

**PENGARUH PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH
PERKOTAAN TERHADAP PERUBAHAN HARGA
TANAH DI DESA MEJASEM BARAT
KECAMATAN KRAMAT
KABUPATEN TEGAL
PROVINSI JAWA TENGAH**

Skripsi

**Diajukan untuk menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



OLEH :

**NOOR AZIZAH
NIM. 9 8 7 1 4 2 4**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Persediaan tanah yang terbatas dan kebutuhan tanah yang semakin mendesak menyebabkan masyarakat berusaha untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal secara sendiri-sendiri tanpa memperhatikan kepentingan wilayah/lingkungan yang lebih luas sehingga menyebabkan pertumbuhan pemukiman yang tidak teratur dengan kualitas lingkungan yang rendah. Untuk mencegah ketidakteraturan pemukiman tersebut maka pemerintah melaksanakan program Konsolidasi Tanah Perkotaan. Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Mejasem Barat dilaksanakan dengan tujuan untuk meningkatkan tertib penguasaan dan pemilikan tanah pemukiman dengan mengikutsertakan masyarakat dan meningkatkan nilai tanah, baik dari segi pemanfaatannya maupun segi estetikanya. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merumuskan permasalahan apakah pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan berpengaruh positif terhadap perubahan harga tanah dan apakah terjadi peningkatan harga tanah karena konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat dengan tujuan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh positif pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan terhadap perubahan harga tanah dan ada tidaknya peningkatan harga tanah karena pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat.

Dalam melakukan penelitian mengenai pengaruh pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan terhadap perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, penulis menggunakan metode penelitian korelasional untuk menemukan dan menguji hubungan sebab akibat antara pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dengan perubahan harga tanah. Analisa data dilakukan dengan menggunakan *Koefisien Kontingensi* dan *Uji-t*. Koefisien Kontingensi digunakan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh pelaksanaan konsolidasi tanah terhadap perubahan harga tanah dan uji-t digunakan untuk mengetahui ada tidaknya peningkatan harga tanah karena pengaruh pelaksanaan konsolidasi tanah.

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat berpengaruh positif dan signifikan terhadap perubahan harga tanah umum setempat sebesar 52%. Data yang ada pada angka korelasi menunjukkan bahwa 100 % tanah yang dikonsolidasi mengalami perubahan harga dan 46 % tanah yang tidak dikonsolidasi mengalami perubahan harga. Perubahan berupa kenaikan harga tanah tersebut di Desa Mejasem Barat pada lokasi yang dikonsolidasi lebih cepat dibandingkan dengan daerah sekitar di luar lokasi konsolidasi. Kenaikan harga tanah tersebut adalah sebesar tiga kali lipat (300 %) dari harga tanah sebelum konsolidasi. Sedangkan untuk pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat tidak berpengaruh positif terhadap perubahan harga tanah berdasarkan NJOP. Hal ini dikarenakan pendataan harga tanah yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB tidak

DAFTAR ISI

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 LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi dan Perumusan masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Telaah Pustaka	7
1. Definisi Konsolidasi Tanah	9
2. Sasaran Konsolidasi Tanah Perkotaan	11
3. Manfaat Konsolidasi Tanah	12
4. Penentuan Nilai Tanah	13
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Hipotesis	17

BAB III	METODE PENELITIAN	19
	A. Metode Penelitian yang digunakan	19
	B. Lokasi Penelitian	19
	C. Jenis dan Sumber Data	20
	D. Teknik Pengumpulan Data	21
	E. Populasi Penelitian	21
	F. Teknik Penarikan Sampel	22
	G. Teknik Analisis.....	22
	1. Koefisien Kontingensi	23
	2. Uji-t	25
BAB. IV	GAMBARAN UMUM DESA MEJASEM BARAT	26
	A. Letak Administrasi	26
	B. Keadaan Penduduk	27
	C. Kondisi penggunaan tanah.	28
	D. Kondisi Jalan dan Prasarana Perhubungan	30
BAB V	PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA	32
	A. Penyajian Data	32
	1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan	32
	2. Harga Tanah Umum Setempat	43
	3. Harga Tanah Berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)	46
	4. Harga Tanah Setelah Pengkonversian Nilai Rupiah	47
	B. Analisis data	54
	1. Koefisien Kontingensi	54
	2. Uji - t	60
BAB VI	PENUTUP	66
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan yang terus meningkat cenderung membawa peningkatan kualitas hidup manusia, sementara jumlah penduduk yang terus bertambah membawa konsekuensi semakin sulitnya mendapatkan tanah untuk keperluan pembangunan. Hal ini disebabkan adanya luas tanah yang tersedia tidak berubah dan bersifat statis, relatif tetap.

Keadaan seperti tersebut di atas membawa kecenderungan meningkatnya pemanfaatan tanah. Apabila hal tersebut tidak diatur secara hati-hati, maka akan menimbulkan masalah-masalah pertanahan yang tidak mudah penyelesaiannya, terutama di daerah perkotaan yang padat penduduknya, kebutuhan akan tanah semakin terasa karena kebutuhan akan pemukiman yang semakin meningkat. Tuntutan akan tempat tinggal yang mendesak menyebabkan tumbuhnya lokasi pemukiman yang tidak teratur.

Salah satu upaya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut adalah dengan melaksanakan Konsolidasi Tanah Perkotaan yang memungkinkan terwujudnya pembangunan tanpa menggusur di daerah perkotaan. Melalui konsolidasi tanah, masyarakat tidak lagi menjadi obyek pembangunan tetapi justru berperan aktif antara lain melalui sumbangan tanah yang diberikan dan dapat

...dari kegiatan pembangunan itu sendiri seperti peningkatan

efisiensi pemanfaatan tanah, tersedianya fasilitas lingkungan yang lebih baik dan meningkatnya nilai tanah.

Sasaran konsolidasi tanah di wilayah perkotaan salah satunya adalah wilayah kosong (belum terbangun) di bagian pinggiran kota yang dimungkinkan akan berkembang sebagai daerah pemukiman. Demikian pula dengan Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, sebagai daerah pinggiran kota yang kemungkinan akan berkembang sebagai daerah pemukiman. Desa Mejasem Barat sebagai lokasi penelitian masih banyak terdapat lokasi yang belum terbangun. Berdasarkan perkembangannya mempunyai fungsi sebagai wilayah pemukiman. Perkembangan yang cukup pesat di Desa Mejasem Barat dalam pembangunan perumahan dibuktikan dengan banyaknya dibangun perumahan, KPR/BTN maupun yang berupa tanah-tanah hasil kavling para developer.

Berdasarkan kondisi fisik dan letaknya yang strategis yaitu terletak sekitar 2 km ke arah utara jalur utama Jakarta-Semarang dan banyaknya dibangun perumahan di sekitar Desa Mejasem Barat, maka desa tersebut dapat berkembang menjadi daerah pemukiman padat. Untuk menjaga perkembangannya dari ketidakteraturan pemukiman, maka dilaksanakanlah Konsolidasi Tanah Perkotaan.

Penerapan program Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Mejasem Barat tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat ekonomis berupa peningkatan

pembangunan prasarana jalan maupun fasilitas umum. Peningkatan harga tanah tersebut disebabkan oleh adanya kemudahan atau aksesibilitas, seperti prasarana jalan, sehingga pengaruh dari kemudahan tersebut tidak hanya dapat dinikmati oleh pemilik tanah yang terkena konsolidasi saja tetapi juga pemilik tanah yang tidak terkena konsolidasi yang letak tanahnya berdekatan dengan lokasi konsolidasi.

