

**DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR SUMPIUH
TERHADAP PERUBAHAN NILAI TANAH
DI KABUPATEN BANYUMAS**

SKRIPSI

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



Oleh :

PRISTIAN NOVIANTARI
NIT. 13222779 / P

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2017**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>)	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	14
1. Pembangunan Wilayah.....	14
2. Pembangunan Jalan dan Dampaknya	15
3. Nilai Tanah dan Zona Nilai Tanah	18
4. Faktor-faktor Penentu Nilai Tanah	21
B. Landasan Teori	25
1. Teori Lokasi	25
2. Teori Permintaan dan Penawaran Pasar Tanah	26
C. Kerangka Pemikiran	32
D. Pertanyaan Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian	35
C. Populasi dan Sampel	36
D. Jenis dan Sumber Data	38
E. Teknik Pengumpulan Data	39
F. Variabel Penelitian dan Teknik Pengukuran	40
G. Teknik Analisis Data	42
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak Geografis dan Batas Administratif.....	51

1. Letak, Luas dan Batas Administratif Kecamatan Sumpiuh	51
2. Letak, Luas dan Batas Administratif Kecamatan Tambak	53
B. Keadaan Demografi	54
C. Ketersediaan Prasarana	56
D. Penggunaan Tanah	58
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh	60
B. Perubahan Nilai Tanah Akibat Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh	62
1. Perubahan Nilai Tanah	62
2. Sebaran Perubahan Nilai Tanah	73
3. Faktor-faktor yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Nilai Tanah	76
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	

ABSTRACT

The existence of the road provides ease of access and transportation activities in an area. Secure and smooth transportation reflects the organized city. Sumpiuh Ring Road construction aims to facilitate the flow of transportation across the district of Banyumas-Kebumen in order to realize the organized city. The construction of Sumpiuh Ring Road in Banyumas Regency triggered the development of the area passed by the road because the land passed by the road construction had not previously accessed the road and then had access to the road. This has an impact on changes in land values. The change in land value varies the distribution of its location. This study aims to determine the magnitude of changes in the value of land, the distribution of land values and the factors that affect the magnitude of changes in land values as the impact of the construction of the Sumpiuh Ring Road.

This research uses survey method with quantitative approach. Data collection techniques through interviews and document studies. Sampling is used by purposive sampling method amounting to 30 samples of parcels of land that have occurred sale and purchase transactions or offerings. The technique of data analysis using multiple linear regression with six independent variables (X) and one of them is Dummy (D). The independent variables are the distance to Singkiuh Ring Road (X1), distance to CBD (X2), land area (X3), shape of plot (X4), type of land use (X5), ownership status (D), while the dependent variable (Y) is a major change in the value of land in 2011-2017.

The result of research and analysis can be concluded that: (1) The change of land value around Sumpiuh Ring Road is around Rp 116.000,-/m² up to Rp 887.000,-/m² or 258% to 1152% with average Rp 379.000,-/m² or 562% within seven years; (2) The distribution of land value around Lingkar Sumpiuh Street shows that the largest mean value of land value change is 0-50 meters from Sumpiuh Ring Road, more than 50 meter has a lower average value of land value; (3) Factors that significantly influence the change of land value at the research location are distance factor to Sumpiuh Ring Road, distance to CBD, and shape of parcel. Factors that influence somewhat significant namely the type of land use. Factors that do not have a significant effect on the size and status of land ownership because the average community in the research location has not certified the land and considered the land certificate not so important so it does not affect the value of the land.

Keywords: ring road, land value, impact

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun. Data Badan Pusat Statistik (Sensus Penduduk Tahun 2010) menunjukkan bahwa jumlah penduduk pada tahun 2000 sebesar 206.264.595 jiwa. Pada tahun 2010 jumlah penduduk di Indonesia berjumlah 237.641.326 jiwa. Peningkatan jumlah di Indonesia sebesar 1,49 persen per tahun.

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus bertambah berdampak pada peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana penunjang kebutuhan manusia baik itu kebutuhan tempat tinggal, kebutuhan pendidikan, kebutuhan kesehatan, dan kebutuhan lainnya yang mendukung kehidupan manusia. Salah satu kebutuhan penting agar kebutuhan lain dapat dengan mudah terpenuhi adalah kebutuhan aksesibilitas. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya (Tamin dalam Rudi Aziz dan Asrul, 2014:65). Salah satu aksesibilitas yang dibutuhkan manusia adalah sistem jaringan transportasi yaitu jalan.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, mendefinisikan jalan sebagai bagian prasarana transportasi mempunyai peran penting dalam bidang ekonomi, sosial budaya, lingkungan hidup, politik, pertahanan dan keamanan, serta dipergunakan untuk sebesar-besar

kemakmuran rakyat. Jalan sebagai prasarana distribusi barang dan jasa merupakan urat nadi kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Jalan yang merupakan satu kesatuan sistem jaringan jalan menghubungkan dan mengikat seluruh wilayah Republik Indonesia. Pembangunan prasarana jalan menjadi penting dilakukan pemerintah agar dapat digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Menurut Nasution dalam Masrumiyatun (2011), bagi daerah perkotaan, transportasi yang aman dan lancar selain mencerminkan keteraturan kota juga menunjukkan kelancaran kegiatan perekonomian. Perwujudan kegiatan transportasi yang baik adalah dalam bentuk tata jaringan jalan dengan segala kelengkapan penunjang.

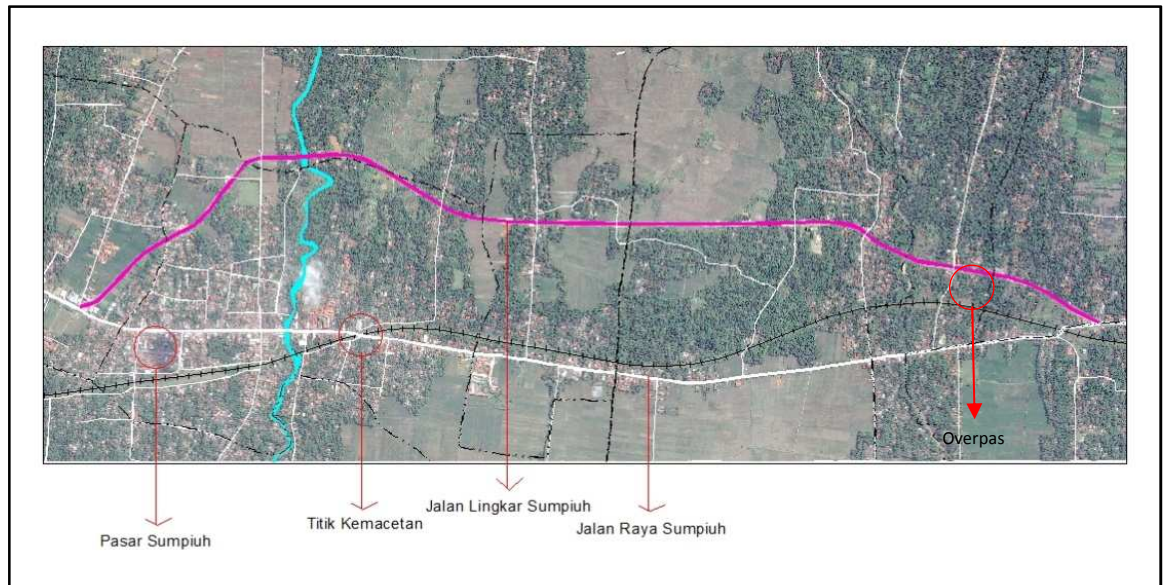
Salah satu wilayah yang baru saja melakukan pembangunan jalan adalah di Kecamatan Sumpiuh yaitu dengan pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh. Pembangunan dilakukan mulai tahun 2012 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011-2031. Berdasarkan keterangan Kodir selaku Pengawas Lapangan Paket Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh (Tribunnews tanggal 25 Juni 2016), pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh mulai dilaksanakan pembebasan tanah pada 2012 secara bertahap hingga 2013. Jalan Lingkar Sumpiuh dibangun oleh Pemerintah Kabupaten Banyumas sebagai pemecah kemacetan di Jalan Raya Sumpiuh.

Jalan Raya Sumpiuh merupakan jalur vital arus lalu lintas selatan Pulau Jawa serta sebagai jalur utama lintas Kabupaten Banyumas-Kebumen yang setiap arus mudik lebaran selalu terjadi kemacetan yang parah. Seperti yang

tertulis pada artikel yang ditulis Humas Direktorat Jenderal Perhubungan Darat (2015) bahwa pada penyelenggaraan angkutan lebaran, salah satu titik kemacetan yang masih akan terjadi yaitu di Sumpiuh tepatnya di Jalan Raya Sumpiuh.

Kemacetan terjadi karena adanya beberapa faktor. Menurut Kodir (2016), Jalan Raya Sumpiuh pada saat arus mudik dapat mengalami kemacetan sampai 4 kilometer karena adanya aktifitas Pasar Sumpiuh, perlintasan rel kereta api, dan jalan di bawah *overpass* rel kereta api yang agak menanjak sehingga menyebabkan kendaraan berat menjadi pelan. Aktifitas Pasar Sumpiuh yang ramai dan merupakan pusat ekonomi warga di sekitar Sumpiuh menjadi salah satu pemicu kemacetan di Jalan Raya Sumpiuh. Faktor penghambat lalu lintas lainnya yaitu adanya perlintasan kereta api sebidang yang melalui Jalan Raya Sumpiuh. Berdasarkan data PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 5 Purwokerto (Tribunnews tanggal 4 Agustus 2013), frekuensi kereta api yang melintas di perlintasan kereta api sebidang Sumpiuh selama arus mudik dan balik lebaran mencapai 84 rangkaian per hari, sehingga rata-rata setiap 17 menit sekali ada kereta api yang melintas. Dengan demikian, pintu perlintasan tersebut akan ditutup setiap 17 menit sekali. Hal tersebut menyebabkan antrian kendaraan yang panjang ketika menunggu kereta yang melintas. Jalan dibawah *overpass* rel kereta api yang agak menanjak menyebabkan kendaraan-kendaraan berat yang melewati jalan tersebut berjalan pelan, menghambat laju kendaraan

dibelakangnya sehingga menyebabkan antrian kendaraan. Titik-titik penghambat lalu lintas di Jalan Raya Sumpiuh dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Foto Citra Jalan Lingkar Sumpiuh
Sumber : Google Earth Tahun 2016

Pemerintah Kabupaten Banyumas bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat akhirnya membuat solusi pengurai kemacetan di Sumpiuh dengan membangun Jalan Lingkar Sumpiuh dan dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011-2031. Jalan Lingkar Sumpiuh diresmikan oleh Gubernur Jawa Tengah H. Ganjar Pranowo pada 22 Juni 2016. Ganjar Pranowo (2016) menjelaskan bahwa Jalan Lingkar Sumpiuh akan dijadikan jalur utama lintas Banyumas-Kebumen sedangkan untuk Jalan Raya Sumpiuh masih bisa digunakan sebagai alternatif saja. Jalur Jakarta-Yogyakarta dan sebaliknya yang biasanya melewati Jalan Raya

Sumpiuh, sekarang dialihkan ke Jalan Lingkar Sumpiuh agar menghindari titik-titik kemacetan di Jalan Raya Sumpiuh.

Wilayah yang terkena dampak pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh ini terdiri dari 2 kecamatan yaitu Kecamatan Sumpiuh dan Kecamatan Tambak. Kecamatan Sumpiuh yang terlewati jalan tersebut yaitu 3 Kelurahan dan 1 desa, antara lain yaitu Kelurahan Kebokura, Kelurahan Sumpiuh, Kelurahan Kradenan dan Desa Selanegara. Kecamatan Tambak yang terlewati jalan tersebut yaitu 3 desa, antara lain Desa Gumelar Lor, Desa Gumelar Kidul, dan Desa Kamulyan. Pintu barat Jalan Lingkar Sumpiuh terletak di Kelurahan Kebokura dan pintu timur Jalan Lingkar Sumpiuh terletak di Desa Kamulyan. Ruas Jalan Lingkar Sumpiuh membentang sepanjang kurang lebih 5 kilometer.

Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh memotong kawasan pertanian dan non pertanian yang sebelumnya belum memiliki akses jalan besar. Mengingat pentingnya peran jalan bagi kegiatan manusia, tidak dipungkiri akan adanya dampak bagi masyarakat di sepanjang Jalan Lingkar Sumpiuh. Berdasarkan pra survei penelitian pada bulan Desember 2016, ditemukan ada beberapa bangunan rumah dan toko baru yang telah dibangun di tepi Jalan Lingkar Sumpiuh. Menurut keterangan dari perangkat Kelurahan Sumpiuh, bangunan rumah dan toko tersebut baru dibangun sekitar tahun 2015 sejak adanya Jalan Lingkar Sumpiuh tersebut.

Munculnya beberapa bangunan toko baru serta bangunan-bangunan pemukiman baru di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh menunjukkan

meningkatnya minat masyarakat terhadap tanah-tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh baik untuk kegiatan ekonomi seperti pembangunan toko-toko maupun untuk kegiatan non ekonomi seperti untuk bangunan pemukiman. Meningkatnya minat masyarakat terhadap tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh disebabkan karena adanya eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Fahirah F dkk (2010) mengatakan bahwa jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas. Tanah-tanah di sepanjang Jalan Lingkar Sumpiuh merupakan tanah yang sebelumnya belum mempunyai sarana jalan, kemudian terdapat sarana jalan sehingga terdapat peningkatan nilai tanah.

Berdasarkan hasil wawancara pada saat pra survei yang dilakukan di bulan Desember 2016 terhadap Angron Sudarto selaku salah satu perangkat Kelurahan Sumpiuh, pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh telah menyebabkan peningkatan nilai tanah. Nilai tanah pada tahun 2011-2012 di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh kurang lebih dua juta rupiah per ubin atau berkisar Rp 143.000,-/ m² untuk tanah non pertanian dan kurang lebih satu juta rupiah per ubin atau berkisar Rp 71.000,-/m² untuk tanah pertanian. Sedangkan pada saat pra survei penelitian nilai tanah sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh kurang lebih delapan juta rupiah per ubin atau berkisar Rp 571.000,-/m² untuk tanah non pertanian dan kurang lebih empat juta rupiah per ubin atau berkisar Rp 285.000,-/m² untuk tanah pertanian. Berdasarkan hasil

wawancara tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan sebelum dengan setelah adanya pembangunan jalan tersebut.

Besar perubahan nilai tanah memiliki perbedaan tiap bidang tanahnya tergantung dari lokasi terhadap Jalan Lingkar Sumpiuh. Peningkatan nilai tanah terlihat mencolok pada bidang tanah yang dekat dengan Jalan Lingkar Sumpiuh. Lebih lagi apabila sebelumnya bidang tanah tersebut belum memiliki akses jalan dimana jalan merupakan salah satu faktor dalam menentukan nilai tanah.

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan sebelumnya, yaitu tentang terjadinya perubahan nilai tanah dan variasi perubahan nilai tanah yang dipicu oleh adanya pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh, perlu dilakukan penelitian yang mendalam agar dapat menjawab pertanyaan permasalahan tersebut. Oleh sebab itu peneliti melakukan penelitian untuk mengetahui besar perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas. Sebaran besar perubahan akan berbeda di setiap lokasinya. Sebaran perubahan nilai tanah ini diteliti agar dapat dilihat bagaimana sebaran perubahan nilai tanah serta faktor-faktor yang ikut mempengaruhi.

B. Rumusan Masalah

Jalan Lingkar Sumpiuh merupakan jalan strategis Kabupaten Banyumas yang dijadikan jalur lintas Kabupaten Banyumas-Kebumen serta jalur selatan lintas Provinsi Jawa Tengah dan Yogyakarta. Tanah-tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh sebelumnya belum memiliki akses jalan menjadi memiliki

akses jalan. Tidak dipungkiri bahwa terdapat perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh. Sebaran perubahan nilai tanah akan memiliki variasi tergantung lokasinya.

C. Batasan Masalah

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

1. Perubahan nilai tanah yang akan diteliti adalah perubahan nilai tanah pada wilayah di sekitar lokasi pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh yang melintasi 3 kelurahan dan 4 desa yaitu Kelurahan Sumpiuh, Kelurahan Kradenan, Kelurahan Kebokura, Desa Selanegara, Desa Gumelar Kidul, Desa Gumelar Lor, dan Desa Kamulyan di 2 Kecamatan yaitu Kecamatan Sumpiuh dan Kecamatan Tambak, Kabupaten Banyumas, dan bukan berdasarkan wilayah administrasinya.
2. Nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan pada harga tanah riil di lapangan yang berupa hasil transaksi (jual beli) atau harga penawarannya dihitung dari sebelum sampai setelah terbangunnya Jalan Lingkar Sumpiuh yaitu tahun 2011-2017. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana tren perubahan nilai tanah sebelum sampai dengan sesudah adanya jalan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui besar perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas.

- b. Mengetahui bagaimana sebaran perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas.
- c. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan nilai tanah secara signifikan di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas.

2. Manfaat Penelitian

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan di bidang pertanahan dalam menyusun kebijakan pembangunan di segala bidang, khususnya dalam pembangunan infrastruktur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) bagi masyarakat.

Secara ilmu pengetahuan hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya dalam hal melakukan penilaian tanah dan melakukan analisis perubahan nilai tanah sebagai dampak adanya pembangunan.

E. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Kebaruan penelitian ini terhadap penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya didekati dengan cara membandingkan beberapa atributnya. Beberapa atribut yang digunakan untuk pembandingan antara lain yaitu nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode penelitian dan hasil penelitian. Kebaruan penelitian (*novelty*) ini dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1 Hasil Penelitian Sebelumnya dan Penelitian yang Dilaksanakan

No.	Nama Peneliti / Tahun Penelitian/ Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1.	Fidrian Sumardianto, 2008 Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. Skripsi STPN	1. Untuk mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan 2. Untuk mengetahui pengaruh jarak, status, bentuk, luas dan penggunaan terhadap harga tanah.	Metode survey dengan pendekatan kuantitatif	1. Rata-rata kenaikan harga tanah berdasarkan NJOP sebesar Rp 6.670,- atau 65,10% dan kenaikan harga tanah berdasarkan harga pasar sebesar Rp 75.620,- atau 131,84%. 2. Variabel jarak berpengaruh paling signifikan, sedangkan status, luas, dan penggunaan tanah berpengaruh agak signifikan dan bentuk tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga.
2.	Faizal Widi Hartanto, 2011 Pengaruh Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Terhadap Sebaran Harga Tanah di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara. Skripsi STPN	1. Untuk 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.	Metode survey dengan pendekatan kuantitatif	1. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang lebih dekat dengan pembangunan PLTU dibandingkan bidang tanah yang letaknya 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.

Bersambung.....

Tabel 1. (sambungan)

No.	Nama Peneliti / Tahun Penelitian/ Judul	Tujuan	Metode	Hasil
3.	Masrumiyatun, 2011 Pengaruh Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Timur Kawasan Perkotaan Bumiayu Kabupaten Brebes Terhadap Nilai Tanah di Sekitarnya. Tesis UGM	1. Menganalisis pengaruh rencana pengembangan jalan lingkar timur Kawasan Perkotaan Bumiayu pada nilai tanah di sekitarnya dilihat dari dua kondisi yang berbeda, yaitu kondisi sebelum dan sesudah adanya rencana pengembangan jalan lingkar. 2. Menganalisis dampak variabel-variabel yang dianggap dapat mempengaruhi nilai tanah, yaitu <i>dummy</i> waktu transaksi, luas tanah, jarak ke CBD (<i>center business district</i>), lebar jalan di sekitar jalan lingkar timur kawasan perkotaan Bumiayu.	Metode kombinasi dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif	1. Pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon telah menjadi motor pertumbuhan wilayah baru dan berdampak pada perubahan fisik bidang tanah berupa perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian. 2. Pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon memberikan dampak pada kenaikan nilai tanah di sekitarnya.
4.	Elena Hesi Restikawati, 2016. Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan Tol Solo-Kertosoo di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun. Skripsi STPN	1. Mengetahui besar peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi dan Desa Garon. 2. Mengetahui variasi perubahan nilai tanah di sekitar rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi dan Desa Garon.	Metode survey dengan pendekatan kuantitatif	1. Nilai Tanah di sekitar rencana pintu tol mengalami peningkatan rata-rata sebesar 151% atau Rp 212.776,-/m ² dari tahun 2012-2015. 2. Variasi perubahan nilai tanah sebesar 11-125%, dimana rata-rata presentase peningkatan nilai tanah tertinggi terjadi tahun 2012-2013 yaitu sebesar 59% karena pada tahun 2013 telah dimulai kegiatan pembebasan tanah.

Bersambung.....

Tabel 1. (sambungan)

No.	Nama Peneliti / Tahun Penelitian/ Judul	Tujuan	Metode	Hasil
5.	Pristian Noviantari, 2017 Dampak Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh terhadap Perubahan Nilai Tanah di Kabupaten Banyumas. Skripsi STPN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui besar perubahan nilai tanah di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas 2. Mengetahui sebaran perubahan nilai tanah di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas. 3. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh di Kabupaten Banyumas. 	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besar perubahan nilai tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh berkisar antara Rp 116.000,-/m² sampai dengan Rp 887.000,-/m² atau 258% - 1152%. Rata-rata perubahan nilai tanah sebesar Rp 378.000,-/m² atau 562% dari tahun 2011-2017. 2. Perubahan nilai tanah tertinggi didominasi bidang-bidang tanah pada radius 0-50 meter dari Jalan Lingkar Sumpiuh, semakin menjauh semakin kecil perubahannya. 3. Faktor yang berpengaruh signifikan yaitu variabel jarak ke Jalan Lingkar Sumpiuh, jarak ke CBD, bentuk bidang tanah. Faktor yang berpengaruh agak signifikan yaitu jenis penggunaan tanah. Faktor yang tidak berpengaruh signifikan yaitu luas dan status pemilikan.

Sumber : Berbagai Skripsi dan Tesis

Berdasarkan Tabel 1 Hasil Penelitian Sebelumnya dan Penelitian yang Dilaksanakan, dapat diuraikan beberapa perbandingan dengan penelitian-penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti. Beberapa persamaan antara penelitian yang akan di lakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya yaitu tema yang serupa yaitu mengenai perubahan nilai tanah akibat adanya pembangunan. Perbedaan-perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya antara lain dalam hal tahun penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, variabel yang digunakan, pilihan kelompok sampel, serta alat analisisnya, seperti yang tersaji dalam tabel 1.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan nilai tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh yaitu berkisar antara Rp 116.000,-/m² sampai dengan Rp 887.000,-/m² atau 258% sampai dengan 1152%. Rata-rata persentase perubahan nilai tanah dari tahun 2011-2017 yaitu sebesar Rp 379.000,-/m² atau 562%. Perubahan nilai tanah yang signifikan ini disebabkan oleh adanya pembangunan jalan baru yaitu Jalan Lingkar Sumpiuh dimana melintasi bidang-bidang tanah yang belum memiliki akses jalan sehingga membawa dampak positif bagi bidang-bidang tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh. Perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada sampel nomor 20 yang terletak 0 meter dari Jalan Lingkar Sumpiuh dan berjarak 365 meter dari CBD.
2. Sebaran perubahan nilai tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah terbesar berada di jarak 0 meter dari Jalan Lingkar Sumpiuh. Rata-rata bidang tanah yang mengalami perubahan nilai tanah yang signifikan yaitu bidang-bidang tanah yang letaknya dekat dengan Jalan Lingkar Sumpiuh. Rata-rata perubahan nilai tanah tertinggi berada pada radius 0-50 meter dari Jalan Lingkar Sumpiuh. Bidang tanah pada radius 50-100 meter menunjukkan perubahan nilai tanah yang lebih kecil dari bidang-bidang tanah pada radius 0-50 meter.

Bidang tanah pada radius 100-200 meter perubahannya sudah tidak begitu terpengaruh dari adanya Jalan Lingkar Sumpiuh.

3. Faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah yaitu variabel jarak ke Jalan Lingkar Sumpiuh, jarak ke CBD, dan bentuk bidang tanah. Faktor yang berpengaruh agak signifikan yaitu variabel jenis penggunaan tanah. Faktor yang tidak berpengaruh signifikan yaitu variabel luas dan status kepemilikan tanah. Besarnya pengaruh seluruh variabel bebas adalah 0,736 yang artinya pengaruh semua variabel bebas terhadap perubahan nilai tanah sebagai variabel terikat adalah sebesar 73,6% dan sisanya 26,4% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.

B. Saran

1. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional khususnya khususnya Seksi Tematik dan Potensi Tanah diharapkan lebih memperhatikan *updating* data zona nilai tanah apalagi pada daerah-daerah yang telah terjadi pembangunan baru seperti pembangunan jalan dimana jalan menjadi faktor yang sangat mempengaruhi terhadap perkembangan nilai tanah.
2. Bagi penilai, dalam melakukan penilaian tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh agar memperhatikan jarak bidang tanah terhadap Jalan Lingkar Sumpiuh, jarak bidang tanah terhadap CBD, luas bidang tanah, bentuk bidang tanah, jenis penggunaan tanah sebagai faktor-faktor penyesuaiannya.

3. Bagi masyarakat umum khususnya pihak-pihak yang berkepentingan, berbagai faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut dapat dijadikan pertimbangan dalam melakukan transaksi jual beli. Dengan diketahuinya faktor-faktor tersebut maka para pihak akan mendapatkan informasi dalam bertansaksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari. 1997. *Analisis Regresi : Teori, Kasus dan Solusi*. Yogyakarta : BPFE
- Astuti, Anastasia dkk. 2015. Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah (Studi Kasus : Kecamatan Banyumanik Kota Semarang). *Tesis*, Fakultas Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, Semarang.
- Aziz, Rudi dan Asrul. 2014. *Pengantar Sistem dan Perencanaan Transportasi*. Yogyakarta : Deepublish.
- Barasa, Maruli. 2010. Analisis Dampak Peningkatan Ruas Jalan Simpang Jamburea – Kuta Jungk Terhadap Pengembangan Wilayah Kecamatan Siempat Rube, Kabupaten Pakpak Bharat. *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, Medan
- Burhan Nugiyantoro, Gunawan, dan Marzuki. 2009. *Statistik Terapan untuk Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Fahirah F, Armin Basong, dan Hermansah H. Tagala. 2010. “Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana”. *Jurnal SMARTek Vol.8 No. 4* h.251-269 (<http://jurnal.untad.ac.id> diakses 9 Februari 2017)
- Harjanto, Budi dan Wahtu Hidayati. 2015. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFE – Yogyakarta.
- Hutagalung, Ulam Raya. 2003. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar (Outer Ring Road) Pada Pengembangan Kota Medan (Studi Kasus : Jalan Ngumban Surbakti). *Tesis*, Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan. (<http://repository.usu.ac.id> diakses pada 9 Oktober 2016)
- Iek, Mesak. 2013. “Analisis Dampak Pembangunan Jalan Terhadap Pertumbuhan Usaha Ekonomi Rakyat di Pedalaman May Brat Provinsi Papua Barat (Studi Kasus di Distrik Ayamaru, Aitinyo dan Aifat)”. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan Vol. 6 No. 1* h.30-40. (<http://ojs.unud.ac.id> diakses pada 21 Juli 2017)
- Maulana, Rizki dan Heru Purwadjo. 2013. “Pola Spasial Harga Lahan Sepanjang Koridor MERR Pada Ruas Rungkut Sampai Arif Rahman Hakim di Kota Surabaya”. *Jurnal Teknis Pomits Vol. 1 No. 2*. h.1-6 (<http://digilib.its.ac.id> diakses pada 9 Oktober 2016)
- Masrumiyatun. 2011. Pengaruh Rencana Pengembangan Jalan Lingkar Timur Kawasan Perkotaan Bumiayu Kabupaten Brebes Terhadap Nilai Tanah di

- Sekitarnya. *Tesis*, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta, tidak dipublikasikan.
- Misbahuddin dan Iqbal Hasan. 2014. *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Jakarta : PT Bumi Aksara
- Prawoto, Agus. 2015. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFE
- Priyatno, Duwi. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFE
- Restikawati, Elena Hesi. 2016. Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan Tol Soo-Kertosono di Desa Bagi Kecamatan Masiun dan Desa Garon Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun. *Skripsi*. Program Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN). Yogyakarta.
- Safitri, Heri Yuli, dkk. 2013. “Analisis Pengaruh Lokasi *Central Business District* Terhadap Nilai Tanah Di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus : Daerah Industri di Surabaya)”. *Jurnal Teknik Pomits Vol. 2 No. 1* h.1-5. (<http://http://digilib.its.ac.id> diakses pada 9 Februari 2017)
- Santoso, Budi. 2008. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo.
- Setianingsih, Rini. 2008. Analisis Perubahan Pola Nilai Tanah Setelah Beroperasinya Terminal Giwangan (Studi Kasus Kelurahan Sorosutan Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta). *Tesis*, Program Pasca Sarjana Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, tidak dipublikasikan.
- Setiawan, M. Ikhsan. 2006. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya)’. *Jurnal Neutron Vol.6 No. 2*, h.137-154 (<http://ejournal.narotama.ac.id> diakses pada 8 Oktober 2016).
- Soekartawi. 1994. *Perencanaan Pembangunan*. Jakarta : Rajawali Press.
- Sugiarto dkk. 2007. *Ekonomi Mikro – Sebuah Kajian Komprehensi*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Sukirno, Sadono. 2009. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Sumardianto, Fidrian. 2008. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*, Program Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Suparmoko. 2008. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan – Suatu Pendekatan Teoritis*. Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta.

Sutawijaya, Adrian. 2004. “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang”. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1*, h.65-78.

Triutomo, Sugeng. 2001. *Pengembangan Wilayah Melalui Pembentukan Kawasan Ekonomi Terpadu dalam Tiga Pilar Pengembangan Wilayah*. Jakarta : BPPT.

Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Berita/Artikel

<http://jateng.tribunnews.com/2013/08/04/polisi-antisipasi-kemacetan-di-perlintasan-sebidang-sumpiuh> (diakses pada 8 Maret 2017)

<http://www.tribunnews.com/regional/2016/06/25/jalan-lingkar-sumpiuh-pecah-tiga-titik-kemacetan-saat-arus-mudik> (diakses pada 8 Maret 2017)

<http://sp2010.bps.go.id/> diakses pada 8 Maret 2017.

<http://www.banyumaskab.go.id/read/19311/gubernur-resmikan-pengoperasian-jalan-lingkar-sumpiuh> diakses pada 8 Maret 2017

Humas Direktorat Jenderal Perhubungan Darat. 2015. Info HUBDAT – Berpikir Jernih Membangun Transportasi Darat. (<http://hubdat.dephub.go.id>. diakses pada 22 Februari 2017)

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011-2031

Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah Tahun 2013