

**PERBANDINGAN HARGA TANAH SEBELUM DAN SESUDAH
PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR UTARA DI KECAMATAN
PURWOREJO KABUPATEN PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH**

Skripsi
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

WAHYUDIN
NIM. 2091785/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2004**

INTISARI

Pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kecamatan Purworejo telah mempengaruhi pertumbuhan ekonomi terutama masyarakat di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Utara, dan hal itu mempengaruhi perkembangan harga tanah di sekitar pembangunan jalan karena letak tanah yang semakin strategis dan mudah dijangkau serta dapat memperlancar mobilitas penduduk di wilayah tersebut. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui perbedaan yang nyata harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Explanatory Reserch* yaitu penelitian penjelasan. Teknik pengumpulan datanya dengan menggunakan angket yang menggunakan kuesioner terbuka, wawancara terhadap pihak-pihak yang berkaitan, serta studi dokumentasi untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan tema penelitian. Dalam pengujian hipotesis dan analisis yang digunakan adalah analisis statistik dengan uji-t dengan tingkat signifikan 5% dan analisis tabel pembagian bidang tanah berdasarkan jarak dari Jalan Lingkar Utara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan Jalan Lingkar Utara telah berpengaruh besar terhadap perkembangan harga tanah. Apabila harga tanah dibandingkan dengan kurs emas tahun 1996 dan tahun 2003 dengan pengelompokan harga berdasarkan kelipatan jarak dari jalan 100 meter maka terlihat jelas peningkatan. Dari hasil penghitungan menggunakan uji-t dengan sampel 100 responden maka peningkatan pada bidang tanah 0-100 meter dari pinggir Jalan Lingkar Utara dengan T hitung (10,976) > T tabel (2,039), pada bidang tanah yang berjarak 101-200 meter T hitung (5,169) > T tabel (2,045), pada bidang tanah yang berjarak 201-300 meter T hitung (4,580) > T tabel (2,093) dan pada bidang tanah yang berjarak 301-400 meter tidak mengalami peningkatan dengan T hitung (-2,264) < T tabel (2,262). Hal itu membuktikan bahwa pembangunan jalan Lingkar Utara mempengaruhi peningkatan harga tanah di sekitar Jalan Lingkar Utara dan tidak mempengaruhi bidang tanah yang Jauh dari Jalan Lingkar Utara, sehingga hipotesis yang diajukan terbukti. Letak bidang tanah yang lebih dekat dengan kota Purworejo harganya lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang letaknya menjauhi kota Purworejo, hal itu memperlihatkan bahwa selain dipengaruhi oleh jarak bidang tanah dari pinggir Jalan Lingkar Utara, peningkatan harga tanahnya juga dipengaruhi oleh letak bidang tanah tersebut mendekati atau menjauhi kota Purworejo.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Jalan.....	7
2. Harga Tanah	10
B. Kerangka Pemikiran.....	13
C. Hipotesis	16
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Yang Digunakan.....	17

D. Jenis dan Sumber Data	19
E. Teknik Pengumpulan Data	19
F. Teknik Analisis Data	19

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Letak Geografis	22
B. Batas Wilayah.....	22
C. Luas Wilayah	23
D. Penggunaan Tanah	24

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data	26
B. Analisis Data Penelitian	31
1. Bidang tanah Pada jarak \leq 100 Meter Dari Jalan Lingkar Utara.....	31
2. Bidang tanah Pada jarak \leq 200 Meter Dari Jalan Lingkar Utara.....	37
3. Bidang tanah Pada jarak \leq 300 Meter Dari Jalan Lingkar Utara.....	41
4. Bidang tanah Pada jarak \leq 400 Meter Dari Jalan Lingkar Utara.....	45

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan sumber daya yang penting untuk menunjang faktor produksi, bagi manusia sebagai tempat tinggal untuk melakukan aktifitas guna menyelenggarakan serta melangsungkan kehidupan dan penghidupannya. Di atas tanahlah kita berpijak, bertempat tinggal, bercocok tanam, membangun dan bermasyarakat. Jumlah manusia semakin bertambah sedangkan luas tanah tetap, dengan demikian akan timbul permasalahan-permasalahan akan tanah.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah mengemban tugas mengatur peruntukan, pemanfaatan dan penggunaan akan tanah yang tertuang di dalam UUPA pasal 6, yaitu: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ". Didalam pasal tersebut terkandung makna untuk memanfaatkan tanah harus memperhatikan kepentingan umum, sehingga dapat mengatasi permasalahan di masyarakat yang akan menghambat jalannya pembangunan.

Kebijaksanaan pertanahan tersebut sejalan dengan apa yang diamanatkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 :

oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menyadari akan arti pentingnya tanah, maka Tap MPR No. IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Bab IV Bidang Ekonomi sektor 17 menyebutkan bahwa :

Meningkatkan pembangunan dan pemeliharaan sarana dan prasarana publik, termasuk transportasi, telekomunikasi, energi dan listrik, dan air bersih guna mendorong pemerataan pembangunan, melayani kebutuhan masyarakat dengan harga terjangkau, serta membuka keterisolasian wilayah pedalaman dan terpencil.

Berdasarkan pernyataan yang tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pemanfaatan dan penataan tanah untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan melakukan penataan secara terencana dan memperhatikan kepentingan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial atas tanah, tata ruang wilayahnya serta hal-hal lainnya agar terwujud kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.

Dampak pertumbuhan penduduk perkotaan dan laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi serta keterbatasan-keterbatasan yang ada, maka permasalahan transportasi darat di daerah perkotaan merupakan masalah yang cukup pelik. Masih banyak hal-hal lain yang mempengaruhi kelancaran lalu-lintas dalam kota yang perlu mendapat perhatian dan penanganan dengan segera.

Untuk lebih memperlancar arus lalu-lintas, maka diadakan suatu pembangunan jalan yang diharapkan juga dapat mendukung program pembangunan yang akan direncanakan baik untuk tahun sekarang maupun tahun yang akan datang.

Berkaitan dengan hal tersebut maka pemerintah Kabupaten Purworejo pada tahun 1997 telah mengadakan pembangunan jalan lingkaran utara dan selesai tahun 2002, pembangunan jalan ini direncanakan untuk mengurangi kepadatan arus lalu-lintas yang memasuki kota Purworejo, dan salah satu Kecamatan yang dilewati jalan lingkaran adalah Kecamatan Purworejo.

Pembangunan jalan lingkaran yang telah dilaksanakan akan mempengaruhi perkembangan harga tanah di sekitarnya, karena harga tanah akan naik berlipat ganda dalam waktu yang relatif singkat apabila ada rencana pembangunan atau ada investasi yang berupa fisik dari program pembangunan di daerah tersebut. Selain itu harga tanah akan naik dapat diakibatkan karena suatu perencanaan kota yang telah ditetapkan pemerintah setempat.

Kenaikan harga tanah tidak ditentukan oleh luasnya saja, melainkan merupakan suatu keterpaduan antara luas, kelas, jenisnya (tanah bangunan atau pertanian), letaknya yang strategis, serta yang ada di atasnya. Kesemua itu dijadikan suatu totalitas dalam menilai suatu harga tanah.

Pembangunan Jalan Lingkar Utara merupakan salah satu faktor yang mengakibatkan harga tanah di sekitarnya meningkat, hal ini dikarenakan dengan adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara yang menjadikan tanah di sekitarnya menjadi strategis karena mudah dijangkau.

Peningkatan harga tanah dengan adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara akan lebih tinggi dan tajam dibandingkan dengan peningkatan harga tanah di suatu wilayah yang tidak terdapat pembangunan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul: "Perbandingan Harga Tanah Sebelum Dan Sesudah Pembangunan Jalan Lingkar Utara Di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, penyusun dapat merumuskan masalah yaitu: "Apakah terdapat perbedaan yang nyata harga tanah sebelum dan sesudah dibangunnya Jalan Lingkar Utara di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo?"

