

**PENGARUH PEMBANGUNAN JARINGAN JALAN
TERHADAP HARGA TANAH DI KOTA KENDARI
PROPINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

STANLEY

Perpetaan
9651105

Intisari

Pembangunan jaringan jalan merupakan salah satu program pembangunan prasarana pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat. Untuk mewujudkan pembangunan yang lestari optimal serasi dan seimbang diperlukan suatu kebijaksanaan pembangunan pola keterpaduan. Salah satu instrumen acuannya adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pembangunan jaringan jalan memberikan dampak terhadap perekonomian daerah dan juga terhadap harga tanah.

Tujuan dari penulisan Skripsi ini adalah untuk mengukur besarnya pengaruh pembangunan jaringan jalan 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 Dinas PU Kota Kendari, Kantor Bappeda Kota Kendari, dan Kantor Kecamatan se Kota Kendari. Data Primer pada penulisan skripsi ini hanya sebagai pembanding hasil analisis data sekunder. Data ini diperoleh secara langsung dari responden yang memiliki tanah disekitar jalan yang dibangun, berdasarkan sampel wilayah, yang diambil sebagai pembanding.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif, dengan menggunakan alat analisis regresi berganda dengan dua variabel bebas; variabel bebas satu (X_1) yaitu panjang jalan dan variabel bebas dua (X_2) yaitu perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian, adapun variabel tak bebas (Y) adalah harga tanah. Variabel bebas dua (X_2) digunakan untuk memperoleh hasil analisis yang lebih realibel, karena perubahan penggunaan tanah merupakan salah satu faktor dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan jaringan jalan dan perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian berpengaruh positif terhadap harga tanah. Setiap ada penambahan jaringan jalan sebesar 1 % akan mempengaruhi harga tanah sebesar 1,27 %, demikian pula dengan perubahan penggunaan tanah setiap terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian sebesar 1 % akan mempengaruhi harga tanah sebesar 1,78 %. Adapun hasil analisis dari data primer diperoleh $t_o = 5,863405$ dan t tabel 0,01 dan 0,05 (35) = 2,423 dan 1,684, hal tersebut berarti hipotesis nol di tolak yang berarti terdapat perbedaan antara harga tanah sebelum dan sesudah adanya jaringan jalan dengan tingkat signifikan 0,01 dan 0,05.

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN JUDUL		
HALAMAN PERSETUJUAN		
HALAMAN PENGESAHAN	i	
HALAMAN MOTTO	ii	
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii	
KATA PENGANTAR	iv	
INTISARI	vi	
DAFTAR ISI	vii	
DAFTAR TABEL	ix	
DAFTAR LAMPIRAN	xi	
BAB I	PENDAHULUAN	1
	A. Latar Belakang	1
	B. Permasalahan	6
	C. Batasan masalah	7
	D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
	A. Tinjauan Pustaka	9
	B. Landasan Teori	18
	C. Kerangka Pemikiran	19
	D. Hipotesis	21
	E. Batasan Operasional	22
BAB III	METODE PENELITIAN	24
	A. Metode Yang Digunakan	24
	B. Lokasi Penelitian	24
	C. Obyek Penelitian	25
	D. Jenis Dan Sumber Data	25
	E. Pengumpulan Data	26
	F. Teknik Pengambilan Sampel	27
	G. Teknik Analisa Data	27
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	32
	A. Letak Geografi Dan Iklim	32
	1. Letak	32
	2. Keadaan Iklim	32
	2.1. Musim	33
	2.2. Suhu Udara	33

1. Pendapatan Penduduk	39
2. Penduduk Dan Mata Pencarian Penduduk	40
3. Sarana Perekonomian	42
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	45
A. Penyajian Data	45
1. Tinjauan Pembangunan Jalan	45
2. Penggunaan Tanah	56
3. Harga Tanah	63
B. Analisis Data Penelitian	75
1. Pengaruh Pembangunan Jaringan Jalan Terhadap Harga Tanah Di Kota Kendari.	75
1.1. Pengujian Secara Individual (Uji t-Statistik)	78
1.2. Pengujian Secara Keseluruhan (Uji F-Statistik)	79
1.3. Pengujian Koefisien Determinasi (R^2)	80
2. Analisis Dampak Pembangunan Jalan Terhadap Harga Tanah Di Kota Kendari	81
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran-saran	87
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan salah satu modal dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana tertuang dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ." Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu maka bangsa Indonesia menyelenggarakan pembangunan secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang termasuk didalamnya bidang pertanian.

Negara Indonesia adalah negara berkembang yang sedang membangun disegala bidang baik dari segi fisik maupun non fisik. Setiap bentuk kegiatan pembangunan, baik langsung maupun tidak langsung selalu akan membutuhkan tanah. Pembangunan adalah mengadakan atau membuat atau mengatur sesuatu yang belum ada. Pembangunan bertujuan untuk memakmurkan dan mensejahterakan masyarakat. Pembangunan itu dapat merupakan pembangunan fisik maupun pembangunan sosial ekonomi yang mempunyai skala nasional, regional atau lokal (Jayadinata, 1992:2)

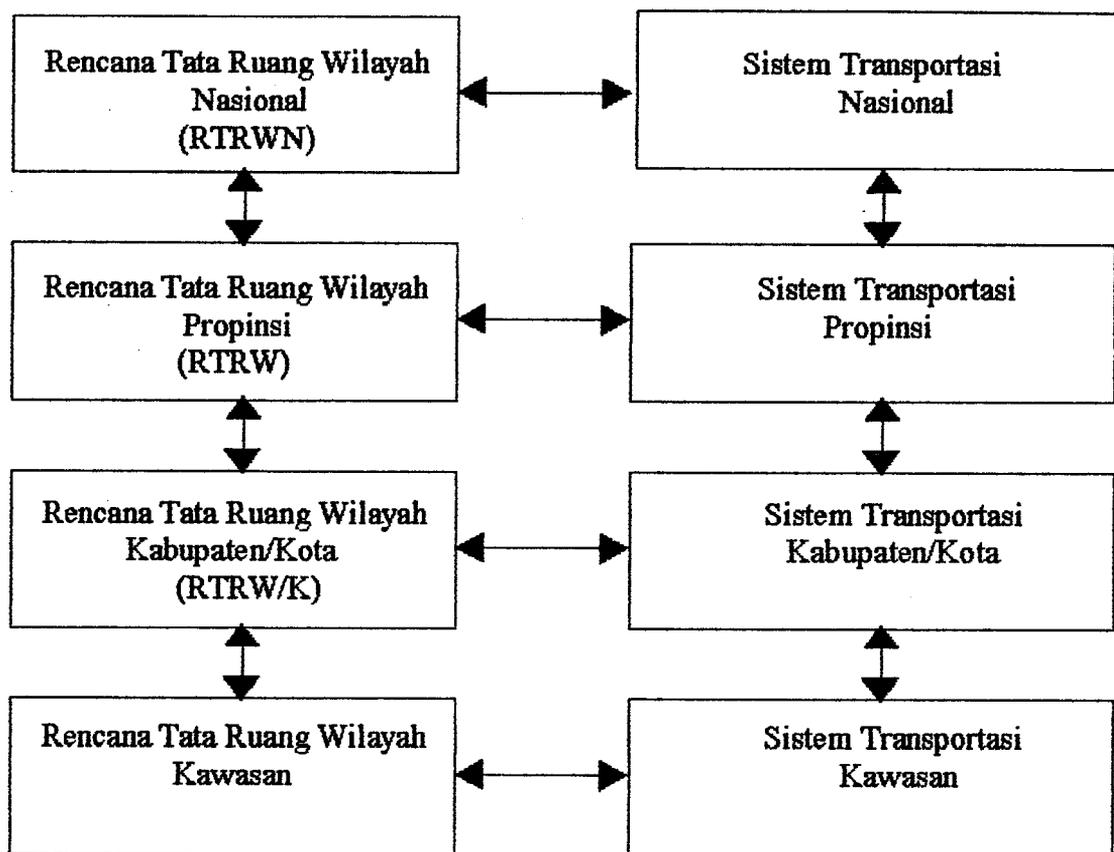
Salah satu program pembangunan prasarana pendukung untuk

dan jasa yang dihasilkan masyarakat, oleh karena itu jaringan jalan sering dikatakan sebagai urat nadi perekonomian suatu daerah, yang berfungsi untuk melayani mobilitas orang, barang dan jasa baik lokal, regional, maupun nasional, serta berperan sebagai pendukung pembangunan sektor lainnya.

Dalam upaya untuk mewujudkan suatu sistem jaringan jalan yang terpadu, maka sangat diperlukan suatu kebijaksanaan pengembangan pola keterpaduan, dengan mempertimbangkan karakteristik wilayah, kondisi geografis, potensi sumber daya alam, ketersediaan sumber daya manusia, dan pemilihan teknologi yang tepat. Salah satu instrumen yang digunakan sebagai acuan dalam pengembangan sistem jaringan jalan yang terpadu adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan pada skala regional mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) masing-masing daerah (Sumodiningrat, 1997:147)

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagai pedoman perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah nasional menjabarkan bahwa struktur pola ruang nasional harus mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan antar wilayah serta keserasian antar sektor misalnya : kawasan pemukiman, kawasan pariwisata, pertanian, tanaman pangan, perkebunan, industri dan sebagainya.

Keterkaitan antara Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Sistem Jaringan Transportasi pada berbagai tingkat, dapat digambarkan pada skema dibawah ini :



(Sumber : Pola Dasar Pembangunan Daerah T.k.II Kota Kendari)

Pada bagan atau skema tersebut di atas kita dapat memperhatikan keterkaitan antar Rencana Tata Ruang Wilayah dan Sistem jaringan transportasi, dimana sangat jelas bahwa peran dan fungsi sistem jaringan transportasi nasional sangatlah dibutuhkan untuk mengakomodir pergerakan yang dihasilkan oleh kegiatan pemanfaatan tata guna tanah dan tata guna ruang untuk meningkatkan keterkaitan wilayah pada skala nasional. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ini diharapkan

wilayah propinsi, demikian seterusnya sampai pada tingkat rencana tata ruang wilayah kawasan.

Berbagai kegiatan pembangunan akan memberi dampak positif di satu pihak, dalam arti merupakan suatu kemajuan dalam aspek-aspek kehidupan masyarakat, namun dilain pihak juga dijumpai dampak negatif dalam arti semakin meningkatnya tuntutan kebutuhan atas tanah, baik dalam arti jumlah atau volume dari kualitasnya. Pembangunan jaringan jalan yang dilaksanakan sudah dapat dirasakan manfaatnya. Dengan terbentuknya jaringan jalan, maka urat nadi perekonomian suatu wilayah atau daerah akan menjadi lancar dalam megakomodasikan faktor-faktor produksi dan potensi daerah. Disisi lain pengembangan jaringan jalan juga akan memberikan dampak terhadap pola penggunaan tanah didaerah tersebut, dimana nantinya akan mempengaruhi harga dasar tanah didaerah sekitar pengembangan jaringan jalan. Hal ini sejalan dengan teori Sektor yang dikemukakan oleh Homer Hoyt (Yunus, 1994:16-18).

Kenaikan harga tanah sebagian besar bukan hanya merupakan hasil upaya dari pemiliknya, akan tetapi disebabkan oleh banyaknya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah. Pembangunan sarana dan prasarana tersebut seperti jalan, air minum, listrik, sekolah, perkantoran,, pasar, taman dan lain sebagainya.

Penelitian yang dilakukan oleh Haryoto pada tahun 1997 yang berjudul Studi Kasus di Kotamadya Denpasar yang disampaikan oleh Soeratno pada Seminar Nasional tanggal 20 Oktober 1998 di Jakarta. Penelitian tersebut menyimpulkan

kaplingan, dipengaruhi oleh lokasi tanah atau jarak ke pusat kota. Semakin lebar jalan yang berada didekat lokasi tanah akan semakin tinggi harga tanah tersebut, semakin baik kondisi jalan disekitar lokasi tanah akan semakin tinggi harga tanah tersebut.

Kemudian untuk mengantisipasi meningkatnya harga tanah perlu kiranya diatur penggunaan dan peruntukan tanah agar tetap sesuai dengan kepentingan nasional dan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan umum mengenai fungsi sosial hak-hak atas tanah dinyatakan :

“Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah yang harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. (pasal 2 ayat 3 UUPA).

Untuk Propinsi Sulawesi Tenggara , khususnya di Kota Kendari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harga dasar tanah didasarkan pada klasifikasi jalan dimana lokasi tanah tersebut terletak dan peruntukkan penggunaan tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah. (Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah XII Direktorat Jenderal Pajak SULSELRA Nomor : KEP-23/WPJ.12/BD.05/1996.)

Sehingga dalam mengkaji sistem transportasi regional, menurut Tamin (1997:1033) diperlukan analisis potensi wilayah, yang meliputi : kawasan industri, pertanian, pariwisata, perdagangan dan potensi ekonomi lainnya yang diperkirakan dapat membantu meningkatkan perekonomian rakyat.

Didalam Garis-garis Besar Haluan Negara tahun 1993 ditegaskan bahwa : Pembangunan jalan-jalan perlu terus ditumbuh kembangkan dan diserasikan dengan perkembangan transportasi jalan raya, terutama antara keserasian beban dan kepadatan lalu lintas kendaraan dengan kemampuan daya dukung jalan, jaringan jalan di pusat pertumbuhan, pusat produksi dan yang menghubungkan pusat produksi dengan daerah pemasaran.

Berdasarkan uraian di atas ingin diketahui bagaimana pengaruh perkembangan jalan terhadap harga dasar tanah , dengan mengetengahkan judul :

“ Pengaruh Pembangunan Jaringan Jalan Terhadap Harga Tanah di Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara”.

kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, yang mana ini lebih lanjut dijabarkan dalam konsep pengembangan wilayah di daerah tingkat I dan II, serta mencakup ketinggian daerah yang lebih kecil seperti Kecamatan dan Desa/Kelurahan.

Dalam upaya untuk meningkatkan pendapatan dan pemerataan pembangunan, antara lain dengan mendayagunakan potensi daerah secara optimal, dan membangun sarana dan prasarana, sehingga terbentuk jaringan transportasi dan komunikasi antar wilayah yang lebih luas dan memungkinkan lancarnya arus barang dan perpindahan penduduk dengan memperhatikan Strategi Nasional Pengembangan Pola Tata Ruang (SNPPTR), Rencana Struktur Tata Ruang Propinsi (RSTRP) maupun Rencana Umum Tata ruang Kota/Wilayah (RUTRK/W), sebagai pedoman pengembangan jaringan Transportasi Jalan raya. Pembangunan jaringan jalan tersebut akan memberikan dampak terhadap harga tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

Seberapa besar pengaruh pembangunan jaringan jalan terhadap harga tanah di Kota Kendari?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini permasalahan akan dibatasi pada pembangunan jaringan jalan di Kota Kendari sejak tahun 1995 sampai tahun 1999, yang analisisnya di fokuskan pada pengaruh pembangunan jaringan jalan terhadap harga tanah yang didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

D.Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Bertolak dari rumusan masalah yang dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengukur besarnya pengaruh pembangunan jaringan jalan terhadap Harga Tanah di Kota Kendari.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi :

1. Pemerintah Kota Kendari, sebagai tambahan Informasi untuk Pengambilan Keputusan, dalam penyusunan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang akan datang, khususnya dalam hal pengembangan jaringan jalan.
2. Pemerintah Daerah, Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dan Kantor Pertanahan di Kota Kendari, sebagai bahan informasi tambahan dalam penentuan harga tanah dan pengendalian harga tanah, untuk tahun yang akan datang.
3. Sebagai tambahan informasi (bahan referensi) bagi penelitian lebih lanjut.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Bertolak dari penyajian data, uraian dan analisa yang dikemukakan pada bagian sebelumnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Pembangunan jaringan jalan mempengaruhi peningkatan harga tanah secara positif. Apabila diasumsikan variabel lain dianggap konstan, menunjukkan bahwa setiap penambahan 1 % kumulasi panjang jalan yang dibangun akan mempengaruhi harga tanah (NJOP) sebesar 1,272 %. Demikian juga dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian akan mempengaruhi peningkatan harga tanah sebesar 1,78 %.
2. Faktor panjang jalan dan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian periode tahun 1995/1996 sampai tahun 1999/2000, berdasarkan penaksiran koefisien determinasi (R^2) diperoleh koefisien sebesar 0,995. Hal ini menunjukkan bahwa sembilan puluh sembilan koma tiga persen kenaikan harga tanah menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kota Kendari dapat dijelaskan oleh variabel panjang jalan dan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

B. Saran-Saran

melaksanakan pengembangan dan pembangunan jalan, begitu pula perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, karena nilai estimasinya masih bersifat global, sehingga masih perlu pertimbangan yang lebih intensif.

2. Pembangunan jaringan jalan yang akan dilaksanakan atau direalisasikan pada tahun anggaran mendatang, kiranya perlu di alokasikan sesuai dengan tingkat kebutuhan, tingkat urgensi dan potensi daerah tersebut, sehingga pengeluaran dana yang cukup besar, dalam waktu yang tidak terlalu lama, dapat memberikan kontribusi terhadap tingkat pertumbuhan perekonomian daerah.
3. Peruntukkan kawasan non pertanian sebaiknya lebih dipertimbangkan dari segi aspek tata guna tanahnya dan disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Tanah-tanah yang tidak berpotensi atau kurang berpotensi untuk dikembangkan usaha pertanian, sebaiknya dikembangkan untuk kawasan non pertanian seperti kawasan pemukiman, Industri, jasa dan pendidikan atau penghijauan dan daerah konservasi terutama pada daerah-daerah lereng > 40% ke atas.

DAFTAR PUSTAKA

- Agah, Heddy. R, 1997, *Peran dan Kontribusi Pengembangan dan Peningkatan Jalan terhadap Pertumbuhan Ekonomi*, Makalah pada KRTJ V, Yogyakarta
- Arikunto, Suharsimi, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, Penerbit Rineka Cipta, Yogyakarta
- Anonim, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Arsyad, Lincoln, 1997, *Ekonomi Pembangunan*, Edisi Ketiga, STIE, YKPN, Yogyakarta
- Budiyuwono, Nugroho, 1993, *Pengantar Statistik Ekonomi Dan Perusahaan*, Edisi Revisi Jilid I, Penerbit UPP AMP YKPN, Yogyakarta
- Harsono, Boedi, 1996, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Ketigabelas, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Haryoto, 1998, *Studi Kasus di Kotamadya Denpasar*, Makalah Seminar Nasional, Jakarta
- Harwani Amiarsi, 1994, *Pengaruh Pembangunan Jaringan Jalan Disepanjang Kanan-Kiri Jalan Lingkar Yogyakarta Bagian Selatan*, Tesis Fakultas Geografi UGM
- Insukindro, 1992, *Pembentukan Model dalam Penelitian Ekonomi*, JEPI Nomor 1 Tahun VII, Yogyakarta
- Jayadinata Johara, 1992, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*, ITB Bandung
- Marzuki, 1977, *Metodologi Riset*, BPFE-UII, Yogyakarta
- Oglesby, HC dan Gary Hick R, 1990, *Teknik Jalan Raya*, Jilid I (Terjemahan), Penerbit Erlangga, Jakarta
- Perda Sulawesi Tenggara, Nomor 9, Tahun 1994, Tentang Pola Dasar Pembangunan

Salindeho John, 1994, *Manusia Tanah, Hak dan Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta

Sandi, I Made, 1977, *Penggunaan Tanah(Land Use) di Indonesia*, Direktorat TataGuna Tanah, Departemen Dalam Negeri.

Setyobudi Bambang, 1998, *Pengaruh Pengembangan Jaringan Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi*, Tesis, Fakultas Ekonomi UGM, Yogyakarta.

Siagian, P, 1982, *Ekonomi Pembangunan*, UI Press, Jakarta

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*, Yogyakarta, LP3ES.

Sumodiningrat, Gunawan, 1997, *Pembangunan Daerah dan Pemberdayaan Masyarakat*, Edisi Kedua, PT. Bina Rena Pariwisata, Jakarta.

Suweken Putu, 1996, *Statistika Terapan* , Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Tamim, Ofyar.Z, Widhyharto, Sigit, Frazila, R.Bona, 1997, *Penerapan Konsep Tata Guna Lahan-Sistem Transportasi dalam Perencanaan Sistem Jaringan Transportasi*, Makalah KRTJ V, Yogyakarta.

Undang-undang R.I, Nomor 24 Tahun1992, *Tentang Penataan Ruang*.

Undang-undang R.I, Nomor 6 Tahun 1995, *Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kendari*

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, *Tentang Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan..*

Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999, *Tentang Pemerintahan Daerah*, Penerbit Karya Abditama, Surabaya.

Widayat, Wahyu, 1996, *Regresi dan Korelasi*, Diklat

Yunus, Hadi Sabari, 1994, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Fakultas