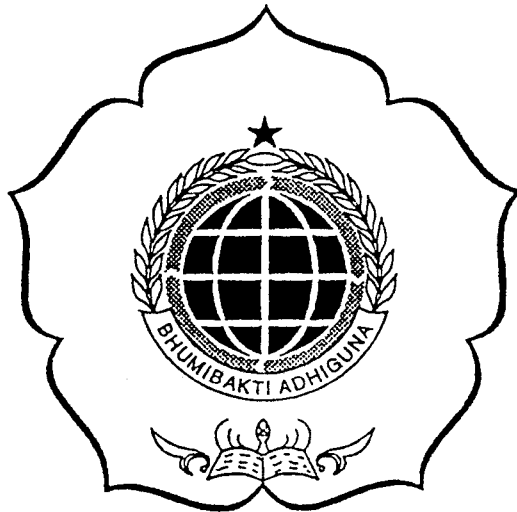


**PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TERHADAP
PERKEMBANGAN HARGA TANAH DAN SERTIPIKASI TANAH
DI DESA PIYAMAN KECAMATAN WONOSARI
KABUPATEN GUNUNGGKIDUL
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

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



Oleh :

LISA SATRIO SUNDORO

NIM : 9651042

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pembangunan jalan lingkar di Kecamatan Wonosari dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Gunungkidul No. 4 Tahun 1988. Pembangunan jalan lingkar tersebut selain untuk mengalihkan jalur angkutan orang dan barang dari dalam kota keluar kota juga sebagai peningkatan status jalan menjadi jalan nasional. Pembangunan jalan tersebut juga diharapkan dapat memperlancar lalu lintas perekonomian, pendidikan dan pemerintahan di samping itu juga untuk mempercepat perkembangan daerah di sekitarnya.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah : bagaimana pengaruh pembangunan jalan lingkar terhadap perkembangan harga tanah ?, apakah terjadi peningkatan sertipikasi tanah setelah adanya jalan lingkar ?. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh pembangunan jalan lingkar terhadap perkembangan harga tanah dan untuk mengetahui peningkatan sertipikasi tanah setelah adanya jalan lingkar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Explanatory Reserch* yaitu penelitian penjelasan untuk pengujian hipotesis dan analisis yang digunakan adalah analisis statistik dengan uji-t dengan tingkat signifikan 5% dan analisis tabel.

Berdasarkan analisis yang dilakukan didapat kesimpulan bahwa pembangunan jalan lingkar telah mempengaruhi perkembangan harga pasaran tanah di sekitarnya dan tidak terjadi peningkatan sertipikasi tanah setelah adanya jalan lingkar dibandingkan sebelum adanya jalan lingkar. Disarankan agar pemerintah melakukan monitoring terhadap perkembangan harga tanah melalui pembuatan peta harga tanah yang direvisi tiap tahun perlu digalakkan lagi penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya sertipikat hak atas tanah.

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Jalan dan Harga Tanah	7
2. Sertipikasi Tanah	9

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Daerah Penelitian	14
B. Variabel dan Pengumpulan Data	14
1. Variabel yang Digunakan	14
2. Data yang Diperlukan	15
3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	15
4. Populasi dan Sampel	17
C. Teknik Analisis.....	17

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Daerah	20
1. Letak Geografis	20
2. Jenis Penggunaan Tanah	21
3. Status Tanah	23
B. Keadaan Sosial Ekonomi	24
1. Tingkat Kepadatan Penduduk	24
2. Tingkat Pendidikan	26
3. Sarana Perekonomian	27

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Terhadap Perkembangan Harga Tanah di Desa Piyaman	30
--	----

B. Peningkatan Sertipikasi Tanah Setelah Adanya Jalan Lingkar di Desa Piyaman	45
--	----

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	48
B. Saran	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Dengan berdasarkan pasal tersebut pemerintah berwenang untuk mengatur dan mengarahkan pemanfaatan tanah untuk pembangunan, baik pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik.

Untuk memperlancar pembangunan tersebut diperlukan jaringan jalan untuk menghubungkan antar daerah. Dengan adanya jalan maka lalu lintas perekonomian, pendidikan, komunikasi dan pemerintahan dapat berjalan dengan lancar di samping untuk pemerataan hasil-hasil pembangunan.

Di samping hal-hal tersebut, pembangunan jaringan jalan juga dimaksudkan untuk mengurangi kepadatan lalu lintas. Pertambahan penduduk yang cepat dan makin bertambahnya alat transportasi menyebabkan makin bertambah semrawut dan padatnya lalu lintas, sehingga cukup sebagai alasan untuk dibangunnya jalan-jalan yang baru.

Bab I Pasal 3 Undang-Undang No. : 14/1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan menentukan :

Transportasi jalan diselenggarakan dengan tujuan untuk memuindahkan lalu lintas dan angkutan jalan dengan selamat, aman,

Berkaitan dengan hal tersebut maka di Kabupaten Gunungkidul telah dibangun sarana jalan lingkar yang diharapkan akan dapat mengurangi kesemrawutan lalu lintas di kota Wonosari sebagai Ibukota Kabupaten Gunungkidul. Kesemrawutan tersebut sangat tampak pada jam-jam sibuk saat orang-orang mulai berangkat keluar rumah untuk melakukan rutinitasnya seperti bekerja dan bersekolah.

Pembangunan jalan tersebut juga dimaksudkan untuk memacu pertumbuhan daerah-daerah di sekitar jalan tersebut. Karena seperti halnya daerah-daerah yang lain pembangunan dan pertumbuhan hanya nampak di sekitar Ibukota suatu daerah, baik itu Ibukota Kelurahan, Kecamatan ataupun Kabupaten. Hal tersebut dikarenakan di ibukota telah tersedia berbagai fasilitas yang baik, salah satunya adalah jalan yang baik. Diharapkan setelah dibangunnya jalan tersebut, maka akan mempercepat perkembangan daerah sekitarnya.

Dengan adanya jalan lingkar tersebut akan menarik minat para pendatang maupun para investor untuk bertempat tinggal dan menanamkan modalnya di sepanjang jalan lingkar tersebut, yang pada akhirnya akan membuka peluang investasi bagi daerah-daerah di sekitarnya.

Dengan adanya pendatang dan para investor yang berminat terhadap tanah-tanah di sepanjang kiri-kanan jalan lingkar tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, dari pemilik lama kepada pemilik tanah yang baru yaitu

Bahwa harga tanah sekarang ini tidak hanya ditentukan oleh nilai intrinsik tanah serta hukum penawaran serta permintaan saja akan tetapi ikut menentukan harga tanah adalah lokasi tanah dan untuk apa tanah akan digunakan, mestinya juga siapa yang akan menggunakannya. (Iman Soetikno, 1991:6)

Pernyataan Iman Soetikno di atas menunjukkan bahwa selain lokasi, naiknya harga tanah juga dipengaruhi oleh faktor untuk apa tanah tersebut akan dipergunakan karena biasanya pemilik tanah cenderung akan menaikkan harga tanahnya lebih tinggi daripada harga umum apabila tanah yang dijualnya tersebut nantinya akan dipergunakan untuk usaha yang bersifat komersial.

Adanya pembangunan jalan ligkar oleh pemerintah akan mendorong masyarakat untuk meminta kepada pemerintah agar sekaligus mensertipikatkan tanahnya yang terkena pembebasan tanah akibat pembangunan jalan lingkar. Jadi secara tidak langsung ada keuntungan lain yang diterima masyarakat dengan adanya pembangunan jalan lingkar tersebut.

Keadaan-keadaan di atas terjadi juga di Kabupaten Gunungkidul. Kabupaten Gunungkidul merupakan daerah penghubung bagi daerah-daerah di sekitarnya. Dalam arti masyarakat Kabupaten Bantul dan Sleman yang ingin pergi ke daerah wonogiri akan lebih menghemat waktu dan biaya dengan melewati Kabupaten Gunungkidul bila dibandingkan jika melewati Kabupaten Klaten dan Kabupaten

jumlah kendaraan yang terus bertambah. Sehingga pada jam-jam sibuk yaitu antara pukul 07.00 sampai pukul 09.00 dan pukul 01.30 sampai pukul 02.30 terjadi kesemrawutan lalu lintas.

Untuk mengatasi keadaan tersebut telah dilakukan langkah pemecahan, salah satunya yaitu dengan dilarangnya angkutan umum untuk masuk kota, namun langkah tersebut ternyata belum cukup sehingga diperlukan adanya jalan lingkar yang akan dilewati oleh angkutan umum luar kota dan angkutan niaga. Langkah tersebut diperlukan karena jalan yang sekarang dilewati oleh angkutan umum dan angkutan niaga daerah sekitarnya telah berkembang menjadi kota yang sudah tidak layak untuk dilewati angkutan luar kota.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul : **"PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TERHADAP PERKEMBANGAN HARGA TANAH DAN SERTIPIKASI TANAH DI DESA PIYAMAN KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN GUNUNGKIDUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA"**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka penyusun dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaruh pembangunan jalan lingkar di Desa Piyaman Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul terhadap perkembangan harga tanah di sekitarnya ?
- b. Apakah terjadi peningkatan sertipikasinya tanah setelah adanya jalan lingkar ?

C. Batasan Masalah

Guna memuntun peneliti dalam rangkaian proses penelitian dan agar tidak menimbulkan salah tafsir dari pihak lain serta mengingat pertimbangan lainnya seperti keterbatasan dana, waktu serta cakupan masalah yang begitu luas maka ruang lingkup penelitian ini hanya dibatasi pada :

1. Pengaruh pembangunan jalan lingkar terhadap perkembangan harga tanah di sepanjang kiri kanan jalan lingkar tersebut.
2. Ruang lingkup waktu perubahan harga tanah dibatasi dalam kurun waktu dua tahun sebelum pembangunan jalan lingkar (tahun 1991 dan 1992) dan dua tahun sesudah pembangunan jalan lingkar (tahun 1998 dan 1999).
3. Sertifikasi tanah dibatasi dua tahun sebelum adanya jalan lingkar (tahun 1991 dan 1992) dan dua tahun sesudah adanya jalan lingkar (tahun 1998 dan 1999).
4. Jalan lingkar yang dimaksud adalah jalan lingkar yang melewati Desa Piyaman

5. Sertifikasi tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali.
6. Harga tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga pasaran tanah yang berlaku riil di daerah penelitian.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh pembangunan jalan lingkar di Desa Piyaman Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunungkidul terhadap perkembangan harga tanah di sekitar jalan lingkar tersebut.
2. Untuk mengetahui peningkatan sertifikasi tanah yang bertambah setelah adanya jalan lingkar.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian adalah :

1. Sebagai bahan pertimbangan apabila akan diadakan pembangunan yang berkaitan dengan adanya jalan lingkar.
2. Sebagai bahan sumbangan pemikiran kepada pemerintah dalam menentukan

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Analisis yang dilakukan terhadap data yang didapat, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Adanya jalan lingkar telah mempengaruhi peningkatan harga pasaran tanah. Sebelum adanya jalan lingkar hampir tidak terjadi peningkatan harga tanah sama sekali, tetapi setelah adanya jalan lingkar terjadi peningkatan harga tanah. Faktor lain yang mempengaruhi kenaikan harga pasaran tanah adalah fasilitas-fasilitas dan lokasi tanah berada. Tanah yang berada di simpul-simpul jalan, di dekat pasar, sekolah dan perkantoran cenderung harganya lebih tinggi dibanding tanah yang sekedar berada di pinggir jalan, sebaliknya tanah yang berada di pinggir sungai atau kuburan yang menyebabkan perasaan tidak nyaman harga pasarnya cenderung lebih rendah dibanding tanah-tanah di sekitarnya.
2. Tidak terjadi peningkatan sertipikasi tanah yang lebih besar setelah adanya jalan lingkar dibanding setelah adanya jalan lingkar. Besarnya angka sertipikasi tanah pada tahun 1998 karena adanya sertipikasi masal melalui prona swadaya dan sertipikasi tanah yang terkena pembebasan tanah sebagai akibat pembangunan jalan lingkar. Turunnya angka sertipikasi mungkin juga dikarenakan adanya krisis

B. Saran

1. Pemerintah perlu melakukan monitoring terhadap perkembangan harga pasaran tanah. Salah satu caranya dengan membuat peta harga tanah yang di revisi tiap tahun disesuaikan dengan perkembangan harga pasaran tanah.
2. Program penyuluhan tentang pentingnya sertipikat perlu digalakan kembali, agar masyarakat yang lain lebih berminat untuk mensertipikatkan tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.

ASP (1997), "*Perlu Jalur Lingkar Luar Daerah Istimewa Yogyakarta*", Kedaulatan Rakyat (24 Nopember 1997)

Cahyono, Bambang Tri (1983), *Ekonomi Pertanian*, Yogyakarta, Liberty.

Guterres, Romao (1997), *Pengaruh Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Terhadap Perkembangan Harga Tanah Di Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati Kabupaten Daerah Tingkat II Sleman*, Skripsi STPN.

Marlock dalam Muhammad Rifqi (1997), *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Kasihan Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul*, Skripsi STPN.

Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Gunungkidul Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rencana Umum Tata Ruang/Rencana Detail Tata Ruang Kota Wonosari Tahun 1986-2006, Sekretari Wilayah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Gunungkidul.

Silalahi, Sahala Bistok (1993), *Upaya Peningkatan Sistem Manajemen Pertanian dalam Rangka Menghadapi PJP II*, Taskap Lemhanas.

Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.

Soeprapto (1986), *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Soesromihardjo, Soedjarwo (1993), *Aspek-aspek Administrasi Penguasaan dan Pemilikan Tanah Perkotaan*, Yogyakarta, Seminar Nasional Pembatasan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Perkotaan.

Soetikno, Iman (1991), *Kriteria Ganti Rugi yang Layak dalam Hal Pembebasan Tanah*, Makalah pada Seminar sehari Mahasiswa Fakultas Hukum 1991, tentang Aspek Kenetintean Umum dan Ganti Rugi yang Layak dalam Kaitannya dengan

Undang-Undang No. 14 tahun 1992, *tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan*, Departemen Perhubungan Republik Indonesia.

Yunus, Hadi Sabari (1994), *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Departemen Pendidikan dan Keuangan Kota, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, UGM, Fakultas Geografi.