

**PENGARUH PEMBANGUNAN
PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA UAP (PLTU)
TERHADAP SEBARAN HARGA TANAH
DI DESA TUBANAN, KECAMATAN KEMBANG,
KABUPATEN JEPARA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Sains Terapan



●oleh:

FAIZAL WIDIHARTANTO
NIM. 07162289/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2011**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pembangunan	7
2. Pengembangan PLTU	8
3. Pengertian Tanah dan Harga Tanah	10
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Hipotesis.....	21
D. Batasan Operasional	21
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Format Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian	23
C. Variabel	24

	D. Sumber Data Penelitian	24
	E. Teknik Pengumpulan Data	25
	F. Populasi dan Sampel	26
	G. Analisis Data	27
	H. Pembuatan Peta Harga Tanah	28
	I. Sistematika Penulisan Skripsi	29
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	30
	A. Letak Geografis dan Administrasi	30
	B. Penggunaan Tanah	31
	C. Kependudukan.....	32
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
	A. Pengaruh pembangunan PLTU terhadap harga tanah di Desa Tubanan	35
	B. Analisis Data Penelitian	36
	C. Uji Statistik.....	42
	D. Uji Asumsi Klasik.....	47
	E. Analisis Regresi.....	49
	F. Sebaran Harga Tanah sebelum dan sesudah dibangunnya PLTU di Desa Tubanan	52
BAB VI	PENUTUP	54
	A. Kesimpulan	54
	B. Saran.....	54
	DAFTAR PUSTAKA	56
	RIWAYAT HIDUP	

ABSTRACT

As acknowledge, the use of energy in this country has shown significant growth from year to year in align with the accomplishment of the national development. Diversification in energy use, also widely known as Energy-Diversification, is one of examples of activities in the energy sector development. Moreover, such development without doubt will require the availability of space (land). As a result, the increase in development might result in both positive and negative impacts. Development has positive connotation since this could bring prosperity to the public. For instance, the development could optimize accessibility and mobility of the people to easily meet their needs. The building of steam power plant/system (PLTU) in the Tubanan Village, the district of Kembang – Jepara, is expected to be able to encourage the economy of the people living around the power plant by supplying the area with electrical energy. Subsequently, the availability of electricity in the area around the power system is proven increasing the land parcel price of the area. The purpose of this research is to identify the land price change in the area before and after the steam power plant installed and its land price distribution.

This research was conducted using Quantitative approached survey method. Both primary and secondary data were attained from field surveys, interviews, and literary studies. In addition, the data analysis method used in this research is double-stage linear regression with five independent variables, which are distance from the land parcel of interest to the power plant (PLTU), distance between the land parcel of interest and the main electrical connection of the power plant (SUTET), distance from the land parcel to the nearest main road, the land parcel geometrical shape and its area, and one dependent variable, which is the land parcel price. To discover the relationship between independent and dependent variables, Coefficient of determination (R^2), F and T tests were then performed.

The SPSS software was utilized in this research, and the results were as follow; the R value is 0,922 with 85,10% of influence. The influence is simultaneously significant with F value of 95,759 so it could be said that all the independent variables (X_1 to X_5) have remarkable influence to the dependent variable (Y). Partially, both the distance from the land parcel of interest to the power plant (PLTU) and the distance between the land parcel and the nearest road have the greatest significance. The distance between the land parcel of interest and the SUTET is regarded as the most significant variable to the land parcel price, while the geometrical shape and area of the land parcel do not significantly influence to the land parcel of interest.

Keywords: PLTU development, Land price

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penggunaan energi di dalam negeri dari tahun ke tahun telah mengalami peningkatan yang sangat berarti sejalan dengan laju keberhasilan pembangunan nasional. Namun sumber energi tersebut sebagian besar masih berupa minyak bumi, yang selain diandalkan sebagai komoditi ekspor utama penghasil devisa negara juga mempunyai kendala yaitu persediaannya yang terbatas.

Dalam rangka meningkatkan penyediaan energi untuk mengimbangi laju penggunaan energi tersebut, telah dilakukan usaha mencari cadangan sumber-sumber baru. Cadangan baru tersebut meliputi seluruh jenis energi yang ada seperti gas, batu bara, panas bumi, dan tenaga air. Selain itu juga dikembangkan kemungkinan pemanfaatan energi setempat yang terbaru, khususnya untuk daerah pedesaan dan daerah yang lokasinya relatif terpencil, misalnya tenaga surya, tenaga angin, biomassa dan biogas.

Kegiatan pembangunan dalam sektor energi diantaranya penganeekaragaman penggunaan energi. Penganeekaragaman penggunaan energi dilakukan untuk mengurangi penggunaan minyak bumi sebagai sumber energi yang lain. Salah satu cara penganeekaragaman penggunaan energi adalah dengan membangun pusat pembangkit listrik baru atau merehabilitasi pusat pembangkit yang telah ada, mengembangkan dan meningkatkan jaringan transmisi dan

distribusi, serta meningkatkan peralatan kontrol. Disamping itu dilaksanakan pula usaha itu untuk mengoptimalkan pemanfaatan pembangunan tenaga listrik dan meningkatkan keadaannya, antara lain dengan membangun interkoneksi sistem pelistrikan melalui pengembangan jaringan transmisi menjadi sistem yang terpadu.

Pengembangan tenaga listrik tidak hanya dilaksanakan di daerah perkotaan saja tetapi juga harus menyebar di daerah pedesaan di seluruh tanah air. Salah satunya adalah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara yang merupakan pembangkit tenaga listrik baru yang didirikan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di daerah tersebut dan sekitarnya.

Pembangunan PLTU di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara tentunya dapat bermakna positif dan dapat bermakna negatif. Dikatakan bermakna positif jika pembangunan tersebut akomodatif terhadap tuntutan kebutuhan masyarakat. Artinya, bahwa pembangunan yang terjadi mampu memberikan manfaat optimal bagi peningkatan aksesibilitas dan kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Dampak positif PLTU bagi Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara antara lain membanjirnya pendatang-pendatang baru dari daerah lain yang membutuhkan tempat tinggal baru memberi peluang bagi warga masyarakat untuk membuka usaha baru, seperti : menyediakan kamar kost dan juga membuka warung. Selain itu adanya PLTU maka terbukalah lapangan pekerjaan baru, yang dulunya hanya sebagai petani, warga masyarakat desa juga bisa bekerja di

PLTU. Dampak positif lainnya yaitu aksesibilitas menuju lokasi PLTU yang meningkat, secara tidak langsung juga akan menjadikan tanah disekitarnya menjadi strategis serta mempunyai dampak nilai lebih dan aksesibilitasnya menjadi lebih baik. Peningkatan harga tanah di daerah pembangunan PLTU pun akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan peningkatan harga tanah di daerah lain yang tidak terdapat pembangunan.

Di sisi lain, pembangunan dikatakan bermakna negatif karena adanya pihak yang dirugikan dari pembangunan tersebut. Salah satu dampak negatif dengan dibangunnya PLTU adalah pembangunan instalasi yang menuntut pemakaian lahan pertanian milik rakyat. Hal di atas dialami oleh Desa Tubanan yang sebagian besar lahan pertaniannya mengalami penyempitan sebagai akibat dari pembangunan PLTU, sehingga menimbulkan pertentangan-pertentangan dari dalam masyarakat terutama pertentangan perekonomian, khususnya bagi warga yang lahan pertaniannya mengalami penyempitan sebagai akibat dari pembangunan PLTU tersebut. Selain adanya pertentangan ekonomi, dampak negatif yang lain adalah terjadinya alih fungsi tanah yang tidak terkendali, peningkatan polusi dan meningkatnya daerah rawan banjir. Berbagai dampak tersebut tentu berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Tubanan.

Pembangunan PLTU harus didukung dengan pembangunan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET). Dalam tata ruang, aspek pertambangan dan energi disebutkan bahwa ada ruang bebas untuk bangunan yang berada di jalur SUTET. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari

terjadinya kebakaran yang ditimbulkan oleh hubungan arus pendek, maupun putusnya kabel tersebut. Selain itu adanya kekhawatiran akan pengaruh buruk medan listrik dan medan magnet terhadap kesehatan. Menurut penulis permintaan akan tanah yang berada pada jalur SUTET lebih rendah dari lokasi yang tidak dilewati.

Sesuai dengan hukum ekonomi, semakin banyak permintaan suatu barang, sementara penawaran barang tetap, maka harga barang akan semakin mahal. Berdasarkan uraian di atas, permintaan akan tanah di sekitar PLTU cukup tinggi, sedangkan disepanjang jalur SUTET rendah. Variasi permintaan tanah tersebut akan memberikan pengaruh terhadap sebaran harga tanah. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :

“Pengaruh Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Terhadap Sebaran Harga Tanah Di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara”.

B. Perumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, bahwa keberadaan PLTU di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara membawa pengaruh yang menyebabkan perubahan harga tanah. Pokok permasalahan penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaruh pembangunan PLTU terhadap perubahan harga tanah di Desa Tubanan?

2. Bagaimana sebaran harga tanah sebelum dan sesudah dibangunnya PLTU di Desa Tubanan?

C. Batasan Masalah

Untuk mengoptimalkan penelitian, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan di desa yang menjadi lokasi pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap.
2. Penelitian harga tanah sebelum pembangunan PLTU dan sesudah pembangunan PLTU dalam jangka waktu 2 tahun sebelum pembangunan (tahun 2003) dan 2 tahun sesudah pembangunan (tahun 2006).
3. Penelitian harga tanah yang digunakan berdasarkan pada harga pasar.

D. Tujuan dan Kegunaan penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui besar perubahan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara;
2. Untuk mengetahui sebaran harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara;

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan teoritis

Menambah wawasan keilmuan bagi mahasiswa tentang perubahan harga tanah yang terjadi setelah dibangunnya PLTU di Desa Tubanan.

b. Kegunaan Praktis

1. Untuk memberikan informasi terhadap harga tanah di sekitar Pembangkit Listrik Tenaga Uap;
2. Sebagai bahan penentu kebijakan pemerintah daerah setempat yang berkaitan dengan pengembangan pembangunan PLTU ataupun pembangunan-pembangunan yang serupa di waktu yang akan datang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang lebih dekat dengan pembangunan PLTU dibandingkan dengan bidang tanah yang letaknya lebih jauh dari pembangunan PLTU.
2. Dari 5 (lima) variable penentu harga tanah, variable jarak bidang tanah terhadap lokasi PLTU dan jarak bidang tanah terhadap jalan mempunyai pengaruh yang sangat signifikan. Variabel jarak bidang tanah terhadap SUTET mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah. Sedangkan variable bentuk bidang tanah dan luas tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.

B. SARAN

1. Untuk penelitian yang lebih lanjut, disarankan untuk menambahkan variabel-variabel bebas diluar variabel bebas yang telah digunakan dalam penelitian ini.
2. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional perlu lebih tanggap terhadap masalah pertanahan yang mungkin timbul akibat dari kenaikan

harga tanah dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat setempat melalui berbagai proyek seperti prona dan sertipikat massal swadaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonimus, (2010). Pedoman Penulisan Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Darmawan, Dalu Agung. (2005). Konsepsi Dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN. Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2004). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- Kamaludin, Rustian (1983), Beberapa Aspek Pembangunan Nasional dan Daerah, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Kartasmita, Ginanjar (1997), Administrasi Pembangunan Perkembangan Pemikiran dan Praktiknya di Indonesia, Jakarta, Pustaka LP3ES.
- Mahendra, R. Agus dan Sutaryono (2004), Perbedaan Harga Tanah pada setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang, Yogyakarta, Widya Bhumi.
- Moleong, Lexy. J. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung : PT Remaja Rosda Karya.
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (Laporan Akhir). (Tidak Dipublikasikan). Jakarta.
- Rosadi, Endri. (2004). Penilaian Harga Tanah Di Kecamatan Amuntai Tengah Kabupaten Hulu Sungai Provinsi Kalimantan Selatan. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Salindeho, John (1994), Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, Jakarta, Sinar Grafika.
- Setiawan, Rarif. (2006). Zonasi Harga Tanah Di Sekitar Ring Road Barat Kota Yogyakarta. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Subaryono., Istarno. (2004). Manajemen Informasi Pertanahan. Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik UGM. Yogyakarta.

- Suharsimi, Arikunto. (2006). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Rineka Cipta. Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. (1996). Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar. PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Suyudi, Bambang (2003) Pemodelan Nilai Tanah dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis Studi Kasus : Di Kabupaten Sleman Yogyakarta, Yogyakarta, Widya Bhumi.
- Suyudi, Bambang (2004) Pemilihan Variabel yang mempengaruhi Nilai Tanah, Yogyakarta, Widya Bhumi.
- Singarimbun, Masri., Sofian Effendi(eds). (1989). Metodologi Penelitian Survei. LP3ES. Jakarta.
- Tjokrowinoto, Moeljarto. (2002). Pembangunan, Dilema dan Tantangan. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah