

**PERKEMBANGAN NILAI TANAH SEBAGAI AKIBAT RENCANA
PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI CILACAP PERIODE 2020-2023
(Studi Kasus di Kabupaten Cilacap)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

LADYA ZHAFIRAH

NIT. 19283310

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2023

ABSTRACT

The availability of good and mature land is one of the factors in order to determine the success of a regional development. In 2022, in order to build the regional economy, the Cilacap Regional Company plans to build the Cilacap Industrial Estate which will cause many changes in land use functions and can affect land price increases around the area. Areas that have high development activities will have a tendency to increase the value of their land. Therefore, there is a possibility of potential changes and developments in land values around the Cilacap Industrial Estate.

The purpose of this research is to (1) Knowing the magnitude of the increase in land value at locations around the Cilacap Industrial Area; (2) Knowing the pattern of distribution of land values in locations around the Cilacap Industrial Area. The research method used is a survey method with a quantitative approach.

The results showed that with the Cilacap Industrial Estate development plan there was an increase in land value, especially in land with agricultural use, where there was an average increase in land value of IDR 441,744/m². The distribution pattern of land values in locations around the Cilacap Industrial Estate is divided into 11 groups, of which 2 groups are in the percentage group below 100%, 5 groups are in the percentage group 101% -200%, 2 groups are in the percentage group 302% -400% and 2 groups are in the percentage group above 400%.

Keywords: *land value, cilacap industrial estate, distribution pattern, survey, industry*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan masalah	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Keaslian Penelitian.....	6
B. Kerangka Teoritis	9
C. Kerangka Pemikiran.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Format Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian.....	24
C. Populasi dan Sampel	24
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian	25
E. Jenis, Teknik Pengumpulan dan Sumber Data	26
F. Teknik Analisis Data	29
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	31
A. Kondisi Geografis dan Administrasi Wilayah.....	31

B. Kondisi Demografi Lokasi Penelitian.....	34
C. Penggunaan Tanah Lokasi Penelitian.....	40
D. Perkembangan Jumlah Transaksi Jual Beli di Lokasi Penelitian	42
BAB V PENINGKATAN NILAI TANAH.....	44
A. Analisis Data Hasil Penelitian.....	44
B. Peningkatan Nilai Tanah	50
BAB VI POLA SEBARAN NILAI TANAH	53
A. Sebaran Nilai Tanah	53
B. Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah	62
BAB VII PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	68
LAMPIRAN.....	71

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan di suatu wilayah merupakan suatu upaya dengan harapan agar wilayah tersebut dapat maju dan berkembang. Pembangunan biasanya memerlukan tersedianya tanah yang baik dan matang, karena hal itu menjadi salah satu faktor agar dapat menentukan keberhasilan suatu pembangunan yang ada dan dapat memicu pembangunan pembangunan lain di sekitarnya. Perkembangan wilayah ini mengakibatkan semakin tingginya kebutuhan yang harus dipenuhi untuk mewujudkan kehidupan yang baik untuk masyarakat.

Pada tahun 2022 Perusahaan Daerah Cilacap dalam rangka membangun perekonomian daerah, khususnya percepatan pertumbuhan industri, membangun Kawasan Industri Cilacap. Dalam rangka pembangunan kawasan industri tersebut, diperlukan pengadaan tanah di Kabupaten Cilacap seluas 821.756 meter persegi di Desa Mertasinga Kecamatan Cilacap Utara dan Desa Menganti Kecamatan Kesugihan.

Berdasar pengumuman Pemerintah Provinsi Jawa Tengah Nomor 590/0012541 tentang Keputusan Gubernur Jawa Tengah nomor 590/25 tahun 2022 tentang penetapan lokasi pembangunan Kawasan Industri Cilacap di Kabupaten Cilacap. Maksud dan tujuan pembangunan Kawasan Industri Cilacap yaitu membangun perekonomian daerah khususnya pelaksanaan program pembangunan daerah di bidang penanaman modal industri melalui upaya percepatan pertumbuhan industri daerah. Harapannya adalah memberikan kemudahan bagi kegiatan industri, serta mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri. Selain itu juga untuk meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dikelola dengan prinsip-prinsip ekonomi yang sehat. Pembangunan Kawasan Industri Cilacap ini juga telah mempertimbangkan kondisi Tata Ruang yang ada yaitu pada Kawasan Peruntukan Industri (KPI).