Untuk mengetahui adanya manfaat ekonomis tersebut, maka diadakanlah penelitian mengenai pengaruh pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan terhadap perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat dengan cara menganalisis pengaruh konsolidasi tanah terhadap perubahan harga tanah pada bidang tanah yang dikonsolidasi dan bidang tanah yang tidak dikonsolidasi dan membandingkan harga tanah sebelum pelaksanaan konsolidasi dan harga tanah sesudah pelaksanaan konsolidasi pada bidang-bidang tanah tersebut di Desa Mejasem Barat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengetahui perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat yang disebabkan adanya Konsolidasi Tanah Perkotaan dengan melakukan penelitian berjudul :

“PENGARUH PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN TERHADAP PERUBAHAN HARGA TANAH DI DESA MEJASEM BARAT KECAMATAN KRAMAT KABUPATEN TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH”

B. Identifikasi dan Perumusan masalah

Persediaan tanah yang terbatas dan kebutuhan tanah yang semakin mendesak mengakibatkan suatu kondisi yang tidak seimbang, sehingga masyarakat akan berusaha untuk memenuhi kebutuhan untuk tempat tinggal secara sendiri-sendiri tanpa memperhatikan kepentingan wilayah/lingkungan yang lebih luas. Hal ini akan menyebabkan pertumbuhan pemukiman yang tidak teratur dengan kualitas lingkungan yang rendah karena kurangnya prasarana umum dan fasilitas lingkungan.

Untuk mencegah ketidakteraturan pemukiman tersebut, maka pemerintah melaksanakan program Konsolidasi Tanah Perkotaan melalui penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat yang diwujudkan dalam bentuk sumbangan tanah untuk pembangunan.

Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Mejasem Barat bertujuan untuk meningkatkan tertib penguasaan dan pemilikan tanah pemukiman dengan mengikutsertakan masyarakat dan meningkatkan nilai tanah, baik dari segi pemanfaatannya maupun segi estetikanya.

Berdasarkan tujuan pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan berpengaruh positif

2. Apakah terjadi peningkatan harga tanah karena adanya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal?

C. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup permasalahan sebagai berikut:

1. Konsolidasi Tanah Perkotaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah konsolidasi tanah perkotaan secara swadaya skala kecil yang dilaksanakan di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal, yang bertujuan untuk meningkatkan tertib penguasaan dan pemilikan tanah dengan mengikutsertakan masyarakat dan meningkatkan nilai tanah baik dari segi pemanfaatannya maupun dari segi estetikanya.
2. Harga tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga tanah yang besarnya ditentukan berdasarkan:
 - a. Harga umum setempat yaitu harga yang berlaku secara umum dalam transaksi jual beli tanah di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal yang datanya didapat dari jawaban responden.
 - b. Harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yaitu harga tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan yang besarnya ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi

3. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data mengenai:
- Harga tanah di Desa Mejasem Barat yaitu 2 tahun sebelum pelaksanaan konsolidasi pada tahun 1998-2000 dan 2 tahun sesudah pelaksanaan konsolidasi pada tahun 2000-2002.
 - Bidang tanah yang dikonsolidasi di Desa Mejasem Barat pada tahun 2000.
 - Bidang tanah yang tidak dikonsolidasi yang letaknya berhadapan dengan jalan disekitar lokasi konsolidasi di Desa Mejasem Barat.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh Konsolidasi Tanah Perkotaan terhadap perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal.
- Untuk mengetahui ada tidaknya peningkatan harga tanah karena pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Mejasem Barat Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal.

2. Kegunaan Penelitian

- Memberikan motivasi kepada masyarakat agar turut berpartisipasi aktif dalam pelaksanaan program Konsolidasi Tanah Perkotaan.
- Memberikan bahan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat mempunyai pengaruh positif terhadap perubahan harga tanah umum setempat sebesar 52%. Data yang ada pada angka korelasi mencerminkan keadaan populasi di mana sampel diambil. Dari data terlihat 100 % tanah yang dikonsolidasi mengalami perubahan kenaikan harga dan 46 % tanah yang tidak dikonsolidasi mengalami perubahan kenaikan harga. Sehingga untuk harga tanah umum setempat, hipotesis yang menyatakan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan berpengaruh positif terhadap perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat dapat dibuktikan.
2. Pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Desa Mejasem Barat tidak berpengaruh positif terhadap perubahan berupa kenaikan harga tanah berdasarkan NJOP. Hal ini dikarenakan pendataan harga tanah yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB tidak dilakukan secara rutin. Jadi pada saat suatu wilayah mengalami perkembangan, hal ini tidak diikuti secara langsung oleh kenaikan harga NJOP. Sehingga untuk harga tanah berdasarkan NJOP, hipotesis yang menyatakan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan berpengaruh positif terhadap perubahan harga tanah di Desa Mejasem Barat

3. Kenaikan harga tanah umum setempat di Desa Mejasem Barat pada lokasi yang dikonsolidasi lebih cepat dibandingkan dengan daerah sekitar di luar lokasi konsolidasi. Kenaikan harga tanah tersebut adalah sebesar tiga kali lipat (300%) dari harga tanah sebelum konsolidasi. Sedangkan untuk tanah yang tidak dikonsolidasi, kenaikan harga tanahnya hanya mencapai 16%.

B. Saran

1. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Desa Mejasem Barat perlu ditingkatkan lagi baik dari segi kualitas maupun kuantitas demi terjaganya Desa Mejasem Barat dari ketidakteraturan perkembangan wilayah melalui penyuluhan yang intensif sehingga masyarakat dapat mengetahui manfaat yang bisa dihasilkan dari pelaksanaan konsolidasi.
2. Perlu adanya monitoring yang intensif terhadap wilayah yang sudah dikonsolidasi untuk mengetahui lebih jauh pengaruh yang ditimbulkan terhadap kenaikan harga tanah.
3. Kegiatan pendataan harga tanah harus dilakukan secara lebih intensif oleh Kantor Pelayanan PBB untuk dapat lebih meningkatkan harga tanah NJOP sehingga dapat meningkatkan pula pendapatan negara.

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta;

BPN (1991), Konsultasi Teknis Bidang Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah seluruh Indonesia di Cipayung, tanggal 10 – 13 Desember 1991, Jakarta;

---- (1993), Lokakarya Konsolidasi Tanah se-Kalimantan di Pontianak tanggal 2 s.d. 3 Maret 1992, Jakarta, Direktorat PPT;

---- (1993), Lokakarya Konsolidasi Tanah Perkotaan wilayah Sulawesi, tanggal 10 s.d. 12 Juli 1990 di Palu, Jakarta, Direktorat PPT;

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1999), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka;

Hadi, Sutrisno (1991), Bimbingan Menulis Skripsi Thesis 2, Yogyakarta, Andi Offset;

---- (2000), Statistik, Yogyakarta, Andi Offset;

Nasucha, Chaizi (1995), Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah, Jakarta, Kesaint Blanc;

Nawawi, Hadari (1998), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gadjah Mada University;

Silalahi, SB (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta, STPN;

Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi (1995), Metode Penelitian Survai,

Sitorus, Oloan, dan Balans Sebayang (1996), Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia;

Soemadi, Herutomo (2001), Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penyusunan Skripsi, Cetakan VI, Yogyakarta, STPN;

Sugiyono, DR (1999), Statistik Nonparametris Untuk Penelitian, Bandung, Alfabeta;

Walpole, Ronald E, dan Raymond H Myers (1995), Ilmu Peluang dan Statistik untuk Insinyur dan Ilmuwan, Bandung, ITB.

Yang Berupa Peraturan-Peraturan:

Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah;

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 1998 tentang Pedoman Teknis Perencanaan Perpetakan Tanah Perkotaan.