

**STUDI KOMPARATIF MENGENAI PENINGKATAN  
PERALIHAN HAK DAN HARGA TANAH SEBELUM DAN  
SESUDAH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TIMUR  
DI KABUPATEN SIDOARJO PROVINSI JAWA TIMUR**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan



oleh :

**MATEUS JOKO SLAMETO**  
**NIM. 9871409**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Negara Republik Indonesia merupakan Negara berkembang yang saat ini sedang melaksanakan pembangunan. Pembangunan yang sedang dan telah dilaksanakan mencakup seluruh aspek yang dapat menunjang kehidupan bangsa dan negara. Pembangunan senantiasa menimbulkan perubahan, baik perubahan fisik maupun perubahan sosial ekonomi masyarakat, termasuk dalam pembangunan jalan. Pembangunan jalan di Kabupaten Sidoarjo telah menarik para pendatang, investor, maupun spekulan tanah untuk memiliki tanah-tanah di sepanjang kanan dan kiri jalan lingkaran timur 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 lingkaran timur tersebut.

Berdasar latar belakang tersebut, penulis melakukan penelitian dalam judul "STUDI KOMPARATIF MENGENAI PENINGKATAN PERALIHAN HAK DAN HARGA TANAH SEBELUM DAN SESUDAH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TIMUR DI KABUPATEN SIDOARJO PROVINSI JAWA TIMUR".

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peningkatan peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah disekitar jalan lingkaran timur serta mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah dibangunnya jalan lingkaran timur.

Dari analisis yang penulis lakukan diperoleh kesimpulan bahwa terdapat peningkatan secara nyata jumlah peralihan hak atas tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkaran timur. Peningkatan tersebut berjumlah 325 atau peningkatannya sebesar 316,67 %. Pembangunan jalan lingkaran timur juga berpengaruh terhadap harga tanah, terdapat perbedaan yang bermakna antara  $t_{hit}$  sebesar 7,7 dengan  $t_{tabel}$  sebesar 1,684 berdasarkan hipotesis dan kaidah keputusan yang diajukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pembangunan jalan lingkaran timur berpengaruh nyata terhadap 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
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Telaah Pustaka .....	9
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Hipotesis.....	16
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian .....	17
B. Daerah Penelitian .....	17
C. Jenis dan Sumber Data .....	18
D. Menentukan Variabel .....	19
E. Populasi dan Sampel.....	19
F. Teknik Pengumpulan Data .....	20

#### **BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN**

A. Letak Geografis.....	25
B. Jenis Penggunaan Tanah.....	27
C. Sarana Perekonomian.....	28
D. Pengembangan Jalan di Kabupaten Sidoarjo.....	29

#### **BAB V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN**

A. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Timur terhadap Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
B. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Timur terhadap Harga Tanah.....	40

#### **BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	53
-----------------------------	----

<b>LAMPIRAN</b> .....	55
-----------------------	----

#### **RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia merupakan sumber daya dan faktor produksi penting bagi manusia, dan sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk melakukan segala aktivitas. Oleh karena itulah tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah dalam artian di sini adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya ( pasal 4 UUPA ) yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan .

Sementara itu kebutuhan akan tanah untuk menampung kegiatan dan tempat tinggal guna menyelenggarakan hidup terus bertambah sesuai dengan bertambahnya jumlah manusia, maupun kualitas kebutuhan juga meningkat. Akhirnya kebutuhan tanah untuk tempat tinggal maupun untuk penyelenggaraan kehidupannya yang lainpun ikut meningkat dan harus memperhatikan kelestarian lingkungan. Artinya setiap kegiatan yang dilaksanakan oleh manusia harus dilakukan dengan kesadaran untuk memelihara dan memperbaiki mutu lingkungan agar kebutuhan dasar manusia dapat dipenuhi secara baik dan benar.

Pembangunan nasional adalah pembangunan dari ,oleh dan untuk rakyat, dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa yang meliputi aspek ideologi, ekonomi, sosial, budaya dan hankam yang dengan senantiasa harus merupakan perwujudan wawasan nusantara, serta memperkuat ketahanan nasional. Pembangunan merupakan pencerminan kehendak untuk terus-menerus meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat, dan penyelenggaraan negara yang maju demokratis berdasarkan Pancasila.

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

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

Berkaitan dengan hal tersebut maka di Kabupaten Sidoarjo telah membangun sarana jalan lingkar timur yang diharapkan akan dapat mengurangi

kepadatan lalu lintas dan pemerataan pembangunan di Kabupaten Sidoarjo, karena dengan adanya jalan lingkaran timur akan memicu meningkatnya pembangunan daerah Sidoarjo. Selain itu juga untuk mengatasi kepadatan lalu lintas yang terlihat pada jam-jam sibuk saat orang-orang mulai berangkat keluar rumah untuk melakukan rutinitasnya seperti bekerja dan sekolah.

Pembangunan Kabupaten Sidoarjo telah mengalami tekanan dari laju pembangunan Kota Surabaya yang berdampak pada meningkatnya volume lalu lintas yang lewat, akibat dari pengembangan penggunaan tanah untuk pemukiman dan pembangunan perindustrian di sepanjang poros jalan Surabaya – Sidoarjo.

Pembangunan jalan merupakan salah satu investasi pemerintah di dalam pengembangan suatu daerah, sedangkan pembangunan jalan juga merupakan salah satu faktor dalam memperlancar pembangunan daerah. Di samping itu juga akan memperlancar arus lalu lintas yang tentu saja akan menimbulkan dampak baik positif maupun negatif yang berkaitan dengan tanah-tanah di sekitar jalan tersebut.

Gejala yang terjadi menunjukkan bahwa dengan dibangunnya jalan lingkaran timur di Kabupaten Sidoarjo tersebut, selain memacu pertumbuhan dan perkembangan daerah-daerah di sekitar jalan tersebut, juga memacu para spekulasi, pendatang maupun para investor untuk bertempat tinggal dan menanamkan modalnya baik di kanan-kiri atau disepanjang jalan lingkaran timur

tersebut, yang pada akhirnya akan membuka peluang investasi bagi daerah-daerah sekitarnya.

Perkembangan dengan dibangunnya jalan lingkar timur juga mempengaruhi keadaan sosial – budaya masyarakat sekitar jalan lingkar timur, yang karena banyak pemukim yang baru akan mempengaruhi pula keadaan sosial masyarakat yang dulunya penuh dengan gotong royong, sekarang rasa gotong royong itu sudah punah, hal ini disebabkan karena masyarakatnya berbeda-beda budayanya, yang berasal dari banyak daerah yang berbeda pula.

Munculnya para spekulasi, pendatang dan para investor yang berminat terhadap tanah disepanjang kanan-kiri jalan tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari pemilik yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Adapun kegiatan peralihan hak atas tanah 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 Pusat 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.

Karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna mengetahui perbandingan kondisi peningkatan peralihan hak dan harga tanah sebelum dan sesudah dibangunnya jalan lingkar timur, dengan mengambil judul penelitian : **“STUDI KOMPARATIF MENGENAI PENINGKATAN PERALIHAN HAK DAN HARGA TANAH SEBELUM DAN SESUDAH PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TIMUR DI KABUPATEN SIDOARJO PROVINSI JAWA TIMUR”**.

## **B. Perumusan Masalah**

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

1. Bagaimana peralihan hak yang terjadi sebelum dan sesudah pembangunan jalan di lingkaran timur Kabupaten Sidoarjo ?
2. Bagaimana perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkaran timur di Kabupaten Sidoarjo ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Untuk menuntun peneliti dalam rangkaian proses penelitian, agar tidak menimbulkan salah tafsir dari pihak lain, serta mengingat pertimbangan lainnya seperti terbatasnya dana, waktu serta tenaga yang dimiliki peneliti maka pokok permasalahan yang diangkat serta untuk dapat menjamin kedalaman isi, dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Jalan lingkaran timur yang dimaksud adalah jalan lingkaran timur yang berada di Kecamatan Buduran, Kecamatan Sidoarjo, Kecamatan Candi.
2. Lokasi penelitian dilakukan disepanjang kanan kiri jalan lingkaran timur di Kecamatan Buduran, Kecamatan Sidoarjo, Kecamatan Candi.
3. Sesuai dengan dimulainya pembangunan jalan lingkaran timur pada tahun 1996, maka data jual beli dan peningkatan harga tanah diambil antara tahun 1991-1995 sebagai data sebelum proyek dan data antara tahun 1996-2000 sebagai data sesudah proyek.

4. Pengaruh pembangunan jalan lingkar timur terhadap peningkatan peralihan hak yang melalui jual beli.
5. Dampak peningkatnya peralihan hak melalui jual beli terhadap harga tanah di sepanjang jalan lingkar timur.
6. Jual beli yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jual beli yang dilakukan atau dibuat dihadapan Camat Sidoarjo dan atau PPAT setempat.

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

##### *1. Tujuan Penelitian*

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perkembangan mengenai peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah, sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar timur di sekitar jalan lingkar timur di Kabupaten Sidoarjo .
2. Untuk mengetahui perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah dibangunnya jalan lingkar timur.

##### *2. Kegunaan Penelitian*

Kegunaan Penelitian adalah :

1. Diharapkan dapat mengembangkan dan menambah wawasan mengenai dampak dari kegiatan pembangunan jalan lingkar timur 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 pertanahan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo.

3. Berlatih menulis secara logis dan runut.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pembangunan jalan lingkaran timur di Kabupaten Sidoarjo, 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 78 peralihan pada tahun 1991 - 1995 dan sesudah pembangunan jalan berjumlah menjadi 325 peralihan pada tahun 1996 - 2000. Rata-rata peralihan hak melalui jual beli tersebut peningkatan peralihannya mencapai sebesar 247 atau sebesar 316,67 %.
2. Pembangunan jalan lingkaran timur juga mengakibatkan kenaikan harga tanah. Harga tanah rata-rata di delapan desa/kelurahan sebelum pembangunan jalan adalah Rp. 31.500,- per meter persegi dan harga tanah rata-rata sesudah pembangunan jalan adalah Rp. 56.500,- per meter persegi atau meningkat Rp 25.000 ,- per meter persegi. Setelah dilakukan uji-t dengan sampel 41 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.

## **B. Saran**

1. Pemerintah perlu melakukan monitoring terhadap perkembangan harga pasaran tanah. Salah satu caranya dengan membuat peta harga tanah yang direvisi tiap tahun di sesuaikan dengan perkembangan harga pasaran.
2. Adanya peralihan hak di sepanjang jalan lingkaran timur, 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.
3. 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

- Arikunto, Suharsimi, 1996, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, Rineka, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan.
- Rahayu, Angesti, Purwati, Tarry, 2001, *Pengaruh Pembangunan Jalan By Pass terhadap Peningkatan Peralihan Hak dan Harga Tanah di Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur*, Skripsi STPN.
- Siagian, H, 1989, *Perkembangan Ekonomi dalam Cita-cita dan Realita*, Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofyan, (Editor), 1989, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta
- Sujono, 2000, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta
- Sumanto, 1995, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Sundoro, Satrio, Lisa, 2000, *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar terhadap Perkembangan Harga Tanah dan Persertipikatan Tanah di Desa Piyama Kecamatan Wonosari Kabupaten Gunung Kidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi STPN.
- Yunus, Hadi Sabari, 1994, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Departemen Pendidikan dan Keuangan Kota, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, UGM, Fakultas Geografi
- \_\_\_\_\_, 2000, *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar Offset, Yogyakarta
- Anonim, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Anonim, 1996, *Study Kelayakan Pembangunan Jalan Lingkar Timur Sidoarjo*, indulexco Consulting Group.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum