

**PENGARUH PEMBANGUNAN JALUR JALAN LINTAS SELATAN  
TERHADAP PERKEMBANGAN HARGA TANAH  
DI KECAMATAN PURWODADI KABUPATEN PURWOREJO**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Sains Terapan



Oleh :

**PUJO PRANOTO**

**NIM. 04132125/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2008**

## INTISARI

Pesatnya laju pembangunan di Indonesia memerlukan peningkatan sarana dan prasarana, seperti halnya pengadaan prasarana transportasi untuk memperlancar mobilitas perekonomian masyarakat. Salah satu cara pengadaan prasarana tersebut adalah pembangunan jalan, seperti pembangunan jalur jalan lintas selatan di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo. Dengan dibangunnya jalan lintas selatan, diharapkan akan tercipta kelancaran lalu lintas antar daerah dan memperlancar pembangunan daerah. Hal ini dapat mengakibatkan harga tanah disekitar jalan lintas selatan mengalami kenaikan. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui kenaikan harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan jalan lintas selatan di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo serta untuk mengetahui faktor apa yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah.

Metode penelitian menggunakan *Explanatory Research* dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini dilakukan di kiri kanan jalan lintas selatan sejauh 200 meter. Teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara. Teknik analisa data menggunakan uji T dan regresi linear berganda dengan tiga variabel bebas yaitu jarak dari jalan lintas selatan, status tanah dan penggunaan tanah serta satu variable terikat yaitu harga tanah berdasarkan harga pasar tahun 2003 dan 2008.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah pembangunan jalan lintas selatan, harga tanah disekitarnya mengalami kenaikan secara signifikan. Faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah yaitu penggunaan tanah dengan beta = -0,632 (dari pertanian ke non pertanian sebesar 117,17 %), jarak bidang tanah dengan beta = -0,457 (jarak dekat yaitu  $0 < d \leq 50$  sebesar 124,93 %) dan status bidang tanah dengan beta = 0,116 (tidak bersertipikat menjadi bersertipikat sebesar 123,32 %).

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
PERSEMBAHAN.....	v
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Prasarana Jalan .....	7
2. Harga Tanah .....	12
B. Kerangka Pemikiran .....	14
C. Hipotesis .....	19
D. Batasan Operasional .....	19

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Daerah Penelitian .....	21
B. Variabel .....	22
C. Populasi dan Sampel .....	23
1. Populasi .....	23
2. Sampel .....	24
D. Jenis Data dan Alat Pengumpul Data .....	25
1. Jenis Data dan Sumber Data .....	25
2. Alat Pengumpul Data .....	25
E. Teknik Analisis Data .....	26

### BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Letak Geografis .....	31
B. Batas Wilayah .....	31
C. Luas Wilayah .....	32
D. Penggunaan Tanah.....	33

### BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data .....	35
B. Analisis Data .....	38

### BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan .....	58
B. Saran....	59

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan sumber daya yang penting bagi manusia sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk melakukan segala aktivitas. Karena itulah tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia di atas 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 prasarana transportasi untuk memperlancar mobilitas perekonomian masyarakat. Salah satu cara pengadaan prasarana tersebut adalah pembangunan jalan, baik di kota maupun di luar kota yang menghubungkan antar daerah. Kota-kota yang mengalami kemajuan pesat, pemenuhan akan kebutuhan transportasi menjadi prioritas utama untuk dilaksanakan. Kepadatan lalu lintas sebagai akibat penambahan penduduk dan tingginya mobilitas masyarakat serta meningkatnya alat transportasi merupakan alasan mengenai perlunya pembangunan jalan untuk memperlancar hubungan lalu lintas dan pembangunan.

Pembangunan jalan merupakan salah satu investasi pemerintah di dalam pengembangan suatu daerah yang akan

memperlancar pembangunan daerah. Di samping itu juga akan memperlancar arus lalu lintas yang tentu saja akan menimbulkan dampak baik positif maupun negatif berkaitan dengan tanah di sekitar jalan tersebut.

