

**STUDI TENTANG KENAIKAN HARGA TANAH
DI KECAMATAN SLAWI SEBAGAI IBUKOTA KABUPATEN TEGAL
PROVINSI JAWA TENGAH
(TAHUN 1995 – 1999)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

MAKMURI
NIM. 9651049

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BOGOR KARTASURA**

INTISARI

Ketersediaan tanah secara spasial luasnya relatif terbatas, sedangkan kebutuhan tanah terus meningkat berakibat meningkatnya harga tanah sesuai mekanisme pasar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan informasi tentang kenaikan harga tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi, selain itu juga untuk digunakan sebagai acuan dalam menentukan besarnya ganti rugi atas tanah. Daerah penelitian di Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal. Dari uraian di atas maka penulis mengambil judul penelitian “STUDI TENTANG KENAIKAN HARGA TANAH DI KECAMATAN SLAWI SEBAGAI IBUKOTA KABUPATEN TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH (TAHUN 1995-1999).”

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian survai. Pengambilan sampel berdasarkan teknik pendekatan sampling berupa Proposional Random Sampling. Jumlah sampel yang digunakan berjumlah delapan puluh bidang tanah dan menggunakan teknik analisis statistik berupa regresi berganda dan Uji-T. Regresi berganda untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah. Uji-T digunakan untuk mengetahui rata-rata kenaikan harga tanah dalam waktu yang diteliti.

Hasil analisis menunjukkan bahwa dari tujuh faktor (variabel bebas) yang diambil dalam penelitian dengan menggunakan metode enter. Dengan Uji F dimaksudkan untuk menguji bahwa kenaikan harga tanah dipengaruhi oleh lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan. Diperoleh nilai signifikan $F=0,000$ dan $R\text{ square} = 0,293$. Berarti paling tidak ada satu atau lebih faktor yang mempengaruhi kenaikan harga tanah dan sumbangan variabel bebas tersebut adalah 29,3 %. Dengan uji Partial diperoleh hasil sebagai berikut faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi ada empat yaitu jarak bidang tanah ke jalan arteri, jarak bidang tanah ke pusat pertumbuhan, dan jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan. Sedangkan tiga faktor yang tidak berpengaruh secara signifikan yaitu jarak bidang tanah ke jalan lokal, jarak bidang tanah ke pusat perdagangan, jarak bidang tanah ke kompleks perumahan. Dengan uji-T diperoleh hasil rata-rata kenaikan harga tanah yang terjadi selama kurun waktu yang diteliti yaitu dari tahun 1995-1999 adalah sebesar 30,804 % setiap tahun.

Dari analisis dapat disimpulkan kenaikan harga tanah yang cukup tinggi terjadi pada bidang-bidang tanah yang lokasinya dekat dengan pusat kegiatan. Faktor jarak yang berpengaruh signifikan terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi yaitu: jarak bidang tanah ke jalan arteri, jarak bidang tanah ke pusat pertumbuhan, dan jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan. Sebagai saran dalam penelitian ini Pemerintah dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan harga tanah hendaknya memperhatikan faktor jarak di samping faktor lainnya. Bagi peneliti lain hendaknya memasukkan faktor-faktor lain disamping faktor jarak sehingga kontribusi

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	4
1. Rumusan Masalah	6
2. Batasan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Telaah Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran	12
C. Hipotesis	15

BAB III METODE PENELITIAN.....	18
A. Lokasi Penelitian	18
B. Metode Penelitian.....	18
C. Populasi dan Sampel.....	18
1. Populasi	18
2. Sampel.....	19
D. Variabel	20
E. Data.....	22
1. Data Primer.....	22
2. Data Sekunder	22
F. Teknik Pengumpulan Data	22
1. Wawancara.....	23
2. Dokumentasi	23
3. Kuesioner	23
G. Teknik Analisis Data	23
1. Uji Keseluruhan	24
2. Uji Partial	26
3. Uji T- Test.....	27
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	30
A. Letak Administrasi dan Luas Wilayah	30
B. Keadaan Fisik Wilayah	31
1. Topografi	31
2. Penggunaan Tanah	31
C. Keadaan penduduk	32
1. Pertumbuhan Penduduk	32
2. Kepadatan Penduduk	33
3. Mata Pencaharian.....	35
D. Fasilitas Sosial Budaya	36

