

**PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN BY PASS TERHADAP
PENINGKATAN PERALIHAN HAK DAN HARGA TANAH
DI KECAMATAN KRIAN
KABUPATEN SIDOARJO PROVINSI JAWA TIMUR**

SKRIPSI

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



Oleh :

TARRY PURWATI ANGESTIRAHAYU

NIM : 9761294

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Pembangunan senantiasa menimbulkan perubahan, baik perubahan fisik maupun perubahan sosial ekonomi masyarakat, termasuk dalam pembangunan jalan. Pembangunan jalan di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo telah menarik para pendatang, investor maupun spekulan tanah untuk memiliki tanah-tanah di sepanjang kanan dan kiri jalan *by pass* dengan berbagai tujuan dan kepentingannya masing-masing. Adanya minat tersebut menimbulkan suatu kegiatan-kegiatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dan mempengaruhi harga tanah di sekitar jalan *by pass* tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penyusun melakukan penelitian dalam judul “ **Pengaruh Pembangunan Jalan By Pass Terhadap Peningkatan Peralihan Hak Dan Harga Tanah Di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur** ”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peningkatan peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah di sekitar jalan *by pass* serta mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah dibangunnya jalan *by pass*.

Penyusun menggunakan metode penelitian *explanatory research*. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan kuisioner serta studi dekomendasi. Data yang penyusun dapatkan diklasifikasikan dan disajikan dalam bentuk tabel dan grafik. Dari tabel tersebut kemudian dianalisis dengan uji statistik yaitu uji-t untuk sampel berpasangan dan dari hasil perhitungan statistik dan tabel dibuat uraian-uraian.

Penelitian ini dilakukan pada desa-desa yang dilalui jalan *by pass*. Data yang diperlukan adalah data primer yang meliputi harga tanah antara tahun 1991-2000 dan data sekunder yaitu data jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT setempat pada tahun 1991-2000 dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, aspek kependudukan, serta data teknis tentang jalan *by pass*.

Dari analisis yang penyusun lakukan diperoleh kesimpulan bahwa terdapat peningkatan secara nyata jumlah peralihan hak atas tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan *by pass*. Peningkatan tersebut berjumlah 342 atau peningkatannya sebesar 280,33 %.

Pembangunan jalan *by pass* juga berpengaruh terhadap harga tanah. Terdapat perbedaan yang bermakna antara t hitungan sebesar 6,962 dengan t tabel sebesar 2,001. Berdasarkan hipotesis dan kaidah keputusan yang diajukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa jalan *by pass* juga berpengaruh nyata terhadap peningkatan harga tanah.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	12
C. Hipotesis.....	15
D. Definisi Operasional.....	15
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Daerah Penelitian.....	16
B. Jenis data dan Alat Pengumpul Data.....	17
C. Menentukan Variabel.....	18
D. Populasi dan Sampel.....	19
E. Teknik Pengumpulan Data.....	20
	21

BAB IV.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
A.	Letak Geografis.....	24
B.	Jenis Penggunaan Tanah.....	26
C.	Kependudukan.....	27
D.	Sarana Perekonomian.....	28
E.	Pengembangan Jalan di Kecamatan Krian.....	30
BAB V.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Pengaruh Pembangunan Jalan By Pass Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
B.	Pengaruh Pembangunan Jalan By Pass Terhadap Harga Tanah.....	41
BAB VI.	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan.....	52
B.	Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	54
LAMPIRAN	56
RIWAYAT HIDUP		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan sumber daya dan faktor produksi penting bagi manusia sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk melakukan segala aktivitas. Karena itulah tanah menunjang peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia diatas permukaan bumi, lebih-lebih dalam era pembangunan saat ini.

Seiring dengan pesatnya laju pembangunan di Indonesia, maka sarana dan prasarana pembangunan perlu ditingkatkan baik fungsi maupun jumlahnya, seperti halnya pengadaan saran transportasi untuk memperlancar mobilitas perekonomian masyarakat. Salah satu cara untuk pengadaan prasarana tersebut adalah pembangunan jalan-jalan, baik dikota maupun diluar kota yang menghubungkan antar daerah.

Kota-kota yang mengalami kemajuan pesat, pemenuhan kebutuhan akan kemudahan transportasi menjadi prioritas utama untuk dilaksanakan. Kepadatan lalu lintas sebagai akibat pertambahan penduduk dan tingginya mobilitas masyarakat merupakan alasan mengenai perlunya pembangunan jalan-jalan baru untuk memperlancar lalu lintas dan pembangunan

Berkaitan dengan hal tersebut maka di daerah Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo telah dibangun sarana jalan *by pass* yang diharapkan akan dapat mengurangi kepadatan lalu lintas di Kecamatan Krian. Kepadatan tersebut sangat tampak pada jam-jam sibuk saat orang-orang mulai berangkat keluar rumah untuk melakukan rutinitasnya seperti bekerja dan sekolah.

Pembangunan jalan merupakan salah satu investasi pemerintah didalam pengembangan suatu daerah, sedangkan pembangunan jalan merupakan salah satu faktor dalam memperlancar pembangunan daerah, disamping itu juga akan memperlancar arus lalu lintas yang tentu saja akan menimbulkan dampak baik positif maupun negatif berkaitan dengan tanah-tanah disekitar jalan tersebut, terlepas dari perencanaan yang matang dan terencana dari pihak yang berwenang.

Gejala yang terjadi menunjukkan bahwa dengan dibangunnya jalan *by pass* tersebut adalah selain memacu pertumbuhan dan perkembangan daerah-daerah disekitar jalan tersebut tetapi juga memacu para spekulan, pendatang maupun para investor untuk bertempat tinggal dan menanamkan modalnya baik di kanan-kiri atau disepanjang jalan *by pass* tersebut, yang pada akhirnya akan membuka peluang investasi bagi daerah-daerah sekitarnya.

Para spekulan, pendatang dan para investor yang berminat terhadap tanah disepanjang kanan-kiri jalan tersebut mengakibatkan terjadinya

baru. Adapun kegiatan peralihan hak atas tanah yang meliputi jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan, menyebabkan harga tanah disepanjang kiri kanan jalan tersebut menjadi naik.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional dengan Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada menyatakan bahwa harga tanah dipengaruhi kekuatan permintaan dan penawaran tanah. Pada dasarnya, tinggi rendahnya permintaan ditentukan oleh kebutuhan konsumen akan kegunaan tanah tersebut. Semakin strategis letak tanah, maka semakin tinggi tingkat permintaan. Sementara itu, semakin dekat jarak tanah dengan pusat-pusat perekonomian, maka harga kebutuhan konsumen terhadap tanah tersebut juga semakin tinggi (Laporan Akhir Puslitbang BPN, 1993/1994 : 14)

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik mengadakan penelitian dengan judul : **“PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN BY PASS TERHADAP PENINGKATAN PERALIHAN HAK DAN HARGA TANAH DI KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO PROVINSI JAWA TIMUR”**.

B. Perumusan Masalah

Pembangunan jalan berperan sebagai penunjang, pendorong, dan penggerak bagi perkembangan suatu wilayah yang berpotensi namun belum berkembang. Dengan adanya pembangunan jalan *by pass* di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo akan mengakibatkan berkembangnya daerah disekitar jalan *by pass* tersebut yang disusul juga dengan pengaruh lain seperti alih pemilikan hak atas tanah dan harga tanah.

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

1. Apakah pembangunan jalan *by pass* berpengaruh terhadap peningkatan peralihan hak atas tanah ?
2. Apakah pembangunan jalan *by pass* tersebut berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah ?

C. Batasan Masalah

Untuk menuntun penyusun dalam rangkaian proses penelitian dan agar tidak menimbulkan salah tafsir dari pihak lain, maka dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian dilakukan disepanjang kanan kiri jalan *by pass* di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.
2. Sesuai dengan dimulainya pembangunan jalan *by pass* secara fisik pada

antara tahun 1991-1995 sebagai data sebelum proyek dan data antara tahun 1996-2000 sebagai data sesudah proyek.

3. Pengaruh pembangunan jalan *by pass* terhadap peningkatan peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah.
4. Kiri kanan jalan yang dimaksud adalah jarak sampai 100 meter dari badan jalan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pengaruh pembangunan jalan terhadap peningkatan peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah di sekitar jalan *by pass* di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.
2. Mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah di bangunnya jalan *by pass*.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian adalah :

1. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai dampak dari kegiatan pembangunan jalan terhadap peningkatan peralihan hak dan perubahan harga tanah.

2. Diharapkan dapat memberikan sumbangan sebagai bahan pemikiran maupun masukan, berupa saran dan pendapat yang berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijakan di bidang pertanian bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo.
3. Untuk kepentingan kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pembangunan jalan *by pass* di Kecamatan Krian, telah berpengaruh terhadap peningkatan jumlah peralihan hak yaitu jual beli secara nyata. Hal mana jumlah total kegiatan peralihan hak atas tanah sebelum pembangunan jalan berjumlah 122 peralihan pada tahun 1991 - 1995 dan sesudah pembangunan jalan berjumlah menjadi 464 peralihan pada tahun 1996 - 2000. Peningkatan peralihan hak melalui jual beli tersebut mencapai sebesar 342 peralihan atau sebesar 280,33 %.
2. Pembangunan jalan *by pass* juga mengakibatkan kenaikan harga tanah. Harga tanah rata-rata di delapan desa/kelurahan sebelum pembangunan jalan adalah Rp. 22583.33,- per meter persegi dan harga tanah rata-rata sesudah pembangunan jalan adalah Rp. 54666.67,- per meter persegi atau meningkat Rp 32083.33 ,- per meter persegi. Setelah dilakukan uji-t dengan sampel 60 responden dapat dilihat bahwa t hitungan lebih besar dari t tabel yang mempunyai arti bahwa harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan terdapat perbedaan yang nyata, sehingga hipotesis yang diajukan terbukti.

3. Pembangunan jalan merupakan kunci dari pengembangan suatu wilayah. Dengan adanya pembangunan jalan *by pass* yang berperan sebagai pendorong, penggerak dan penunjang pengembangan suatu wilayah maka mengakibatkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli akan naik dan harga tanah akan berkembang. Kenaikan peralihan hak atas tanah dan harga tanah di daerah tersebut didukung oleh rencana tata ruang yang telah ditetapkan, dimana di daerah tersebut akan dikembangkan sebagai daerah kawasan industri dan perumahan.

B. Saran

1. Adanya peralihan hak di sepanjang jalan *by pass*, ditemui banyak tanah-tanah kosong dan belum dimanfaatkan oleh pemilik yang baru. Untuk itu Pemerintah Daerah setempat perlu mengadakan pengawasan dan penertiban atas tanah-tanah yang belum dimanfaatkan oleh pemiliknya.
2. Perlu adanya inventarisasi dan pengecekan atas tanah-tanah di wilayah desa/kelurahan oleh Pemerintah desa/kelurahan setempat secara rutin dan periodik untuk mengetahui adanya peralihan hak yang terjadi di desa/kelurahan tersebut dan memudahkan untuk mengidentifikasi subyek pajak bumi dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afianti Hapsari, 1994, *Dinamika Penggunaan Lahan disepanjang kanan-kiri Jalan Lingkar Yogyakarta Bagian Selatan*, Skripsi Fak. Geografi UGM.
- Amiarsi Harwani, 1994, *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Yogyakarta Utara Terhadap Lingkungan Sosial Masyarakat Sekitar*, Tesis Fak. Geografi UGM
- Anna Prihaniawati, 1997, *Studi Perubahan Harga Tanah di Sepanjang Jalan Lingkar Yogyakarta*, Skripsi STPN
- Anonim, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Bambang Tri Cahyono, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta
- Djarwanto, 1996, *Mengenal Beberapa Uji Statistik Dalam Penelitian*, Liberty, Yogyakarta
- Hadi Sabari Yunus, 1994, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Departemen Pendidikan dan Keuangan Kota, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, UGM, Fakultas Geografi
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- John M. Echlos dan Hasan Shadily, 1995, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta
- Lisa Satrio Sundoro, 2000, *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Terhadap Perkembangan Harga Tanah dan Pemsertipikatan Tanah di Desa Piyaman Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunung Kidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi STPN
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta
- Puslitbang, 1994, *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (Laporan Akhir)*, BPN
- Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Kecamatan Krian Tahun 1997/1998 – 2001/2008, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo
- Sudiro, 1999, *Penyediaan Tanah Melalui Pemindahan Hak dan Tukar Menukar*, Diklat Kuliah STPN

Suharsimi Arikunto, 1996, *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta

Sumanto, 1995, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*, Andi Offset, Yogyakarta

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992, tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, Departemen Perhubungan Republik Indonesia.