Jaringan jalan yang baik menyebabkan urat nadi perekonomian suatu wilayah atau daerah akan menjadi lancar dalam mengakomodasikan faktor-faktor produksi dan potensi daerah. Di sisi lain pembangunan jaringan jalan juga akan memberikan dampak terhadap pola pemanfaatan tanah di daerah tersebut, dimana nantinya akan mempengaruhi harga tanah di sekitar daerah pembangunan jalan tersebut. Menurut pendekatan teori *bid-rent*, yang dikemukakan Ratcliff (1949 : dalam R. Agus Mahendra dan Sutaryono, 2004 :3) harga tanah dibedakan atas berbagai fungsi penggunaan tanah. Penggunaan tanah secara umum menurut teori ini dibedakan menjadi empat macam penggunaan, yaitu : untuk perkantoran (*office bid-rent function*), untuk perumahan (*residential bid-rent function*), untuk industri (*manufacturer bid-rent function*), dan untuk pertanian (*agricultural bid-rent funtion*).

Harga tanah tidak ditentukan oleh luasnya saja, melainkan merupakan suatu keterpaduan antara luas, kelas, jenis penggunaannya (tanah pertanian atau tanah non pertanian), letaknya yang strategis, serta status kepemilikan tanah. Letak tanah yang strategis diantaranya tanah yang berada dekat dengan jalan.

Kesemuanya itu dijadikan suatu totalitas dalam menilai suatu harga tanah.

Pembangunan jalan akan memicu terjadinya perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke tanah non pertanian di sepanjang kanan-kiri jalan. Perubahan penggunaan tanah dilakukan oleh perorangan, swasta maupun pemerintah baik digunakan untuk mendirikan pemukiman, pelayanan umum, maupun kantor milik pemerintah.

Di Kabupaten Purworejo terdapat tiga kecamatan yang dilalui oleh Jalur Jalan Lintas Selatan. Tiga kecamatan tersebut yaitu Kecamatan Grabag, Kecamatan Ngombol, dan Kecamatan Purwodadi. Pembangunan Jalan tersebut dilakukan secara bertahap, dimulai dari Kecamatan Purwodadi, yaitu kecamatan yang langsung berbatasan dengan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sedangkan pada Kecamatan Ngombol dan Kecamatan Grabag sampai Maret 2008 belum dilakukan pembangunan jalan.

Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo merupakan daerah yang dilalui Jalur Jalan Lintas Selatan, yang pembangunan jalannya telah selesai pada tahun 2006. Di sepanjang jalur jalan tersebut pemanfaatan tanahnya berupa pertanian lahan kering untuk tanaman semusim. Sedangkan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian sudah mulai terjadi. Hal ini akan dapat menimbulkan kenaikan harga tanah di sepanjang kanan-kiri Jalur Jalan Lintas Selatan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul :” PENGARUH PEMBANGUNAN JALUR JALAN LINTAS SELATAN TERHADAP PERKEMBANGAN HARGA TANAH DI KECAMATAN PURWODADI KABUPATEN PURWOREJO”.

## **B. Perumusan Masalah**

Pembangunan jalan berperan sebagai pendukung bagi perkembangan suatu wilayah yang berpotensi namun belum berkembang. Dengan adanya pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo mengakibatkan berkembangnya daerah di sekitar Jalur Jalan Lintas Selatan tersebut yang disusul perubahan pola pemanfaatan tanah dan pengaruh lain seperti kenaikan harga tanah.

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

1. Apakah terjadi peningkatan harga tanah secara signifikan sesudah pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan?
2. Faktor apa yang paling berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo?



### **C. Batasan Masalah**

Untuk menuntun penulis 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 Jalur Jalan Lintas Selatan di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo.
2. Sesuai dengan dimulainya pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan secara fisik pada tahun 2006, maka data harga tanah diambil antara tahun 2003 sebagai data sebelum proyek dan data tahun 2008 sebagai data sesudah proyek
3. Pembangunan Jalan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelebaran jalan dari lebar semula 12 meter menjadi 24 meter, dan penambahan jalur dari semula dua jalur menjadi empat jalur.
4. Harga tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga pasar yang umum berlaku di masyarakat yang digunakan untuk melakukan transaksi jual beli antara pihak penjual dan pembeli.
5. Faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah yaitu penggunaan tanah, jarak bidang tanah terhadap jalan dan status kepemilikan.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian :**

- a. Untuk mengetahui apakah terjadi peningkatan harga tanah yang signifikan sesudah pembangunan jalan.
- b. Untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo.

### **2. Kegunaan Penelitian :**

- a. Menambah wawasan mengenai pengaruh pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan terhadap perkembangan harga tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan sebagai bahan masukan, berupa saran dan pendapat yang berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijakan di bidang pertanahan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

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

1. Setelah pembangunan Jalan Lintas Selatan harga tanah disekitarnya mengalami peningkatan yang signifikan. Faktor- faktor penentu peningkatan harga tanah tersebut antara lain jarak bidang tanah terhadap jalan, penggunaan tanah serta status bidang tanah.
2. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang lebih dekat dengan pembangunan jalan lintas selatan dibandingkan dengan bidang tanah yang letaknya lebih jauh dari pembangunan jalan lintas selatan.
3. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang mengalami perubahan status bidang tanah dari tanah yang tidak bersertipikat menjadi bersertipikat dibandingkan dengan bidang tanah yang tidak mengalami perubahan status sebelum pembangunan jalan dan sesudah pembangunan jalan.
4. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang mengalami perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian dibandingkan dengan bidang tanah

yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah sebelum pembangunan jalan dan sesudah pembangunan jalan

5. Faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo yaitu Penggunaan tanah ( $\beta = 0,632$ ), Jarak Bidang tanah terhadap jalan lintas selatan ( $\beta = -0,457$ ) dan Status bidang tanah ( $\beta = 0,116$ )

## **B SARAN**

1. Hasil analisis dan estimasi dalam penelitian sebaiknya hanya digunakan sebagai informasi awal dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijaksanaan untuk melaksanakan pengembangan dan pembangunan serta dapat digunakan untuk mengontrol perkembangan harga tanah.
2. Dalam menentukan harga tanah perlu diperhatikan nilai nyata dari tanah yang bersangkutan yang didasarkan pada faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga tanah sehingga diperoleh harga yang representatif, terutama kepekaan terhadap gejolak naiknya harga tanah yang diluar batas kewajaran dari para spekulan tanah.
3. Pemerintah perlu lebih tanggap terhadap masalah pertanahan yang mungkin timbul akibat dari kenaikan harga tanah dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat setempat melalui berbagai proyek seperti prona dan sertipikat massal swadaya.

## Daftar Pustaka

- Agung Darmawan, Dalu, 2005, *Konsepsi Dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Anonim, 2003, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Anonim, 1994, *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah*, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN dan Fakultas Ekonomi UGM, Jakarta.
- Anonim, 2007, *Petunjuk Teknis Direktorat Survei Potensi Tanah*, Deputi Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi, 1996, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Djarwanto, 2001, *Mengenal Beberapa Uji Statistik Dalam Penelitian*, Liberty, Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno, 1990, *Analisis Regresi*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Hapsari, Afianti, 1994, *Dinamika Penggunaan Lahan disepanjang kanan-kiri Jalan Lingkar Yogyakarta Bagian Selatan*, Skripsi Fak Geografi UGM.
- Harwani, Amiarsi, 1994 *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Yogyakarta Utara Terhadap Lingkungan Sosial Masyarakat Sekitar*, Tesis Fak. Geografi UGM.
- Jayadinata, Johara T, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB Bandung.
- Mahendra, R. Agus dan Sutaryono, 2004, *Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan Di Kota Semarang*, Jurnal Bhumi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

- Purwati Angesti Rahayu, Tarry, 2001, *Pengaruh Pembangunan Jalan By Pass Terhadap Peningkatan Peralihan Hak dan Harga Tanah di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur*, Skripsi D.IV STPN, Yogyakarta.
- Rusnandar, 2002, *Pengaruh Pembangunan Jalan Lintas Cicalengka Terhadap Harga Tanah Berdasarkan Standar Nilai Jual Objek Pajak di Kabupaten Bandung*, Skripsi D.IV STPN, Yogyakarta.
- Sabari Yunus,Hadi, 1994, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Departemen Pendidikan dan keruangan Kota*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, UGM, Fakultas Geografi.
- Sabari Yunus,Hadi, 2000, *Struktur Tata Ruang kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Salindeho, John, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Stanley, 2000, *Pengaruh Pembangunan Jaringan Jalan Terhadap Harga Tanah di Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara*, Skripsi D.IV STPN, Yogyakarta.
- Sumanto, 1995, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan: Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika Dalam Penelitian*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Tri Cahyono, Bambang, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta.
- Wahyudin, 2004, *Perbandingan Harga Tanah Sebelum dan Sesudah Pembangunan Jalan Lingkar Utara Di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Propinsi Jawa Tengah*, Skripsi D.IV STPN, Yogyakarta.

## Daftar Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 Tentang Jalan.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 Tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan.

Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Jalan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.