

**PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR UTARA
TERHADAP HARGA TANAH DI KABUPATEN MAGETAN
PROVINSI JAWA TIMUR**

Skripsi
Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
sebutan sarjana sains terapan



Oleh :

FIDRIAN SUMARDIANTO
NIM. 04132100/P

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

INTISARI

Tanah sebagai modal dasar pembangunan. Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah. Peningkatan pembangunan dapat bermakna positif dan dapat bermakna negatif. Pembangunan dikatakan bermakna positif jika pembangunan tersebut mampu mensejahterakan masyarakat. Salah satu indikasinya adalah memberikan manfaat yang optimal bagi peningkatan aksesibilitas, mobilitas dan kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Dengan dibangunnya jalan lingkar utara, diharapkan akan tercipta kelancaran arus lalu lintas antar kota dan terhindar dari kemacetan lalu lintas dalam kota. Selain itu, diharapkan juga mampu menunjang aktivitas pergerakan arus barang dan penumpang serta meningkatkan perekonomian penduduk sekitar. Pembangunan jalan lingkar akan mampu memberikan kemudahan aksesibilitas yang lebih baik kepada masyarakat disekitarnya. Hal ini mengakibatkan harga tanah di sekitar jalan lingkar mengalami kenaikan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan serta untuk mengetahui pengaruh jarak, status, bentuk, luas dan penggunaan terhadap harga tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survei dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini dilakukan sejauh 300 meter di kiri dan kanan jalan lingkar utara. Sedangkan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan studi dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan regresi linear berganda dengan lima variabel bebas yaitu jarak dari jalan lingkar utara, status, bentuk, luas dan penggunaan tanah, serta satu variabel terikat yaitu harga tanah berdasarkan NJOP tahun 2004 dan tahun 2008 serta harga pasar tahun 2004 dan tahun 2008. Untuk mengetahui pengaruh variabel terikat dilakukan uji koefisien determinasi dengan tingkat kepercayaan 95%, uji F dan uji T. Besarnya sumbangan pengaruh dari variabel bebas terhadap variabel terikat didasarkan pada nilai R^2 .

Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah terjadi pembangunan jalan lingkar utara, harga tanah disekitarnya mengalami kenaikan signifikan. Rata-rata kenaikan harga tanah berdasarkan NJOP sebesar Rp.6.670,- atau 65,10% dan kenaikan harga tanah berdasarkan harga pasar sebesar Rp.75.620,- atau 131,84%. Secara simultan jarak dari jalan lingkar utara, status, bentuk, luas dan penggunaan tanah berpengaruh terhadap harga tanah berdasarkan NJOP dan harga pasar. Besarnya pengaruh yang diberikan adalah: NJOP tahun 2004=26%, harga pasar tahun 2004=43%, NJOP tahun 2008=17% dan harga pasar tahun 2008=73%. Secara parsial, variabel jarak bidang tanah terhadap jalan lingkar berpengaruh paling signifikan terhadap harga tanah. Variabel status kepemilikan, luas bidang tanah dan penggunaan tanah mempunyai pengaruh agak signifikan terhadap harga tanah. Sedangkan variabel bentuk bidang tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.

Kata kunci: Pembangunan Jalan – Harga Tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL DAN DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II Tinjauan Pustaka dan Kerangka Pemikiran	6
A. Tinjauan Pustaka	6
1. Arti Pembangunan	6
2. Jalan	7
a. Pengertian Jalan	7
b. Status Jalan	8
3. Pengertian Tanah dan Harga Tanah	12
a. Pengertian Tanah	12
b. Harga Tanah	13
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Hipotesis	22
D. Definisi Operasional dari Variabel	22
BAB III METODE PENELITIAN	25
A. Jenis Metode Penelitian	25
B. Lokasi Penelitian	25

C. Variabel	26
D. Populasi dan Sampel	26
E. Jenis Data dan Sumber Data	27
F. Teknik Pengumpulan Data	28
G. Teknik Analisis Data	29
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	32
A. Letak Geografis dan Batas Administrasi	32
B. Luas Wilayah	35
C. Demografi	37
D. Penggunaan Tanah	39
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Penyajian Data	41
B. Uji Statistik	51
1. Uji Koefisien Determinasi	53
2. Uji Signifikansi Simultan Atau Keseluruhan (Uji Statistik F)	57
3. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik T)	61
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumberdaya yang penting dalam menunjang kehidupan dan penghidupan manusia. Kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan mutlak memerlukan tanah. Segala kegiatan manusia selalu memerlukan tanah, seperti bertempat tinggal, bercocok tanam, bahkan ketika mati pun kita masih memerlukan tanah. Selain itu, tanah juga merupakan modal dasar pembangunan, dimana setiap pembangunan memerlukan tanah.

Di satu sisi, dengan meningkatnya jumlah manusia dan kegiatan pembangunan, dapat dipastikan kebutuhan akan ketersediaan tanah juga meningkat. Di sisi lain, luas tanah yang ada relatif tetap. Hal ini mengakibatkan terjadinya kenaikan harga tanah. Sesuai dengan hukum ekonomi, semakin banyak permintaan suatu barang, sementara penawaran barang tetap, maka harga barang akan semakin mahal.

Peningkatan pembangunan dapat bermakna positif dan dapat bermakna negatif. Dikatakan bermakna positif jika pembangunan tersebut bermakna akomodatif terhadap tuntutan kebutuhan masyarakat. Artinya bahwa pembangunan yang terjadi mampu memberikan manfaat yang optimal bagi peningkatan aksesibilitas dan kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Misalnya

dengan adanya pembangunan jaringan transportasi, telekomunikasi, listrik dan lain-lain. Di sisi lain, pembangunan dikatakan bermakna negatif karena adanya dampak negatif dari pembangunan tersebut. Contohnya antara lain terjadinya alih fungsi tanah yang tidak terkendali, peningkatan polusi dan meningkatnya daerah rawan banjir.

Salah satu contoh pembangunan jaringan transportasi adalah dibangunnya jalan tembus (alternatif) Tawangmangu-Sarangan. Selain menghubungkan beberapa obyek wisata di sekitar Gunung Lawu, jalan tembus juga membantu memberikan aksesibilitas yang lebih baik bagi masyarakat dari Kota Solo (Provinsi Jawa Tengah) yang akan menuju Kota Madiun dan sekitarnya (Provinsi Jawa Timur), dan sebaliknya.

Guna mengantisipasi arus lalu-lintas padat yang masuk jaringan dalam Kota Magetan sebagai akibat dibangunnya jalan alternatif Tawangmangu-Sarangan, maka Pemerintah Kabupaten Magetan mengadakan pembangunan jalan lingkar utara. Diharapkan dengan dibangunnya jalan lingkar utara ini, arus lalu-lintas dari Kota Solo ke Kota Madiun dan sebaliknya, akan melewati jalan lingkar utara sehingga tidak mengakibatkan kemacetan dalam Kota Magetan. Selain hal tersebut, pembangunan jalan ini juga bertujuan untuk menunjang aktivitas pergerakan arus barang dan penumpang serta meningkatkan perekonomian penduduk disekitarnya. Pembangunan jalan lingkar sendiri dilaksanakan pada tahun 2006 dan selesai pada tahun 2007.

Kabupaten Magetan merupakan kabupaten yang berpotensi dibidang pertanian dan pariwisata. Adanya Gunung Lawu yang terletak

di sebelah barat Kabupaten Magetan, menjadikan Magetan mempunyai daerah pertanian subur dan pemandangan indah. Masih banyaknya tanah pertanian pada wilayah tersebut menjadikan pembangunan jalan lingkar utara mampu memberikan kemudahan aksesibilitas dan pemasaran hasil pertanian ke daerah kota. Pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan merupakan penentu atau kunci utama guna pembangunan lebih lanjut di daerah tersebut. Hal ini terjadi karena dengan adanya jalan lingkar utara menjadikan tanah di sekitarnya menjadi strategis dan mempunyai aksesibilitas yang lebih baik, sehingga pergerakan arus barang (termasuk hasil pertanian) dan penumpang akan semakin lancar. Peningkatan harga tanah di daerah pembangunan jalan lingkar pun akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan peningkatan harga tanah di daerah lain yang tidak terdapat pembangunan.

Berdasarkan prasurvey yang penulis lakukan, harga pasar di suatu lokasi di sekitar jalan lingkar sebelum dilakukannya pembangunan adalah Rp. 70.000,- per m² dan setelah pembangunan adalah Rp. 500.000,- per m². Berdasarkan data prasurvey tersebut terlihat kenaikan harga tanah yang cukup tinggi. Guna mengetahui kenaikan harga tanah di sekitar jalan lingkar utara, dilakukan penelitian tentang: **“Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, didapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Berapa besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara?
2. Bagaimana pengaruh jarak bidang tanah dengan jalan lingkar utara, status kepemilikan, bentuk bidang tanah, luas bidang tanah dan penggunaan terhadap harga tanah?

C. Pembatasan Masalah

Untuk mengoptimalkan penelitian dan didasarkan pada keterbatasan kemampuan penulis, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada desa yang dilalui jalan lingkar utara.
2. Lingkup pendataan diambil pada jarak kurang dari 300 meter dari pinggir jalan.
3. Harga tanah sebelum yaitu 2 tahun sebelum pembangunan (2004) dan harga tanah sesudah yaitu 1 tahun sesudah pembangunan (2008).
4. Harga tanah yang digunakan didasarkan pada NJOP dan harga pasar.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. mengetahui besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan;
- b. mengetahui bagaimana pengaruh jarak bidang tanah dengan jalan lingkar utara, status kepemilikan, bentuk bidang tanah, luas bidang tanah dan penggunaan tanah terhadap harga tanah.

2. Kegunaan penelitian

- a. Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah:
 - 1) untuk memberikan informasi terhadap harga tanah di sekitar jalan lingkar utara;
 - 2) sebagai bahan pertimbangan untuk penyesuaian NJOP.
- b. Kegunaan ilmiah dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan dan menambah wawasan pengetahuan akibat dari pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Setelah terjadi pembangunan jalan lingkar utara, harga tanah disekitarnya mengalami kenaikan secara signifikan.
2. Kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara kurang dari 171%, dalam hal ini, rata-rata kenaikan harga tanah adalah sebesar Rp.6.670,- atau 65,10% untuk NJOP dan sebesar Rp.75.620,- atau 131,84% untuk harga pasar. Hal ini disebabkan karena selain jalan lingkar utara masih relatif baru (satu tahun), jalan lingkar utara belum dilewati trayek angkutan umum.
3. Dari lima (5) variabel prediktor penentu harga tanah, variabel jarak mempunyai pengaruh paling signifikan. Variabel status kepemilikan, luas bidang tanah dan penggunaan tanah mempunyai pengaruh yang agak signifikan terhadap harga tanah. Sedangkan variabel bentuk bidang tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.

B. Saran

1. Pemerintah perlu menyusun basis data harga tanah yang akurat dan diperbarui secara periodik.
2. Pemerintah perlu segera melakukan penyesuaian Nilai Jual Obyek Pajak di daerah sekitar jalan lingkaran utara.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonimus, (2003). Pedoman Penulisan Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- _____. Studi Kelayakan Pembangunan Jalan Lingkar Luar Kota Magetan. PT. Virama Karya. Surabaya.
- _____. (2007). Pedoman Internal Kegiatan (PIK) Survei Dan Pemetaan Nilai Tanah Dan Kawasan Untuk Penilaian Aset Negara, Penilaian Properti, Penilaian Ekonomi Kawasan Dan Total Aset Pertanahan. Direktorat Survei Potensi Tanah Deputi Bidang Survei, Pengukuran Dan Pemetaan BPN. Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2006). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Rineka Cipta. Jakarta.
- Coleridge, Peter. (1997) Pembebasan dan Pembangunan. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Darmawan, Dalu Agung. (2005). Konsepsi Dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN. Jakarta.
- Ekel, Patrick A., Mahendra, R. Agus. (2004). Studi *Assessment Ratio* Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah Di Kota Surakarta. Bhumi Nomor 9 Tahun 4, Juni 2004. Yogyakarta.
- Harjanto, Budi. Konsep Dasar Penilaian Properti. Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Pajak Bumi Dan Bangunan.
- Harsono, Boedi. (2004). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- _____. (2004). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan. Jakarta.
- Jayadinata, Johara T. (1992). Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah. ITB. Bandung.
- _____. (1999). Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah. ITB. Bandung.

- Mahendra, R. Agus., Sutaryono. (2004). Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan Di Kota Semarang. Bhumi Nomor 8 Tahun 4, Maret 2004. Yogyakarta.
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (Laporan Akhir). (Tidak Dipublikasikan). Jakarta.
- Rosadi, Endri. (2004). Penilaian Harga Tanah Di Kecamatan Amuntai Tengah Kabupaten Hulu Sungai Provinsi Kalimantan Selatan. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Setiawan, Rarif. (2006). Zonasi Harga Tanah Di Sekitar Ring Road Barat Kota Yogyakarta. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri., Sofian Effendi. (1989). Metodologi Penelitian Survei. LP3ES. Jakarta.
- Soemarwoto, Otto. (1994). Ekologi Lingkungan Hidup Dan Pembangunan. Djambatan. Jakarta.
- Subaryono., Istarno. (2004). Manajemen Informasi Pertanahan. Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik UGM. Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang. (2003). Pemodelan Nilai Tanah Dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis. Bhumi Nomor 7 Tahun 3, Desember 2003. Yogyakarta.
- Tjokrowinoto, Moeljarto. (2002). Pembangunan, Dilema dan Tantangan. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Wahyudin. (2004). Perbandingan Harga Tanah Sebelum Dan Sesudah Pembangunan Jalan Lingkar Utara Di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan).
- Wikipedia Bahasa Indonesia. Ensiklopedia Bebas. Diakses Tanggal 11 Mei 2008 pada. <http://ms.wikipedia.org/wiki/jalan_lingkar>.
- Kabupaten Magetan. Profil Kabupaten Magetan. Diakses Tanggal 02 Juli 2008 pada .<http://ms.kabupaten_magetan.go.id>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah