

**DAMPAK PEMBANGUNAN MASJID AL JABBAR
TERHADAP ALIH FUNGSI LAHAN, NILAI TANAH DAN KONDISI
SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT
DI KECAMATAN GEDEBAGE KOTA BANDUNG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

Fachmi Budiman

NIT. 21303876

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

Land acquisition is one of the government's strategies to develop infrastructure in order to meet the need for housing, public and social facilities, as well as public open spaces. This includes the construction of reservoirs, dams, drainage channels, irrigation canals, ring roads, toll roads, terminals, mosques, airports, and other public infrastructures aimed at improving community welfare. This study aims to identify the impact of the construction of Al Jabbar Mosque on land use conversion, land value, and the socio-economic conditions of the community in Gedebage District, Bandung City. The research employs a qualitative method with a spatial approach, supported by descriptive analysis. The results indicate that there has been a significant land use change from agricultural to non-agricultural uses such as housing, commercial buildings (ruko), and service-related activities, particularly within a 500-meter radius from the mosque center, analyzed using the buffer method. This land conversion has led to a noticeable increase in land value. Land that previously held low economic value due to limited agricultural productivity has now appreciated significantly due to its higher functional value. Additionally, the socio-economic conditions of the local community have shifted, particularly in terms of employment and income. Most residents who were formerly farmers have changed occupations in line with land conversion and the development of the mosque. Overall, these changes are moving in a positive direction, demonstrating that the development has brought tangible benefits to the surrounding community.

Keywords: Development, Land Use Conversion, Land Value, Socio-Economic Conditions.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Keaslian Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Landasan Teori	20
C. Kerangka Pemikiran	24
D. Pertanyaan Penelitian	27
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Format Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	29
C. Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	29
D. Definisi Operasional Variabel	30
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	34
F. Teknik Analisis Data	46
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	56
A. Gambaran Umum Wilayah Makro	56
B. Gambaran Umum Wilayah Mikro	68
BAB V PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN	80
A. Penggunaan Tanah Sebelum Pembangunan Masjid Al Jabbar	82
B. Penggunaan Tanah Setelah Pembangunan Masjid Al Jabbar	84
C. Perubahan Penggunaan tanah akibat Pembangunan Masjid Al Jabbar	87
D. Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung 2024-2044 Serta Faktor Perubahan Lahan	96
BAB VI PERUBAHAN NILAI TANAH	107
A. Nilai Tanah Sebelum Pembangunan Masjid Al Jabbar	108
B. Nilai Tanah Setelah Pembangunan Masjid Al Jabbar 2024	113
C. Perubahan Nilai Tanah dan Faktor Perubahannya	118

BAB VII PERUBAHAN KONDISI SOSIAL DAN EKONOMI	
MASYARAKAT	127
A. Kondisi Sosial Masyarakat	127
B. Kondisi Ekonomi Masyarakat.....	134
BAB VIII PENUTUP	139
A. Kesimpulan	139
B. Saran	142
DAFTAR PUSTAKA.....	143
LAMPIRAN	146

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Republik Indonesia perlu melaksanakan pembangunan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Dalam rangka mewujudkan pembangunan tersebut, banyak hal yang diperlukan oleh pemerintah, diantaranya adalah tanah yang memadai dan strategis. Demi memenuhi kebutuhan tersebut maka pemerintah melakukan pengadaan tanah sebagai langkah awal dalam melaksanakan pembangunan.

Manusia pada dasarnya memerlukan lahan atau ruang untuk melaksanakan kepentingannya masing-masing. Sebagian besar kegiatan yang memerlukan lahan atau tanah akan mengubah penggunaan lahan itu sendiri, perubahan penggunaan tanah merupakan perubahan fungsi asli tanah tersebut menjadi fungsi lain. Menurut (Pelaksana BPK JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, 2019) peningkatan kebutuhan tanah yang diakibatkan oleh bertambahnya populasi yang berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal, sedangkan tanah yang tersedia cenderung tetap dan bahkan semakin berkurang akibat kebutuhan manusia yang tidak terbatas. Sehingga terjadi persaingan untuk mendapatkan tanah yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan yang merupakan bukan sebagai fungsi aslinya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 2 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Kegiatan pengadaan tanah merupakan salah satu cara bagi pemerintah untuk membangun infrastruktur dalam menyediakan kebutuhan sarana dan prasarana di suatu wilayah terkait penyediaan hunian, fasilitas umum, dan sosial serta ruang terbuka publik seperti pembangunan waduk, pembangunan bendungan,

pembangunan saluran saluran drainase, pembangunan saluran irigasi, pembangunan jalan lingkar (ringroad), pembangunan jalan tol, pembangunan terminal serta pembangunan bandar udara, dan lainnya yang dimaksudkan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat salah satunya merupakan masjid raya.

Meningkatnya jumlah populasi di Kota Bandung yang drastis membawa dampak serius bagi ketersediaan ruang karena setiap pertambahan penduduk pasti memerlukan penambahan ruang. Namun, kondisi ruang tidak pernah bisa bertambah karena bumi tidak pernah bisa memperluas jangkauannya. Maka dari itu kondisi tersebut adalah jatah setiap orang akan ruang akan semakin mengecil dan menyempit karena terbatasnya suatu ruang itu sendiri. Selain itu menurut penelitian dari (Prihatin, 2015) karena pertumbuhan penduduk yang tinggi di Kota Bandung maka terjadi perubahan alih fungsi lahan yang terjadi pada Kota Bandung yang mana hal ini berimbas pada ketidaksesuaian pada ruang terbuka hijau yang kemudian disebut RTH pada Kota Bandung yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disebut RTRW yang mana sudah ditetapkan minimal 10% dari luas wilayah Kota Bandung untuk menjadi RTH.

Berdasarkan website resmi dari Masjid Al Jabbar, Masjid Al-Jabbar atau yang lebih dikenal dengan Masjid Terapung Gedebage merupakan masjid yang berada di kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Menghabiskan uang negara sebesar kurang lebih 1 triliun dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah selanjutnya disebut APBD, masjid ini mulai dibangun pada tahun 2017 di atas danau buatan dan direncanakan selesai pada tahun 2020, namun pembangunan sempat dihentikan karena adanya Covid-19 kemudian dilanjutkan kembali pada Agustus 2021 dan diresmikan pada tanggal 30 Desember 2022 oleh Gubernur Jawa Barat pada saat itu yaitu Bapak Ridwan Kamil yang mana beliau juga sebagai arsitek dari rencana pembangunan masjid ini.

Di masa lalu, kawasan Gedebage merupakan sebuah rawa-rawa bekas peninggalan Danau Bandung Purba. Kemudian pada akhir abad ke-19, rawa-rawa ini mulai mengering dan dijadikan area persawahan hingga saat ini. Tak

lama kemudian, Gedebage menjadi sebuah kecamatan, setelah Kota Bandung dimekarkan dari Kabupaten Bandung pada tahun 2006. Pemekaran ini, membuat kawasan ini menjadi ramai karena perumahan-perumahan baru mulai dibangun disana oleh karena padatnya kawasan perumahan yang ada, pemerintah Provinsi Jawa Barat berinisiatif membangun masjid yang lebih besar dari Masjid Raya Bandung untuk dapat menampung jamaah lebih besar dan lebih banyak serta sebagai ikon baru dari Jawa barat.

Dikarenakan lahan yang digunakan untuk pembangunan Masjid Al Jabbar ini sebagian besar adalah lahan pertanian basah atau sawah maka dari itu terjadi alih fungsi lahan pada daerah sekitar pembangunan. Menurut (Sunartomo, 2015) alih fungsi lahan merupakan kegiatan yang mengakibatkan berubahnya penggunaan lahan dari kegiatan sebelumnya ke kegiatan yang baru. Alih fungsi lahan merupakan dampak atas adanya pembangunan dan dinamika penduduk. Dengan adanya dinamika penduduk dan meningkatnya kebutuhan pengembangan lahan mengakibatkan mengubah struktur kepemilikan dan penggunaan lahan akibat perkembangan yang besar menyebabkan perubahan besar pada lahan pertanian.

Banyak terjadi perubahan lahan akibat pembangunan Masjid Al Jabbar, perubahan tersebut terjadi di beberapa wilayah, yaitu wilayah yang terdampak pembangunan Masjid Al Jabbar maupun di sekitar wilayah lokasi pembangunan. Pembangunan Masjid Al Jabbar berada di wilayah Kecamatan Gedebage memberikan dampak alih fungsi lahan. Alih fungsi lahan yang paling disoroti adalah lahan pertanian ke non pertanian. Menurut (Budianingrum *et al.*, n.d.) dengan adanya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian ini, tidak selamanya berdampak positif bagi masyarakat. Dampak buruk terhadap faktor aspek ekonomi dan sosial bagi masyarakat, terlebih lagi banyaknya masyarakat yang harus kehilangan mata pencaharian mereka dari lahan pertanian.

Selain itu Perubahan penggunaan tanah juga harus memenuhi sarana dan prasarana sekitar yang dapat menunjang suatu wilayah seperti yang ditegaskan oleh (Kasenda, 2015). Selain akibat dari adanya perubahan penggunaan tanah, meningkatnya pembangunan pada suatu daerah juga mengakibatkan kenaikan

nilai tanah pada suatu daerah. Kemudian juga dengan adanya kemudahan akses serta kelengkapan fasilitas menjadi faktor naiknya nilai tanah pada suatu daerah. Menurut (Makruf *et al.*, 2020), nilai tanah adalah suatu ukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomisnya. Di dalam realitanya menurut (Sihombing *et al.*, 2018), nilai tanah dibagi menjadi dua, yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung. Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, contohnya tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi.

Alih fungsi lahan yang disebabkan oleh pembangunan Masjid Al Jabbar juga menjadi salah satu faktor yang mengakibatkan perubahan nilai tanah di sekitar daerah tersebut. Tanah yang berlokasi di sekitar wilayah pembangunan cenderung memiliki nilai atau harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada jauh dari lokasi pembangunan. Maka dari itu dapat dikatakan bahwa perubahan nilai tanah di suatu tempat dapat berubah seiring dengan perkembangan wilayah yang terjadi. Ditambah lagi pembangunan yang dilakukan berupa masjid yang dijadikan sebagai objek wisata baru, yang mengakibatkan meningkatnya pembangunan kawasan perdagangan di sekitar wilayah yang terdampak pembangunan. Secara sederhana dapat disimpulkan bahwa terjadinya alih fungsi lahan dan perubahan nilai tanah pada suatu wilayah dapat terjadi dikarenakan adanya pembangunan di wilayah tersebut.

Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengidentifikasi bagaimana dampak dari Pembangunan Masjid Al Jabbar terhadap alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian serta perubahan nilai tanah yang terjadi pada wilayah tersebut. Berdasarkan uraian di atas maka peneliti melakukan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi berjudul “Dampak Pembangunan Masjid Al Jabbar

Terhadap Alih Fungsi Lahan, Nilai Tanah dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Gedebage Kota Bandung”.

B. Rumusan Masalah

Dalam setiap kegiatan pembangunan akan dipastikan adanya suatu dampak, dampak menuju lebih baik maupun dampak negatif yang timbul akibat adanya pembangunan terutama pada daerah sekitar pembangunan. Berdasarkan dampak yang ada maka akan terjadinya perubahan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat sekitar, yang mana perubahan ini diharapkan menuju perubahan yang lebih baik. Oleh karena itu hal ini dijadikan oleh peneliti sebagai rumusan masalah dampak pembangunan Masjid Al Jabbar terhadap alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian dan kenaikan nilai tanah dan kondisi sosial ekonomi masyarakat pada daerah sekitar pembangunan. Berdasarkan penjelasan yang sudah dijelaskan, selanjutnya rumusan masalah yang diambil pada penelitian ini merupakan sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan jenis penggunaan lahan non pertanian dari alih fungsi lahan pertanian sawah di sekitar pembangunan Masjid Al Jabbar di Kecamatan Gedebage Kota Bandung?
2. Bagaimana dampak pembangunan Masjid Al Jabbar terhadap perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Masjid Al Jabbar di Kecamatan Gedebage Kota Bandung?
3. Bagaimana dampak pembangunan Masjid Al Jabbar di Kecamatan Gedebage Kota Bandung terhadap perubahan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui hal sebagai berikut:

1. Menganalisis perubahan penggunaan lahan pertanian basah/sawah ke non pertanian di sekitar lokasi pembangunan akibat dari pembangunan Masjid Al Jabbar;
2. Menganalisis perubahan nilai tanah yang terjadi di lokasi penelitian akibat dari pembangunan Masjid Al Jabbar;

3. Menganalisis perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan akibat adanya pembangunan Masjid Al Jabbar.

Selanjutnya, pada penelitian ini diharapkan adanya hasil yang dapat memberikan manfaat praktis, sosial dan teoritis, yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan wawasan mengenai potensi dampak yang akan terjadi setelah adanya pembangunan Masjid Al Jabbar khususnya terhadap alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, besaran perubahan nilai tanah serta kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terjadi;
2. Secara Sosial, hasil penelitian ini diharapkan dapat berdampak secara berkeseluruhan dan luas bagi masyarakat sekitar dan dapat membantu melihat fenomena sosial yang sudah maupun akan terjadi disekitar lokasi pembangunan;
3. Secara praktis, bagi pemerintah daerah setempat dan pihak pelaksana pembangunan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan pertimbangan untuk merumuskan kebijakan pembangunan agar tidak merugikan masyarakat dan lebih mengedepankan aspek sosial dan ekonomi masyarakat.

D. Keaslian Penelitian

Sebelum melaksanakan penelitian ini, telah terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan judul penelitian ini. Penelitian yang ada sebelumnya selanjutnya dibandingkan dalam beberapa hal yang nantinya akan menimbulkan kebaruan dalam penelitian yang akan diteliti. Hal-hal yang dimaksud dalam mempertimbangkan kebaruan penelitian adalah nama, tahun, judul, dan metode dalam penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, serta hasil dari penelitian tersebut. Dengan adanya upaya ini, dapat menjadi pertimbangan dan pembuktian bahwa penelitian ini memiliki ciri khas dan keunikan tersendiri yang berbeda dari penelitian sebelumnya. Adapun beberapa penelitian tersebut dijelaskan dalam tabel berikut:

Tabel 1. 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun	Judul	Metode	Hasil Penelitian
1	(Harum & Sutriani, 2017)	Pengaruh Perkembangan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan di sekitarnya	Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kuantitatif.	Faktor yang mengakibatkan perubahan nilai tanah, yaitu berupa jarak dan ruas jalan, jaringan utilitas, aksesibilitas, luas lahan, lebar jalan, pintu tol, kondisi jalan, dan jarak ke pusat kota. Dapat disimpulkan dalam penelitian ini perubahan nilai tanah tidak terjadi secara signifikan akibat pembangunan jalan tol melainkan karena faktor lainnya.
2	(Nathania et al., 2017)	Analisis Perubahan Lahan dan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Timur akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang- Solo (Tahun 2008-2017)	Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan melakukan pendekatan perbandingan harga pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya.	Mengakibatkan perubahan penggunaan lahan dalam rentang waktu 2008- 2017 yang dimana lebih banyak lahan non pertanian daripada lahan pertanian, hal tersebut disebabkan karena adanya pembangunan jalan tol Semarang-Solo. Disisi lain perubahan zona nilai tanah juga berubah akibat adanya pembangunan jalan tol dilihat dari radius 250m, 500m, 750m, dan 1 km dari pintu <i>exit</i> tol.
3	(Hasanawi & Winarso, 2018)	Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung	Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kuantitatif.	Mengindikasikan bahwa kualitas infrastruktur yang unggul memiliki dampak lebih besar pada fluktuasi harga lahan dibandingkan dengan faktor sejauh mana pengembangan lahan skala besar tersebut sesuai.
4	(Revayanti, 2019)	Dampak Pembangunan Jalan Tol Bocimi Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukabumi	Metode penelitian yang digunakan Mix Method dengan Pendekatan deskriptif.	Pembangunan jalan tol memberikan dampak positif dan negatif terhadap sosial ekonomi masyarakat. Dampak negatif lebih dominan akibat kurangnya perhatian, pengawasan, dan pengendalian terhadap perubahan lingkungan, yang menyebabkan peningkatan polusi debu, suhu udara yang lebih panas, dan banjir.
5	(Rifai et al., 2023)	Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali	Penelitian ini Dilakukan dengan metode penelitian Kuantitatif.	Berupa pembaharuan peta zona nilai tanah dan peta penggunaan tanah di kecamatan terkait.

Sumber: Olahan Data Peneliti Tahun 2025.

Penelitian yang dilakukan oleh (Harum & Sutriani, 2017) menghasilkan berupa terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya perubahan nilai tanah, yaitu berupa jarak dan ruas jalan, jaringan utilitas, aksesibilitas, luas lahan, lebar jalan, pintu tol, kondisi jalan, dan jarak ke pusat kota. Dapat disimpulkan dalam penelitian ini perubahan nilai tanah tidak terjadi secara besar akibat pembangunan jalan tol melainkan karena faktor lainnya. Penelitian tersebut belum membahas mengenai perubahan alih fungsi lahan serta kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terjadi, pada penelitian yang akan dilakukan kali ini diharapkan dapat memberikan penjelasan mengenai alih fungsi lahan, nilai tanah serta kondisi sosial ekonomi yang terjadi pada masyarakat terdampak pembangunan masjid Al Jabbar.

Penelitian terkait perubahan Zona Nilai Tanah juga dilakukan oleh (Nathania *et al.*, 2017) yang mana pada penelitian tersebut menghasilkan berupa perubahan penggunaan lahan dalam rentang waktu 2008-2017 yang dimana lebih banyak lahan non pertanian daripada lahan pertanian, hal tersebut disebabkan karena adanya pembangunan jalan tol Semarang-Solo. Disisi lain perubahan zona nilai tanah juga berubah akibat adanya pembangunan jalan tol dilihat dari radius 250m, 500m, 750m, dan 1 km dari pintu *exit* tol. Penelitian yang dilakukan tidak berbeda jauh dengan apa yang akan dilakukan oleh calon peneliti namun, terdapat perbedaan lokasi serta penelitian tersebut tidak meneliti terkait kondisi sosial ekonomi dari masyarakat terdampak pembangunan.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh (Hasanawi & Winarso, 2018) dengan hasil mengindikasikan bahwa kualitas infrastruktur yang unggul memiliki dampak lebih besar pada fluktuasi harga lahan dibandingkan dengan faktor sejauh mana pengembangan lahan skala besar tersebut sesuai. Terjadi perbedaan dengan calon peneliti yang mana pada penelitian tersebut tidak menjelaskan alih fungsi lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat terkait dampak pembangunan.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh (Revayanti, 2019) bertujuan untuk mengetahui bahwa pembangunan jalan tol memberikan dampak positif dan negatif terhadap sosial ekonomi masyarakat. Dampak negatif lebih dominan

akibat kurangnya perhatian, pengawasan, dan pengendalian terhadap perubahan lingkungan, yang menyebabkan peningkatan polusi debu, suhu udara yang lebih panas, dan banjir. Selain terdapat perbedaan lokasi penelitian penelitian ini tidak membahas mengenai perubahan alih fungsi lahan serta nilai tanah karena adanya pembangunan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Rifai *et al.*, 2023) penelitian ini menghasilkan informasi berupa untuk mengetahui faktor apa saja yang mengakibatkan nilai tanah dapat berubah, dan apakah dengannya adanya pembangunan tol juga dapat merubah tanah nilai tanah. Penelitian ini berbeda dengan apa yang dilakukan oleh calon peneliti yaitu penelitian ini tidak membahas mengenai alih fungsi lahan serta kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terdampak oleh pembangunan.

Berdasarkan Tabel 1. dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa persamaan dan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian–penelitian sebelumnya. Persamaan yang terdapat dalam penelitian sebelumnya dan penelitian ini adalah sama–sama difokuskan pada dampak dari pembangunan terhadap alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, perubahan nilai tanah serta kondisi sosial ekonomi masyarakat. Adapun beberapa perbedaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan diantaranya:

1. Penelitian kali ini di fokus kan pada perubahan alih fungsi lahan pertanian basah/sawah ke non pertanian dan nilai tanah akibat adanya pembangunan Masjid Al Jabbar;
2. Penelitian ini juga mencari bagaimana dampak alih fungsi lahan pertanian basah/sawah dan nilai tanah terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat;
3. Melakukan penelitian dengan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan analisis spasial yang menghasilkan informasi berupa narasi baik tertulis maupun lisan dari kesimpulan yang didapatkan dari data pembanding.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang di hasilkan dalam penelitian kali ini terdapat beberapa hal yang dapat di ringkas berdasarkan rumusan masalah dan pertanyaan penelitian yang sudah dibuat penulis dengan memberikan poin-poin agar dapat lebih mudah dipahami sebagai berikut.

1. Kesimpulan untuk rumusan masalah 1 adalah pembangunan Masjid Al Jabbar memberikan berbagai dampak salah satunya alih fungsi lahan dari lahan pertanian menuju lahan non pertanian pada wilayah sekitar Masjid Al Jabbar ini. Untuk lebih detailnya dapat dilihat terhadap pertanyaan penelitian pada rumusan masalah 1 berikut ini;
 - 1.1 Kesimpulan dari pertanyaan penelitian pertama adalah perubahan penggunaan lahan pertanian yang terjadi antara titik tahun 2018 dan 2024 terjadi bersamaan pembangunan masjid ini. Pembangunan ini mendorong alih fungsi lahan yang terjadi disekitar lokasinya dari semula pertanian menjadi non pertanian yang mana hal tersebut membuat lahan pertanian di Kecamatan Gedebage semakin berkurang;
 - 1.2 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian kedua adalah luas dari lahan pertanian berkurang sangat tinggi pada tahun 2018 dan 2024. Hal ini dapat dilihat bahwa luas lahan pertanian pada tahun 2018 adalah seluas 62,10 Ha atau sekitar 79,06% dari luas total dari lokasi penelitian. Sedangkan pada tahun 2024 luas lahan pertanian berkurang menjadi 29,59 Ha atau hanya sekitar 37,67% dari luas total dari lokasi penelitian. Hal ini terjadi karena masjid ini berada di tanah pertanian sehingga alih fungsi lahan bukan hanya terjadi pada sekitar lokasi namun titik lokasi juga menyumbang alih fungsi lahan yang besar juga;
 - 1.3 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian ketiga adalah sebaran perubahan penggunaan lahan yang terjadi akibat pembangunan masjid ini terdapat berbagai jenis mulai dari untuk kepentingan pribadi hingga kepentingan umum. Kepentingan pribadi seperti rumah, ruko, dan bangunan-bangunan lainnya serta

kepentingan umum yaitu untuk penggunaan lahan parkir hingga pelebaran akses jalan yang terjadi disekitar lokasi masjid ini;

1.4 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian keempat adalah terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan yang terjadi disekitar masjid ini diantaranya permukiman yang tergusur akibat pembangunan masjid ini, kenaikan harga tanah, pembangunan ruko untuk berdagang, pembangunan infrastruktur hingga karena tidak adanya kawasan KP2B dan LP2B di Kecamatan Gedebage;

1.5 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian kelima adalah alih fungsi lahan yang terjadi pada sekitar lokasi penelitian adalah sesuai dengan pola ruang yang berlaku di Kota Bandung. Penggunaan tanah pada tahun 2024 sesuai dengan RDTR yang berlaku di Kota Bandung dengan total luas perubahan 33,65 Ha dan keseusaian dengan RDTR sebesar 100% sehingga semua perubahan yang terjadi tergolong sesuai dengan arahan pola ruang yang berlaku pada saat ini.

2. Kesimpulan untuk rumusan masalah kedua adalah peningkatan nilai tanah yang terjadi pada daerah sekitar masjid ini yang masuk pada lokasi penelitian mengalami kenaikan pada tahun 2018 dan 2024. Kenaikan nilai tanah ini dapat dikatakan karena terjadinya pembangunan masjid ini beserta infrastruktur yang ada sehingga mendukung terjadinya peningkatan yang terjadi. Untuk lebih detailnya dapat dilihat terhadap pertanyaan penelitian pada rumusan masalah 2 berikut ini;

2.1 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian pertama adalah peningkatan yang terjadi disekitar lokasi pembangunan masjid ini yang terjadi antara tahun 2018 dan 2024 terjadi. Pada tahun 2018 nilai tanah terendah berada pada kisaran harga Rp2.000.000 yang merupakan tanah pertanian yang jauh atau sulit dari akses jalan utama, sedangkan nilai tertinggi berada pada kisaran harga Rp4.300.000 yang mana tanah non pertanian yang memiliki kedekatan dengan akses jalan utama. Sedangkan pada tahun 2024 harga tanah terendah pada kisaran harga Rp4.300.000 yang merupakan tanah pertanian dengan akses yang jauh dari jalan utama dan harga tertinggi berada pada kisaran harga Rp7.200.000 yang merupakan tanah non pertanian dengan yang memiliki kedekatan dengan akses jalan utama;

- 2.2 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian kedua adalah perubahan secara spasial nilai tanah disekitar lokasi pembangunan Masjid Al Jabbar dapat dilihat pada lampiran 6 dan 7;
- 2.2 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian ketiga adalah beberapa faktor yang mempengaruhi kenaikan nilai tanah ini selain adanya pembangunan Masjid Al Jabbar diantaranya peningkatan aksesibilitas dan infrastruktur, meningkatnya permintaan pasar, serta lingkungan sekitar yang berkembang.
3. Kesimpulan untuk rumusan masalah ketiga adalah akibat dari pembangunan masjid ini terjadi juga perubahan pada kondisi sosial dan ekonomi masyarakat disekitar lokasi pembangunan. Hal ini disebabkan karena mayoritas masyarakat terkena imbas dari adanya pembangunan masjid ini sehingga baik pekerjaan dan pendapatannya berubah. Untuk lebih detailnya dapat dilihat terhadap pertanyaan penelitian pada rumusan masalah 3 berikut ini;
- 3.1 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian pertama adalah kondisi sosial pada masyarakat sekitar menurut masyarakat menguntungkan karena adanya pembangunan masjid ini. Karena beberapa hal dapat membantu masyarakat menjadi lebih erat dan kedekatannya menjadi lebih intens, namun terdapat respon masyarakat yang dianggap merugikan karena berbagai hal lainnya serta ada juga beberapa masyarakat merasa tidak berpengaruh dari adanya pembangunan masjid ini terhadap kondisi sosialnya.
- 3.2 Kesimpulan untuk pertanyaan penelitian kedua adalah beberapa masyarakat mengalami kenaikan pendapatan akibat dari adanya pembangunan masjid ini. Ada yang berdagang menjadi lebih laris hingga mendapatkan pekerjaan sebagai staff pada masjid ini. Masjid ini juga mendukung masyarakat sekitar untuk bekerja pada masjid ini sebagai bentuk pemberdayaan masyarakat yang dilakukan oleh masjid ini sehingga mayoritas masyarakat merasa sangat terbantu akibat dari adanya pembangunan masjid ini.

B. Saran

1. Perlu adanya pengawasan yang ketat terhadap alih fungsi lahan yang akan terjadi oleh pemerintah agar alih fungsi lahan yang terjadi tetap sesuai dan sejalan dengan pola ruang yang berlaku sehingga tidak akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari;
2. Pemerintah diharapkan dapat terus menerus melakukan pendampingan secara berkala dan sebagai fasilitator terhadap kegiatan pemberdayaan masyarakat seperti menyelenggarakan pelatihan dan keterampilan terhadap UMKM di sekitar untuk menunjang perekonomian masyarakat itu sendiri;
3. Bagi peneliti selanjutnya, dapat melakukan penelitian di lokasi yang lebih luas untuk mendapatkan hasil yang lebih beragam. Selain itu, disarankan menggunakan informan dan variabel yang lebih beragam untuk memperdalam kembali mengenai dampak pembangunan Masjid Al Jabbar terhadap perubahan yang terjadi di sekitar lokasi pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*.
- Adhandayani, A. (2020). *Metode Observasi Dalam Penelitian Kualitatif*.
- Asdan, A., Jonathan, R., & Lau, E. A. (2018). *Analisis Nilai Pasar Tanah Dengan Metode Pendekatan Data Pasar Dan Pendekatan Biaya Pada Perumahan Villa Tamara Kota Samarinda Dari Tahun 2013-2017*.
- Asiyah, A. N. (2024). *Komparasi Dampak Pembangunan Exit Tol Di Daerah Pertanian Dan Non Pertanian Terhadap Penggunaan Tanah, Nilai Tanah, Dan Ekonomi Masyarakat (Studi Di Exit Tol Sragen Dan Exit Tol Sragen Timur)*.
- Azhari, A. A. Al. (2024). *Dampak Sosial Dan Ekonomi Pada Pembangunan Infrastruktur Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung Terhadap Masyarakat Di Jakarta Timur Skripsi*.
- Basrowi, & Juariyah, S. (2010). *Analisis Kondisi Sosial Ekonomi Dan Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Srigading, Kecamatan Labuhan Maringgai, Kabupaten Lampung Timur*.
- Budianingrum, D. M., Fathurrochman, & Marom, A. (N.D.). *Evaluasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*.
- Chusnu, R., & Diah Kusuma, S. (2020). Dampak Media Sosial Dalam Gaya Hidup Sosial (Studi Kasus Pada Mahasiswi Pendidikan Administrasi Perkantoran Fe Uny). In *Jurnal Efisiensi ± Kajian Ilmu Administrasi Edisi Februari* (Vol. 17, Issue 1).
- Darmawati, Saleh, C., & Hanafi, I. (2015). *Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (Rtrw) Dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan*. 4(2), 378. [Www.Publikasi.Unitri.Ac.Id](http://www.Publikasi.Unitri.Ac.Id)
- Hariyanto, & Tukidi. (2007). *Konseppengembangan Wilayah Dan Penataan Ruang Indonesia Di Era Otonomi Daerah*.
- Harum, M., & Sutriani. (2017). *Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya*. [Http://Journal.Uin-Alauddin.Ac.Id](http://Journal.Uin-Alauddin.Ac.Id)
- Hasanawi, A., & Winarso, H. (2018). *Dinamika Harga Lahan Di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung The Dynamics Of Land Price Around Large-Scale Land Development Gedebage Bandung City* (Vol. 13, Issue 1).
- Imantaka, A. H. (2024). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Terhadap Perubahan Alih Fungsi Lahan Dan Nilai Tanah Di Kecamatan Demak Kabupaten Demak*.
- Jaelani, N. A. D., & Budiyanitini, Y. (2022). *Dampak Pembangunan Terhadap Kondisi Sosial Dan Ekonomi Masyarakat Di Desa Rancaekek Kulon*.
- Janah, R., Eddy, B. T., & Dalmiyatun, D. T. (2017). *Agrisocionomics Alih Fungsi Lahan Pertanian Dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penduduk Di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak (Changes In Agricultural Land Use And Its Impacts On The Lives Of Farmers At Sayung Subdistrict, Demak Regency)*. 1(1), 1–10. [Http://Ejournal2.Undip.Ac.Id/Index.Php/Agrisocionomics](http://Ejournal2.Undip.Ac.Id/Index.Php/Agrisocionomics)
- Kasenda, D. (2015). *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.
- Kayonga, O. S. (2023). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung Seksi I Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi*.

- Lausiry, M. N., & Tumuka, L. (2018). *Analisis Kondisi Sosial-Ekonomi Masyarakat Migran Sebelum Dan Sesudah Berada Di Kota Timika*.
- Makruf, M. A., Subiyanto, S., & Awaluddin, M. (2020). Analisis Geospasial Korelasi Penurunan Muka Tanah Terhadap Harga Tanah Di Wilayah Kecamatan Semarang Utara. In *Jurnal Geodesi Undip Juni* (Vol. 9, Issue 2).
- Miswanto, & Safaat. (2018). Dampak Pembangunan Industri Pariwisata Terhadap Alih Fungsi Lahan. *Jurnal Nasional Pariwisata*, 10(1), 14–21.
- Mustakim, C. M., Wijaya, A. P., & Yusuf, M. A. (2023). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017-2022 Akibat Pembangunan Kawasan Industri Terpadu (Studi Kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang)*.
- Nathania, J., Subiyanto, S., & Suprayogi, A. (2017). *Analisis Perubahan Lahan Dan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang - Solo (Tahun 2008 – 2017)*.
- Nilamsari, N. (2014). *Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian kualitatif*. 2. [Http://fisip.untirta.ac.id/Teguh/?P=16/](http://fisip.untirta.ac.id/Teguh/?P=16/)
- Noor, T. R., Hamdan, A., Saifuddin, & Fanan, M. A. (2022). *Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto (Studi Kasus Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kec. Wringinanom, Kec. Kedamean, Kec. Driyorejo Kabupaten Gresik)*. www.jasamarga.com
- Nurjanah. (2021). Analisis Kepuasan Konsumen Dalam Meningkatkan Pelayanan Pada Usaha Laundry Bunda Nurjanah. *Jurnal Mahasiswa*, 1.
- Nurwita Mustika, S., & Dony, K. (2019). Analisis Dampak Pembangunan Infrastruktur Bandara Internasional Jawa Barat Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian Melalui Citra Satelit Resolusi Tinggi. *Jurnal Geografi*, 11, 146–162. <https://doi.org/10.24114/jg.v11i2.13470>
- Pasaribu, B. S., & Herawati, A. (2022). *Metodologi Penelitian*. www.mediaedupustaka.co.id
- Pelaksana Bpk Jdih Bpk Perwakilan Provinsi Jawa Tengah. (2019). *Konsep “Kepentingan Umum” Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*.
- Pola Anto, R., Nikmatullah Nur, Sc Yusriani, M., Fenni Kurniawati Ardah, Mk., Juwita Desri Ayu, Sp., Adi Nurmahdi, Mk., Baiq Ahda Razula Apriyeni, M., Purwanti, Ms., Narita Yuri Adrianingsih, M., & Miftah Fariz Prima Putra, Ms. (2024). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Penerapannya*.
- Pratiwi, N. I. (2017). *Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi*.
- Prihatin, R. B. (2015). *Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta)*.
- Priyono, & Ismail, Z. (2012). *Teori Ekonomi*.
- Putra, I. M. (2021). *Pengembangan Wilayah*.
- Rachman, A., Yochanan, Samanlangi, A. I., & Purnomo Hery. (2024). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Cv Saba Jaya Publisher.
- Revayanti, I. (2019). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Bocimi Terhadap Sosial, Ekonomi Masyarakat Di Kabupaten Sukabumi*.
- Rifai, L. F., Amarrohuman, F. J., & Yusuf, M. A. (2023). *Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali*.

- Rita Fiantika, F., Wasil, M., & Jumiati, S. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Www.Globaleksekutifteknologi.Co.Id
- Rosaliza, M. (2015). *Wawancara, Sebuah Interaksi Komunikasi Dalam Penelitian Kualitatif*.
- Sihombing, S., Subiyanto, S., & Janu Amarrohman, F. (2018a). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang). In *Jurnal Geodesi Undip Juli* (Vol. 7, Issue 3).
- Sihombing, S., Subiyanto, S., & Janu Amarrohman, F. (2018b). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang). In *Jurnal Geodesi Undip Juli* (Vol. 7, Issue 3).
- Sukmasari, P. G., & Sari, D. N. (2023). *Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Pola Ruang Tahun 2023-2043 Di Kawasan Perkotaan Jatinom Kabupaten Klaten*.
- Sunartomo, A. F. (2015). *Perkembangan Konversi Lahan Pertanian Di Kabupaten Jember*. 4(1).
- Sutawijaya, A. (2019). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang*.
- Taime, H. (2021). *Analisis Dampak Negatif Yang Ditimbulkan Pedagang Kaki Lima Terhadap Pengembangan Tata Ruang Kota Timika Kabupaten Mimika*.
- Trivaika, E., Andri Senubekti, M., & Manajemen Informatika Dan Komputer Hass, A. (2022). *Perancangan Aplikasi Pengelola Keuangan Pribadi Berbasis Android*. 16(1). <https://Journal.Uniku.Ac.Id/Index.Php/Ilkom>
- Wijaya, A. P., Manik, S. M., & Ammarohman, F. J. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Serta Permintaan Dan Penawaran Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Tawangmangu Dengan Sistem Informasi Geografis. *Jgise: Journal Of Geospatial Information Science And Engineering*, 6(2), 68. <https://doi.org/10.22146/jgise.88249>
- Wijaya, A. P., Praptaningtyas, B. D., & Qoyimah, S. (2024). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kawasan Permukiman Akibat Perubahan Lahan Permukiman Di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang Tahun 2019-2023. *Jurnal Geografi*, 13(1), 27–37. <https://doi.org/10.24036/Geografi/Vol13-Iss1/3880>