C. Batasan Masalah

Untuk menuntun peneliti dalam rangka proses penelitian agar tidak menimbulkan salah tafsir dari pihak lain, maka ruang lingkup penelitian ini hanya dibatasi pada :

1. Lokasi penelitian dibatasi pada tanah sekitar Jalan Lingkar Utara yang melewati Kecamatan Purworejo, di Desa Mranti, Mudal, Purworejo dan Keseneng sepanjang 2,445 Km.
2. Sekitar pembangunan Jalan Lingkar Utara yang dimaksud adalah di samping kiri-kanan jalan sampai dengan jarak 400 meter dari pinggir jalan.
3. Harga tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga tanah satu tahun sebelum pembangunan Jalan Lingkar Utara (tahun 1996) dan satu tahun sesudah pembangunan Jalan Lingkar Utara (tahun 2003).
4. Harga tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga dari transaksi jual beli yang berlaku di lokasi sekitar pembangunan Jalan Lingkar Utara.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan yang nyata harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan Jalan Lingkar

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk mengembangkan dan menambah wawasan pengetahuan akibat dari kegiatan pembangunan Jalan Lingkar Utara terhadap perubahan harga tanah.
- b. Sebagai bahan pemikiran maupun masukan berupa saran pendapat yang mungkin berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijakan di bidang pertanahan mengenai perkembangan harga tanah di Kecamatan Purworejo.
- c. Sebagai bahan kajian ilmu pengetahuan dalam pelaksanaan penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ditarik kesimpulan bahwa:

Setelah pembangunan Jalan Lingkar Utara harga tanah di sekitarnya meningkat tajam, faktor-faktor penentu peningkatan harga tanah tersebut disebabkan oleh :

- Jarak bidang tanah dari pinggir Jalan Lingkar Utara.
- Penggunaan tanah menjadi daerah pemukiman dan timbul jalan-jalan setapak baru.
- Letak bidang tanah menjauhi atau mendekati pusat kota Purworejo.

Dengan membandingkan harga tanah sebelum pembangunan Jalan Lingkar Utara pada tahun 1996 dan sesudah adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara pada tahun 2003, dan mengelompokan per kelipatan jarak 100 meter dari pinggir Jalan Lingkar Utara dengan jumlah sampel sebanyak 100 sebagai responden, maka dengan menggunakan Uji-t dihasilkan bahwa :

- Pada jarak 0-100 = T hitung (10,976) > T tabel (2,039)
- Pada jarak 101-200 = T hitung (10,976) > T tabel (2,039)
- Pada jarak 201-300 = T hitung (10,976) > T tabel (2,039)

Pada jarak 0 - 300 meter T hitung > T tabel yang berarti harga tanah

bidang tanah dari Jalan Lingkar Utara yaitu bidang tanah pada jarak 301 – 400 meter dari pinggir Jalan Lingkar Utara berdasarkan Uji-t dihasilkan T hitung $(-1,264) < T$ tabel $(2,262)$ yang berarti tidak ada peningkatan di daerah tersebut, hal itu membuktikan bahwa pembangunan Jalan Lingkar Utara mempengaruhi peningkatan harga tanah secara nyata pada bidang tanah yang dekat dengan Jalan Lingkar Utara sehingga hipotesis yang diajukan terbukti.

B. Saran

1. Dalam pemberian ganti rugi tanah yang terkena pembebasan tanah karena pembangunan Jalan Lingkar Utara, mendapat ganti rugi yang layak sehingga dapat membeli tanah di lokasi yang lain.
2. Hasil penelitian ini sebaiknya hanya digunakan sebagai informasi awal dalam rangka pengambilan kebijakan, serta dapat digunakan untuk mengontrol perkembangan harga tanah.