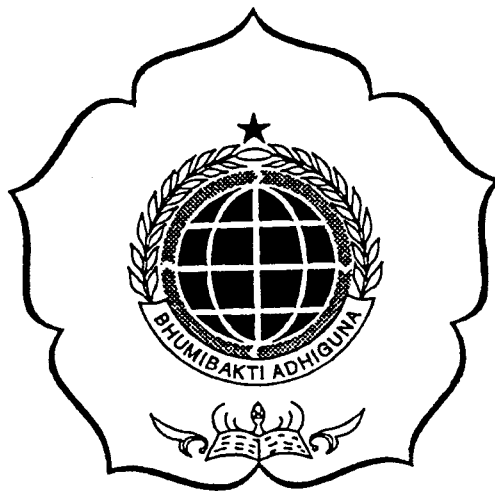


**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH AKIBAT
PENINGKATAN STATUS KOTA ADMINISTRATIF MENJADI KOTA
TERHADAP HARGA TANAH DI KOTA KENDARI
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

KUSNIYATI

**Manajemen
9651039**

Intisari

Kota Kendari ditingkatkan statusnya dari Kota Administratif menjadi Kota berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No.6 tahun 1995. Peningkatan status Kota Kendari telah memberikan dampak terhadap pola hidup masyarakat, perekonomian daerah dan juga memberikan dampak terhadap pola penggunaan tanah. Untuk mewujudkan pembangunan kota yang lestari optimal serasi dan seimbang diperlukan suatu kebijaksanaan pembangunan pola keterpaduan. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota adalah merupakan salah satu acuannya. Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Peningkatan status Kota Kendari juga memberikan dampak terhadap harga tanah.

Tujuan dari penulisan Skripsi ini adalah untuk mengukur besarnya pengaruh perubahan penggunaan tanah akibat peningkatan status Kota Administratif menjadi Kota terhadap harga tanah di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder dan data primer. Adapun data pokok yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui pengumpulan dokumen atau arsip di Kantor Pertanahan Kota Kendari, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Kendari, Kantor Statistik Kota Kendari, Kantor Bappeda Kota Kendari, dan Kantor Kecamatan se Kota Kendari. Penulisan skripsi ini juga menggunakan data Primer sebagai pembandingan hasil analisis data sekunder. Data ini diambil dari sampel wilayah, yang diperoleh secara langsung dari responden yang memiliki tanah disekitar lokasi yang terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian yang telah dibangun untuk kawasan permukiman.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif, dengan menggunakan alat analisis regresi linear sederhana variabel bebas ; variabel bebas (X) yaitu perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian, dan variabel terikat (Y) adalah harga tanah. Dari hasil analisis penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian berpengaruh positif terhadap harga tanah. Setiap terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian sebesar 1 %, maka akan mempengaruhi harga tanah sebesar 3,5496 %. Adapun hasil analisis dari data primer diperoleh $t_o = 11,36$ dan $t \text{ tabel } 0,05 (30) = 1,699$. Jadi hipotesis nol ditolak yang berarti terdapat perbedaan antara harga tanah sebelum (1993) dengan harga tanah sesudah (2000) dengan tingkat signifikansi 0,05.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR PETA	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Permasalahan dan Batasan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Hipotesis	20
D. Batasan Operasional	20
BAB III METODE PENELITIAN	22
A. Metode Yang Digunakan	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Obyek Penelitian	23
D. Jenis Dan Sumber Data	23
E. Pengumpulan Data	24
F. Analisis Data	24
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	28
A. Letak Geografi	28
B. Luas Wilayah Dan Jenis Penggunaan Tanah	28
C. Kemampuan Tanah	31
D. Status Tanah	33
E. Keadaan Sosial Ekonomi	33
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	39
A. Penyajian Data	39
1. Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Akibat Peningkatan Status Kota Administratif Menjadi Kota di Kota Kendari Terhadap Harga Tanah	39

B. Analisis Data Penelitian	61
1. Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Peningkatan Status Kota Administratif Menjadi Kota di Kota Kendari Terhadap Harga Tanah.	61
2. Analisis Dampak Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Peningkatan Status Kota terhadap harga tanah	66
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran-saran	72
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena setiap kegiatan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya tidak terpisahkan dari tanah.

Tanah merupakan salah satu modal dasar dalam rangka pembangunan nasional. Kegiatan pembangunan di berbagai sektor semakin meningkat, baik yang dilaksanakan oleh swasta maupun oleh pemerintah serta dibarengi dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi. (Pola Dasar Pembangunan Provinsi Sulawesi Tenggara 1994 ; 50-54).

Pembangunan nasional yang dijabarkan dalam pelita bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat yang makin merata di seluruh tanah air, bukan untuk sekelompok orang atau sebagian masyarakat saja, tetapi benar-benar dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat sebagai perbaikan tingkat hidup yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan, hal ini berlaku pula bagi pembangunan daerah. Tujuan pembangunan daerah, pada hakekatnya selaras dengan tujuan nasional yaitu untuk meningkatkan taraf hidup rakyat menuju masyarakat adil dan makmur, yang pelaksanaannya dilakukan melalui rangkaian pembangunan yang direncanakan secara mantap melalui Pelita.

Laju pertumbuhan penduduk dan intensitas pembangunan yang semakin tinggi, akan membutuhkan tanah dan memberikan dampak terhadap penggunaan tanah, yang tidak hanya digunakan untuk sektor pertanian, akan tetapi juga diperlukan oleh sektor-sektor lainnya, seperti perdagangan dan jasa pada tingkat nasional, dan diperlukan untuk peningkatan mutu kehidupan. (Herutomo Soemadi, 1997 ; 51)

Setiap kegiatan pembangunan pasti akan berkaitan dan membutuhkan tanah sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sentral, baik sebagai faktor produksi maupun sebagai tempat permukiman. Oleh karena itu, masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus.

Adapun klasifikasi perkembangan kota di Indonesia sebagai berikut :

- 1) Kotamadya adalah sebuah kota yang jelas batas kewenangan pemerintah daerahnya (Daerah Tingkat II);
- 2) Kotamadya Administratif adalah sebuah kota yang hanya terdapat di Pulau Batam, dan tidak mempunyai Dewan Perwakilan Rakyat (DPR);
- 3) Kota Administratif adalah sebuah kota, yang meskipun sudah dipimpin oleh seorang Walikota, tetapi masih tetap merupakan bagian dari Daerah Tingkat II;
- 4) Kota, yang mempunyai kewenangan hukum Pemerintah Daerahnya tidak terbatas hanya pada daerah yang telah dibangun saja, melainkan lebih luas. (Yunus ,1991; 6)

Menurut penjelasan data pokok Bappeda Provinsi Sulawesi Tenggara, perkembangan perkotaan di Indonesia didasarkan pada kriteria-kriteria tertentu

1. tingkat pendapatan perkapita masyarakatnya sudah tinggi atau berada di atas garis kemiskinan;
2. pertumbuhan ekonomi yang tinggi;
3. produk domestik regional bruto yang tinggi;
4. sektor perdagangan dan jasa yang tinggi;
5. jumlah penduduk yang cukup besar, dan kriteria lain yang dianggap sebagai pendukung terbentuknya kota.

Smailes (Smailes dalam Yunus, 1994 ; 48-52) sebelumnya telah memperkenalkan 3 unsur morfologi kota yaitu : 1) unsur-unsur penggunaan lahan, 2) pola-pola jalan, 3) tipe-tipe bangunan. Dari sinilah pertama kali muncul istilah "*Townscape*".

Batas fisik kota selalu berubah setiap saat maka sangat sering sekali terlihat bahwa batas fisik kota telah berada jauh di luar batas administrasi kota. Mengacu pada hubungan antara eksistensi batas fisik kota dan batas administrasi kota, terlihat 3 macam kemungkinan hubungan yaitu :

1. Sebagian besar batas fisik kekotaan berada jauh di luar batas administrasi kota;
2. Wewenang pemerintah kota untuk merencanakan tata ruang wilayahnya hanya terbatas pada daerah yang terletak di dalam batas administrasi pemerintah kota;
3. Sebagian besar batas fisik kekotaan berada di dalam batas administrasi kota. (Northam dalam Yunus, 1994;49)

Perencanaan tata ruang kota dan kemungkinan perluasannya masih dalam wewenang pemerintah kota. Suatu hal yang perlu mendapat perhatian adalah

mendapat perhatian khusus, terutama bagi negara-negara yang sumberdaya pertaniannya memegang peranan yang besar dalam perekonomian negara.

Perkembangan kota sangat mempengaruhi tingkat perekonomian daerah serta mempengaruhi pula pola hidup masyarakat baik yang di dalam kota maupun daerah perbatasan. Hal tersebut akan memberikan dampak terhadap perkembangan penduduk di daerah perkotaan dan tidak menutup kemungkinan arus urbanisasi akan semakin membengkak.

Perkembangan perkotaan akan menimbulkan banyaknya konflik penggunaan tanah dan banyak bermunculan para spekulan tanah yang akhirnya akan meningkatkan harga tanah.

Kegiatan pembangunan, perdagangan dan jasa pada tingkat nasional, regional maupun global yang semakin meningkat mengakibatkan tanah dibutuhkan sebagai faktor pendukung untuk mencapai tujuan nasional. Seiring dengan perkembangan pembangunan dalam sektor perdagangan dan jasa Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara telah mempersiapkan suatu wilayah/daerah yang akan menjadi pusat pengembangan pembangunan, perdagangan, jasa dan industri. Wilayah yang ditunjuk adalah Kota Kendari.

Kota Kendari sebelumnya adalah bagian dari wilayah Kabupaten Kendari yang dikembangkan menjadi wilayah Kota Administratif atas dasar dan

Indonesia Nomor 6 Tahun 1995, yang nantinya diharapkan menjadi barometer bagi Kabupaten/Kota lainnya.

Peningkatan status dari Kota Administratif menjadi Kota di Kota Kendari telah memberikan suatu dampak terhadap nilai sosial ekonomi tanah, hal ini dipengaruhi oleh rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kendari.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti akan melihat pengaruh Peningkatan Status Kota Administratif Kendari Menjadi Kota Kendari terhadap harga tanah di Kota Kendari, dan judul yang peneliti ajukan adalah sebagai berikut :

" PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH AKIBAT PENINGKATAN STATUS KOTA ADMINISTRATIF MENJADI KOTA TERHADAP HARGA TANAH DI KOTA KENDARI PROVINSI SULAWESI TENGGARA"

B. Rumusan Permasalahan dan Batasan Masalah

Peningkatan status dari Kota Administratif menjadi Kota di Kota Kendari telah memberikan suatu dampak terhadap nilai sosial ekonomi tanah.

Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk dan pesatnya

terhadap Pendapatan Daerah yang sumber penerimaannya adalah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan .

Berdasarkan hal tersebut di atas maka rumusan atas permasalahan ini adalah :

Seberapa besar pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian akibat peningkatan status Kota terhadap harga tanah di Kota Kendari ?

Dalam kaitan tersebut, penelitian ini dibatasi pada pengaruh peningkatan status kota yang ditinjau dari perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian terhadap harga tanah dari tahun 1995 - 1999.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Bertolak dari rumusan masalah yang dikemukakan, tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengukur besarnya pengaruh peningkatan status Kota Administratif menjadi Kota terhadap harga tanah di Kota Kendari.
- b. Untuk mengetahui besarnya peningkatan harga tanah setelah terjadi perubahan status Kota Administratif menjadi Kota di Kota Kendari.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat berguna bagi :

- a. Bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Kantor Pertanahan, dalam menetapkan dan mengendalikan harga tanah di Kota Kendari.
- b. Bahan pertimbangan untuk penetapan pajak yang sesuai dengan harga tanah setelah adanya peningkatan status Kota, dalam hal ini perubahan penggunaan tanahnya.
- c. Bahan informasi dan masukan bagi peneliti lebih lanjut.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka diperoleh beberapa hal yang menjadi kesimpulan untuk daerah penelitian sebagai berikut :

1. Pengaruh perubahan penggunaan tanah akibat peningkatan status Kota dari Kota Administratif menjadi Kota memberi sumbangan yang positif terhadap kenaikan harga tanah di Kota Kendari. Dengan asumsi variabel lain dianggap konstan, menunjukkan bahwa setiap perubahan 1 % kumulasi perubahan penggunaan tanah akan mempengaruhi tingkat kenaikan harga tanah sebesar 3,5497 %
2. Faktor perubahan penggunaan tanah dari periode tahun 1995/1996 sampai dengan tahun 1999/2000, sesuai penaksiran koefisien determinasi pada persamaan regresi sebesar 0,9486. Hal ini menunjukkan bahwa sembilan puluh lima persen perubahan tingkat kenaikan harga tanah di Kota Kendari dapat dijelaskan oleh variasi perubahan penggunaan tanah yang terjadi.
3. Perubahan penggunaan tanah yang terjadi di Kelurahan Kambu dan Anduonohu, Kecamatan Poasia yang dikarenakan pembangunan KPR BTN, Perluasan Kawasan Permukiman dan Kompleks Perumahan Dosen Universitas Halu Oleo dan Pembangunan Kawasan Perkantoran, baik di sekitar lokasi pembangunan

peningkatan sebesar Rp. 2500 sampai dengan Rp.18.500 atau 250 % sampai dengan 1.850 %, sedangkan untuk harga maksimal Rp. 6.500 sampai dengan Rp. 31.000 atau 186 % sampai dengan 620 %.

B. Saran-Saran

1. Dengan melihat perbedaan antara harga tanah berdasarkan NJOP dan harga umum tanah yang bervariasi, dimana terkadang berdasarkan NJOP nilainya besar, namun berdasarkan harga umum nilainya kurang, atau sebaliknya, maka perlu dilakukan langkah-langkah pengendalian antara lain dengan mensosialisasikan harga tanah yang berdasarkan NJOP, agar harga umum tanah yang dilakukan dalam transaksi tidak jauh berbeda.
2. Meskipun secara statistik terbukti bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian dalam kurun waktu 1995/1996 – 1999/2000, memberikan sumbangan positif terhadap harga tanah di Kota Kendari, namun asas keseimbangan dan keselarasan penataan ruang wilayah tetap harus menjadi pertimbangan bagi Pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Dan peran serta masyarakat juga sangat diperlukan dalam menata tata ruang wilayah perkotaan agar lestari, optimal, serasi dan seimbang (LOSS).
3. Peruntukan tanah untuk penggunaan non pertanian agar dialokasikan pada tanah-tanah yang tidak berpotensi untuk dikembangkan sebagai budidaya pertanian.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Arikunto, Suharsimi, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, Penerbit Rineka Cipta, Yogyakarta.
- Insukindro, 1992, *Pembentukan Model dalam Penelitian Ekonomi*, JEPI Nomor 1 Tahun VII, Yogyakarta.
- Marzuki, 1977, *Metodologi Riset*, BPFE-UII, Yogyakarta.
- Perda Sulawesi Tenggara, Nomor 9, Tahun 1994, *Tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Tk.I. Sulawesi Tenggara*.
- Sandi, I. Made, 1977, *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*, Direktorat Tata Guna Tanah, Departemen Dalam Negeri.
- Salindenho John, 1994, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Setyobudi Bambang, 1998, *Pengaruh Pengembangan Jaringan Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Sulawesi Tenggara*, Tesis, Fakultas Ekonomi UGM, Yogyakarta.
- Sidik Macfud, 1996, *Peranan PBB dalam Mendukung Otonomi Daerah Yang Mandiri dan Bertanggung Jawab*, Direktorat Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan-Departemen Keuangan, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendy, Sofyan.(1987), *Metode Penelitian Survei*, Edisi Revisi, Yogyakarta, LP3ES.
- Sumadi Herutomo, Tahun 1997, *Kebijaksanaan Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Undang-undang R.I, Nomor 24 Tahun1992, *Tentang Penataan Ruang*. Penerbit LKB Antara, Jakarta.
- Undang-undang R.I, Nomor 6 Tahun 1995, *Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kendari*. Penerbit LKB Antara, Jakarta.