F. Sarana Transportasi	38
G. Status Tanah	40
H. Kelas Tanah	41
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	43
A. Penyajian Data.....	43
1. Penggunaan Tanah di Kecamatan Slawi	43
2. Status Tanah	44
3. Harga Tanah Menurut Harga Umum Setempat.....	44
B. Analisis Data.....	47
C. Tahap Pengujian	51
1. Uji Keseluruhan.....	51
2. Uji Partial	53
3. Analisis Uji – T	59
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara berkembang, dimana pembangunan di segala bidang merupakan kegiatan yang terus-menerus dilaksanakan guna mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pembangunan harus dilaksanakan secara merata di seluruh wilayah Indonesia. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari adanya pembangunan yang berkonsentrasi dalam satu wilayah/daerah tertentu saja, selain itu untuk menegakkan rasa keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pembangunan dapat dilaksanakan oleh pemerintah (pemerintah pusat maupun pemerintah daerah), pihak swasta maupun masyarakat. Setiap pembangunan terutama pembangunan fisik pasti memerlukan wadah sebagai tempat yaitu berupa ruang (tanah). Pembangunan selalu meningkat, maka kebutuhan akan tanah juga terus meningkat sedangkan luas tanah tetap.

Pertambahan jumlah penduduk di Indonesia setiap tahun selalu meningkat. Hal ini dapat dilihat dari jumlah penduduk pada tahun 1987 yang berjumlah 147 juta jiwa sampai dengan tahun 1999 sudah lebih dari 200 juta jiwa. Setiap penduduk menuntut adanya pemenuhan kebutuhan tanah untuk tempat tinggal dan tempat lain sebagai aktivitasnya. Melihat keadaan seperti ini maka dapat dipastikan bahwa tanah merupakan benda yang mempunyai nilai strategis bagi

Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu, sedangkan ruang tersebut berada di atas tanah. Sesuai dengan penggunaan tanahnya, maka tanah dapat berfungsi untuk melaksanakan usaha-usaha di bidang pertanian, perdagangan, industri, transportasi dan lain-lain. Penggunaan tanah di wilayah perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat. Dengan adanya rencana tata ruang diharapkan penggunaan tanah dapat disesuaikan dengan keadaan lokasi tanah dan kesesuaian tanahnya sehingga mencegah tumpang tindih penggunaan tanah.

Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan memerlukan tanah. Pemerintah sering mengalami kesulitan dalam pengadaan tanahnya, karena tanah-tanah yang akan digunakan untuk pembangunan sebagian besar sudah dikuasai oleh perorangan maupun badan hukum dengan suatu hak atas tanah. Pemerintah kalau memerlukan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum maka harus melalui proses pengadaan tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah diatur dengan Keppres Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Proses pengadaan tanah untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah selalu berhubungan dengan ganti kerugian, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Keppres 55 tahun 1993, bahwa proses pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang

Dalam kegiatan pengadaan tanah sering timbul masalah terutama dalam penetapan besarnya ganti kerugian. Masalah tersebut dikarenakan besarnya ganti kerugian menurut pemilik tanah tidak sesuai dengan harga yang berlaku di pasaran atau harga umum setempat serta tidak memperhitungkan kerugian lain yang dapat timbul sebagai akibat dari pelepasan tanahnya.

Tanah mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, karena harga tanah yang selalu meningkat setiap tahunnya sehingga menimbulkan para spekulan tanah berburu tanah untuk mencari keuntungan sebesar-besarnya dari jual beli tanah. Masyarakat juga beranggapan bahwa tanah merupakan salah satu bentuk investasi yang akan mendatangkan keuntungan yang cukup besar, karena nilai jual tanah selalu mengalami kenaikan. Dengan adanya anggapan seperti di atas, maka banyak orang yang tertarik untuk membeli tanah yang pada akhirnya munculah para spekulan tanah.

Kecamatan Slawi sebagai Ibukota Kabupaten Tegal merupakan pusat pemerintahan, pusat perdagangan, dan pusat pelayanan masyarakat. Usianya relatif masih muda, karena sejak tahun 1986 Ibukota Kabupaten Tegal baru pindah di Kecamatan Slawi. Sebelumnya Ibukota Kabupaten tersebut di pusatkan di Kota Tegal. Sebagai pusat pemerintahan yang masih muda maka Kecamatan Slawi merupakan wilayah pengembangan pusat kota. Sebagai wilayah pengembangan pusat kota, maka di Kecamatan Slawi secara otomatis banyak terjadi perubahan tanah yang meliputi perubahan penggunaan tanah, perubahan

Sesuai dengan perkembangan pembangunan yang berlangsung terus menerus dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup masyarakat kabupaten Tegal terutama Kecamatan Slawi yang telah menjadi Ibukota Kabupaten, maka secara langsung berpengaruh juga terhadap harga tanah. Bahwa pada kenyataannya harga tanah di Kecamatan Slawi sebagian besar dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan. Kenaikan harga tanah tersebut sangat sulit dikendalikan karena ketersediaan tanah sangat terbatas sementara permintaan akan tanah terus meningkat, keadaan ini disebabkan suplay (penawaran) di satu pihak tidak dapat mengimbangi demand (permintaan) di pihak lain. Dari uraian di atas maka dalam penelitian ini penulis mengambil judul : **“STUDI TENTANG KENAIKAN HARGA TANAH DI KECAMATAN SLAWI SEBAGAI IBUKOTA KABUPATEN TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH (TAHUN 1995-TAHUN 1999)”**.

B. Perumusan Masalah

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa dipilihnya Kecamatan Slawi sebagai Ibukota Kabupaten Tegal, maka di daerah tersebut jelas adanya peningkatan pembangunan antara lain, pembangunan perkantoran, pembangunan jaringan jalan, perumahan, pusat perdagangan, pembangunan di bidang pelayanan jasa dan lain sebagainya. Dengan meningkatnya pembangunan di Kecamatan Slawi berakibat pula meningkatnya kebutuhan akan tanah, sehingga

Pembangunan semakin meningkat sesuai dengan kebutuhan hidup manusia yang semakin bertambah sedangkan tanah tidak bertambah luasnya, sehingga mengakibatkan tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomis. Hal ini sesuai dengan pernyataan “ bahwa barang ekonomis adalah barang yang tersedia dalam jumlah yang lebih sedikit daripada jumlah maksimum yang dibutuhkan masyarakat ” (Boediono, 1991 : 4).

Kecamatan Slawi merupakan pusat pengembangan kota di Kabupaten Tegal yang dari waktu ke waktu banyak mengalami perkembangan dalam pembangunan. Dengan meningkatnya pembangunan di Kota Slawi maka harga tanah di Kecamatan Slawi juga dari tahun ke tahun cenderung meningkat. Hal ini sesuai dengan pernyataan :

" ... Di kota tanah menjadi obyek dagangan yang harganya terus membumbung tinggi dari waktu ke waktu dengan harga jutaan rupiah per-meter persegi, di wilayah pinggiran kota orang kaya dan investor memburu tanah penduduk untuk real estate maupun obyek spekulasi” (Kompas, 20 Februari 1995, dikutip dari Skripsi, Dominggus Usmany, 1997).

Ketersediaan infrastruktur dan potensi yang ada tiap-tiap desa/kelurahan di Kecamatan Slawi berbeda-beda. Hal ini menyebabkan pembangunan yang dilaksanakan belum tersebar secara merata, di samping itu faktor lokasi yang berbeda menyebabkan pengaruh terhadap kenaikan harga tanah yang terjadi tiap-tiap wilayah yang ada di Kecamatan Slawi.

1. Rumusan Masalah

Dari permasalahan yang diuraikan di atas, peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Dimanakah lokasi yang mengalami kenaikan harga tanah yang cukup tinggi ?
- b. Bagaimana keterkaitan faktor jarak (jarak ke jalan arteri, jarak ke jalan lokal, jarak ke pusat pertumbuhan, jarak ke pusat pemerintahan, jarak ke pusat perdagangan, dan jarak ke kompleks perumahan) dengan kenaikan harga tanah ?

2. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan dana, waktu, pengetahuan dan kemampuan peneliti maka peneliti membatasi masalah yaitu harga tanah yang berdasarkan harga pasar/harga umum setempat. Demikian juga untuk memudahkan peneliti dalam mencari data, maka dalam penelitian membatasi perubahan harga tanah yang terjadi pada tahun 1995 sampai dengan tahun 1999.

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan diadakan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui di lokasi manakah kenaikan harga tanah yang cukup tinggi yang terjadi di Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor keterkaitan antara faktor jarak (jarak ke

pemerintahan, jarak ke perdagangan, jarak ke kompleks perumahan) dengan kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi.

2. *Kegunaan Penelitian*

Hasil dari pelaksanaan penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahan informasi bagi Pemerintah Daerah dalam rangka pengambilan kebijaksanaan yang berkaitan dengan penentuan harga tanah misalnya dalam menentukan besarnya ganti kerugian, menentukan harga dasar tanah serta dalam upaya pengendalian kenaikan harga tanah.
- b. Menambah khasanah pustaka di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan harga tanah.
- c. Sebagai bahan masukan bagi peneliti apabila mengambil masalah penelitian yang sama.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil analisis yang penyusun lakukan dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Harga tanah di Kecamatan Slawi sebagai Ibukota Kabupaten Tegal setiap tahun mengalami kenaikan yang cukup besar, hal ini terbukti antara tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 mengalami kenaikan rata-rata per tahun sebesar 30,804 %. Kenaikan harga tanah pada lokasi yang lebih dekat dengan pusat kegiatan kenaikannya lebih tinggi daripada tanah yang lokasinya lebih jauh dari pusat kegiatan. Pusat kegiatan tersebut antara lain : pusat pertumbuhan, pusat pemerintahan, pusat perdagangan, kompleks perumahan dan jalan arteri.
2. Kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain faktor jarak. Enam faktor (variabel bebas) yang digunakan dalam penelitian terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi ternyata tidak semuanya berpengaruh secara signifikan. Diantara enam variabel bebas ada tiga yang mempunyai pengaruh secara signifikan, sedangkan tiga variabel bebas lainnya mempunyai pengaruh tetapi tidak signifikan.
 - a. Empat Variabel bebas yang mempunyai pengaruh secara signifikan

- Jarak bidang tanah ke jalan arteri.
- Jarak bidang tanah ke pusat pertumbuhan.
- Jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan.

Semakin dekat jarak bidang tanah ke jalan arteri semakin tinggi kenaikan harga tanahnya, demikian pula dengan jarak bidang tanah ke pusat pertumbuhan dan jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan semakin dekat maka kenaikan harga tanahnya semakin tinggi.

b. Tiga variabel bebas lainnya berpengaruh tidak signifikan terhadap kenaikan harga tanah yang telah terjadi di wilayah Kecamatan Slawi yaitu ada tiga, adapun variabel tersebut adalah :

- Jarak ke jalan lokal.
- Jarak ke pusat perdagangan.
- Jarak ke kompleks perumahan.

Besar sumbangan yang diberikan oleh enam variabel bebas terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Slawi adalah 29,3 %. Ketiga variabel bebas tersebut hanya berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah pada bidang tanah tertentu atau berpengaruh secara lokal.

B. Saran

1. Hasil penelitian diperoleh kenaikan harga tanah rata-rata per tahun di Kecamatan Slawi sebesar 30,804 %. Berarti lebih tinggi dari peningkatan

pendapatan perkapita penduduk Kabupaten Tegal yaitu sebesar 16,735 % dan tingkat laju inflasi di Kabupaten Tegal yaitu sebesar 16,464 % per tahun dalam kurun waktu lima tahun (Tahun 1995 – Tahun 1999). Apabila harga tanah tidak dikendalikan maka akan berakibat terkonsentrasinya penguasaan tanah pada subyek tertentu yang pada tahapan selanjutnya akan berakibat terjadinya kesulitan dalam memperoleh tanah baik bagi penduduk sekitar terutama golongan ekonomi lemah maupun bagi pemerintah, sehingga hasil dari penelitian ini hendaknya dapat digunakan sebagai bahan informasi yang berguna bagi pemerintah terutama dalam mengambil langkah-langkah kebijaksanaan di bidang Pertanahan.

2. Hasil pengujian diperoleh R Square 0,293 dengan demikian baru sekitar 29 % dari fluktuasi kenaikan harga tanah yang dapat diterangkan sehingga masih ada sekitar 71 % yang belum dapat diterangkan bagi yang hendak mengadakan penelitian dengan masalah serupa agar memasukkan faktor lain yang belum diteliti guna melengkapi hasil penelitian yang telah dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1994), *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah*, Jakarta, Puslitbang Badan Pertanahan Nasional.
- Bambang Tri Cahyini (1993), *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, Liberty.
- Boediono (1991), *Ekonomi Mikro*, Yogyakarta, BPFE.
- Boedi Harsono (1992), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- Hadi Sabari Yunus (1991), *Konsepsi Wilayah dan Prinsip Pewilayahan*, Yogyakarta, PT. Hardana.
- Hadi Sabari Yunus (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Herutomo Sumadi (1994), *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Johara T. Jayadinata (1992), *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB.
- John Salindeho (1994), *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Masri Singarimbun (1989), *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta, LP3ES.
- Putu Suweken (1997), *Statistik Terapan*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Sahala Bistok Silalahi (1993), *Upaya Peningkatan Sistem Manajemen Pertanahan Dalam Rangka Menghadapi PJP II*, Taskap Lemhanas.
- Soedjarwo Soeromihardjo (1993), *Aspek Sosial Administratif Penguasaan dan Pemilikan Tanah Perkotaan*, Yogyakarta, Seminar Nasional Pembatasan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Perkotaan.
- Soni Harsono (1996), *Langkah Preventif Mengatasi Kesenjangan*, Properti Indonesia Nomor 26.
- Suharsini Arikunto (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT.