan Peruntukan Tanah	45
3. Hukum Penawaran dan Permintaan	45
4. Pelebaran Jalan	46
5. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung	46

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	48
B. Saran	48

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

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 di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu, maka Pemerintah menyelenggarakan kegiatan pembangunan secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang yang termasuk didalamnya adalah bidang pertanahan. Kegiatan pembangunan tersebut tidak dapat dipisahkan dengan tanah, karena tanah merupakan tempat untuk diselenggarakannya pembangunan.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang berbunyi :

“Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 pasal ini dan mengingat peraturan- peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing”.

Disamping itu kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki

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

Pembangunan yang dilaksanakan secara baik dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat serta meningkatkan kemampuan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pembangunan merupakan salah satu investasi untuk pengembangan suatu daerah. Salah satu investasi pembangunan adalah pembangunan jalan.

Seiring dengan pesatnya laju pembangunan di Indonesia, maka perlu adanya peningkatan sarana dan prasarana yang ada, baik fungsi maupun jumlahnya, seperti halnya pengadaan atau peningkatan prasarana transportasi untuk memperlancar mobilitas perekonomian masyarakat. Salah satu cara untuk pengadaan prasarana tersebut adalah pembangunan jalan, baik di perkotaan maupun di pedesaan yang menghubungkan antar daerah/wilayah. Pembangunan jalan yang dilakukan dengan baik akan memperlancar transportasi daerah sekitarnya. Jadi jelas, bahwa dengan sarana transportasi daerah sekitarnya 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 sangat penting, selain sebagai sarana transportasi, juga dapat meningkatkan pengembangan kegiatan perekonomian. Di Kota Bandar

Adanya pembangunan jalan yang memadai akan menarik investor untuk menanamkan modalnya atau bertempat tinggal di sepanjang ruas jalan tersebut, ini mengakibatkan terjadinya peningkatan harga tanah secara luar biasa. Selain itu harga tanah akan naik berlipat ganda dalam waktu yang relatif singkat, dikarenakan pesatnya pembangunan di sepanjang jalan tersebut. Tingginya harga tanah dapat pula disebabkan oleh keberadaan spekulasi tanah yang lebih mementingkan keuntungan dari tanah atau banyaknya permintaan dan penawaran akan tanah sebagai tempat diselenggarakannya kegiatan pembangunan, akan tetapi jumlah dan luas persediaan tanah di wilayah perkotaan terutama Jalan Pangeran Antasari sangatlah terbatas.

Kenaikan harga tanah juga dapat disebabkan karena banyaknya pembangunan sarana dan prasarana serta perubahan penggunaan tanah yang dilakukan di sepanjang jalan. Pembangunan sarana dan prasarana tersebut seperti : perkantoran, perumahan, sekolah, pasar, sarana air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan lain sebagainya. Disamping itu, kenaikan harga tanah di suatu wilayah dapat dipengaruhi oleh beberapa sebab seperti : lebar jalan, kondisi jalan, pengaturan tanah disepanjang jalan, penggunaan tanah, lokasi tanah, jarak tanah dari jalan serta jarak ke pusat kota. Semakin lebar jalan dan semakin baik kondisi jalan maka harga tanah disekitar jalan tersebut akan semakin meningkat.

Untuk mengantisipasi kenaikan harga tanah perlu kiranya diatur penggunaan dan peruntukan tanah tersebut, agar tetap sesuai dengan kepentingan nasional dan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.

“ 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 pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah yang harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya hingga bermanfaat 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 pelebaran jalan yang mengakibatkan perubahan penggunaan tanah dan harga tanah di sepanjang jalan merupakan masalah yang perlu mendapatkan perhatian, karena pada dasarnya setiap pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat terutama rakyat disekitarnya.

Peneliti mengambil lokasi di Kelurahan Tanjung Baru sebagai lokasi penelitian dikarenakan banyaknya terjadi perubahan penggunaan tanah dan peningkatan harga tanah setelah dilakukan pelebaran Jalan Pangeran Antasari. Waktu yang diambil adalah 5 tahun sebelum pelebaran (1993 – 1997) dan 5 tahun sesudah pelebaran jalan (1997 - 2001). Dalam penelitian ini peneliti membatasi daerah penelitian pada jarak 200 meter dari ruas badan jalan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan mengambil judul : “PENGARUH PELEBARAN JALAN PANGERAN ANTASARI TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap perubahan penggunaan tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung ?
2. Bagaimana pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap peningkatan harga tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung ?

C. Batasan Masalah

Untuk menuntun peneliti dalam rangka proses penelitian dengan mengingat spesifikasi bidang ilmu yang diteliti dan kemampuan akademis, tenaga, biaya serta waktu yang tersedia maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian ini pada :

1. Pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap perubahan penggunaan tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung yang dibatasi sampai dengan jarak 200 meter dari ruas badan jalan.
2. Pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap peningkatan harga tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung yang dibatasi sampai dengan jarak 200 meter dari ruas badan jalan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengetahui seberapa besar pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap perubahan penggunaan tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung.
- b. Mengetahui seberapa besar pengaruh pelebaran Jalan Pangeran Antasari terhadap peningkatan harga tanah di Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung.

2. Kegunaan Penelitian

Faedah yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai pengaruh pelebaran jalan terhadap perubahan penggunaan tanah dan peningkatan harga tanah di sepanjang jalan tersebut.
- b. Diharapkan dapat memberikan masukan berupa saran dan pendapat bagi Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung dalam mengambil langkah-langkah kebijaksanaan di bidang pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan hasil pembahasan, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Lokasi atau letak tanah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan tanah di sepanjang Jalan Pangeran Antasari Kelurahan Tanjung Baru Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung.
2. Pelebaran Jalan Pangeran Antasari juga berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di sepanjang Jalan Pangeran Antasari terutama pada jarak 0 – 50 meter. Peningkatan harga tanah tersebut dapat dinilai berdasarkan harga pasar (harga transaksi jual beli) maupun harga dasar tanah (NJOP).

B. Saran

1. Perlu ada koordinasi antara Camat sebagai PPAT/Notaris dengan pihak kelurahan untuk dapat mengetahui perubahan pemilikan tanah sehingga pihak kelurahan dapat mengetahui perubahan yang terjadi. Baik perubahan pemilikan tanah, penggunaan tanah, luas tanah dan sebagainya.
2. Perlu adanya koordinasi yang baik antara pihak yang terkait agar perubahan penggunaan tanah yang terjadi dapat terkontrol dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Wilayah Kota Bandar Lampung.
3. Bagi pihak kelurahan perlu menviatkan peta penggunaan tanah dan peta

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Chaizir Nasucha, 1995, *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Megapoin Divisi dari Kesaint Blanc, Jakarta.
- Djoko Walijatun, 2000, *Konsep Dasar Pemikiran Sumber Keuangan di Daerah dari Tanah dan Pertanahan*, Diskusi Panel tentang Administrasi Pertanahan dalam Menyongsong Otonomi Daerah, STPN, Yogyakarta. (25 Nopember 2000)
- Herutomo Soemadi, 1997, *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Herutomo Soemadi, 1997, *Materi Kursus Penatagunaan Tanah*, Kursus Petugas Ukur dan Pemetaan, BPN-UGM, Yogyakarta.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, 1996, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok*

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, ***tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum***, Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, ***tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993***, Jakarta.

Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, ***tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya***, Jakarta.