Dibangunnya Kawasan industri ini menimbulkan banyaknya perubahan fungsi guna tanah di sekitar wilayah Kawasan Industri Cilacap, perubahan fungsi guna tanah tersebut adalah perubahan tanah yang awalnya berupa permukiman atau pertanian menjadi tanah yang digunakan untuk tanah industri yang siap pakai dan bebas banjir. Peralihan fungsi tanah tersebut dapat mempengaruhi kenaikan harga tanah, khususnya pada tanah sekitar Kawasan industri. Hal itu logis, karena masyarakat akan lebih tertarik untuk memiliki tanah yang memiliki keberadaan infrastruktur yang lebih baik.

Keberadaan Kawasan Industri Cilacap ini secara langsung ataupun tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan nilai tanah di sekitarnya. Karena nilai tanah akan selalu berubah seiring dengan perkembangan waktu dengan dipengaruhi oleh faktor-faktor atau *benefit* tertentu. Semakin tinggi *benefit* yang didapatkan akan semakin tinggi pula masyarakat berkeinginan untuk memiliki tanah di sekitar Kawasan Industri Cilacap. Hal ini dapat mengakibatkan terjadinya permintaan tanah yang meningkat. Terjadinya ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran akan tanah menyebabkan kenaikan nilai tanah pada daerah tersebut. Daerah yang umumnya memiliki kegiatan pembangunan yang tinggi akan mempunyai kecenderungan meningkatkan nilai tanah hingga beberapa kali lipat.

Pengaruh perkembangan nilai tanah terhadap pembangunan kawasan industri seluas 821.756 meter persegi di Desa Mertasinga Kecamatan Cilacap Utara dan Desa Menganti Kecamatan Kesugihan ini akan dilihat dalam radius 1 kilometer dari Kawasan Industri Cilacap yang dianggap sudah dapat menunjukkan perkembangan nilai tanah sebagai akibat rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap tersebut, di mana pada radius ini terdapat pola dan peluang yang lebih besar untuk mendapatkan berbagai variasi bidang tanah. Menurut Eckret (1990, dalam Ernawati 2005) nilai tanah dipengaruhi oleh 4 faktor, yang salah satu faktornya berupa faktor fisik, lingkungan alam dan lokasional yang menjelaskan bahwa perubahan nilai tanah terjadi karena adanya letak *relative* tanah terhadap pusat bisnis, akses ke jalan raya, pusat perbelanjaan dan tempat pendidikan. Pengambilan lokasi penelitian ini

dipertimbangkan oleh beberapa faktor yaitu, dengan adanya rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap ini maka berkembang pula infrastruktur yang ada di kawasan tersebut yang dapat mengakibatkan melonjaknya nilai tanah. Faktor selanjutnya yaitu pemilihan radius 1 kilometer dari Kawasan Industri Cilacap dilakukan karena sudah mencakup penggunaan tanah pertanian maupun non-pertanian.

Pembangunan Kawasan Industri Cilacap ini, mengakibatkan banyak perubahan dari sudut pandang ekonomi sosial dan fisik. Jika dilihat dari sudut pandang ekonomi sosialnya terdapat perubahan dari tingkat pengangguran, upah rata-rata, tingkat pendapatan, dan finansial lainnya. Pada sudut pandang fisiknya maka akan terlihat perubahan pada banyaknya pembangunan industri infrastruktur yang lebih memadai. Selain adanya perubahan pada lingkungan di Kabupaten Cilacap dan kehidupan masyarakat di sekitar, perubahan juga terjadi di lingkungan sekitar Kawasan Industri Cilacap tersebut. Berdasarkan fenomena perkembangan yang telah dijabarkan pada latar belakang tersebut, dimungkinkan adanya potensi perubahan dan perkembangan nilai tanah di sekitar Kawasan Industri Cilacap, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perkembangan Nilai Tanah Sebagai Akibat Rencana Pembangunan Kawasan Industri Cilacap Periode 2020-2023 (Studi Kasus di Kabupaten Cilacap)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar peningkatan nilai tanah pada lokasi di sekitar Kawasan Industri Cilacap?
2. Bagaimana pola sebaran nilai tanah pada lokasi di sekitar Kawasan Industri Cilacap?

C. Batasan masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini dilakukan untuk menghindari memperlebarnya pokok permasalahan. Pada penelitian ini, pembatasan masalah dimaksudkan untuk lebih terarah dan mempermudah pembahasan dalam penelitian. Mengingat hal tersebut, maka dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan di 5 (lima) desa yaitu : Desa Tegalkamulyan Kecamatan Cilacap Selatan, Desa Mertasinga dan Gumilir Kecamatan Cilacap Utara, Desa Menganti dan Karangandri Kecamatan Kesugihan.
2. Pengambilan data dilakukan dalam radius 1 kilometer dari Kawasan Industri Cilacap.
3. Radius 1 kilometer dari Kawasan Industri Cilacap ini dianggap sudah dapat menunjukkan perubahan nilai tanah yang terjadi di sekitar pembangunan Kawasan Industri Cilacap dengan melihat faktor fisik di daerah dalam radius 1 kilometer. Selain itu, dalam lokasi penelitian sudah mencakup penggunaan tanah pertanian maupun non-pertanian.
4. Nilai tanah yang digunakan pada penelitian ini didasarkan pada harga tanah *riil* di lapangan berupa nilai transaksi dan nilai pasaran tanah pada tahun 2020 hingga 2023.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui :

- a. Besarnya peningkatan nilai tanah pada lokasi di sekitar Kawasan Industri Cilacap.
- b. Pola sebaran nilai tanah pada lokasi di sekitar Kawasan Industri Cilacap.

2. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna untuk :

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan menjadi acuan terhadap perkembangan penelitian selanjutnya.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebuah informasi kepada masyarakat terdampak yang mengalami perubahan nilai tanah terhadap rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil data pada penelitian pada pembahasan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Kenaikan rata-rata nilai tanah sebesar Rp 441,744,-/m² dengan peningkatan nilai terendah yaitu sebesar Rp 217,000,-/m² yang merupakan penggunaan tanah non pertanian dan peningkatan nilai tanah tertinggi yaitu sebesar Rp 897,000,-/m² yang merupakan penggunaan tanah non pertanian. Rata-rata persentase peningkatan nilai tanah sebesar 175% dengan rentang persentase peningkatan nilai tanah antara 34%-410%. Rata-rata kenaikan harga tanah dengan penggunaan non pertanian dari tahun 2020 hingga tahun 2023 sebesar 90%. Sedangkan untuk rata-rata kenaikan harga tanah dengan penggunaan pertanian dari tahun 2020 hingga tahun 2023 sebesar 303%. Dari uraian tersebut dapat dilihat bahwa perkembangan nilai tanah akibat rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap mengalami kenaikan nilai tanah terutama di tanah dengan penggunaan pertanian. Hal itu dibuktikan dengan tingginya kenaikan harga tanah sawah hingga sebesar 4 kali lipat dari tahun 2020 ke tahun 2023. Selain itu juga dikarenakan pada lokasi rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap awalnya merupakan tanah pertanian irigasi yang terbentang hingga radius 500 meter dari rencana lokasi pembangunan Kawasan Industri Cilacap.
2. Pola sebaran nilai tanah pada lokasi sekitar Kawasan Industri Cilacap terbagi menjadi 11 kelompok yang pengukurannya menggunakan parameter berdasarkan pada penggunaan tanah dan kelas jalan yang disesuaikan dengan peta zona nilai tanah. Kelompok-kelompok tersebut di analisa dan didapatkan perubahan nilai tanah yang diuraikan berdasarkan persentase berdasarkan peta perubahan nilai tanah pada lampiran 8. Peta perubahan nilai tanah pada lampiran 8 tersebut diuraikan berdasarkan

persentase yang dikelompokkan menjadi 5 kelompok persentase. Di mana, terdapat 2 kelompok yang berada pada kelompok persentase di bawah 100%, 5 kelompok yang berada pada kelompok persentase 101%-200%, 2 kelompok yang berada pada kelompok persentase 302%-400% dan 2 kelompok yang berada pada kelompok persentase di atas 400%. Penggunaan tanah dan akses jalan pada lokasi penelitian kenaikan nilai tanah memiliki pengaruh yang cukup kuat dalam pengaruhnya terhadap kenaikan nilai tanah. Selain itu juga terdapat faktor pendukung yang menaikkan harga nilai tanah seperti fasilitas umum dan tempat penting lainnya.

B. Saran

1. Perlunya penyusunan basis data nilai tanah yang lebih akurat dan selalu diperbaharui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap agar dapat lebih dimanfaatkan untuk ilmu pengetahuan dan menjadi acuan terhadap perkembangan penelitian selanjutnya.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebuah informasi kepada masyarakat terdampak yang mengalami perubahan nilai tanah terhadap rencana pembangunan Kawasan Industri Cilacap
3. Penelitian ini perlu di kaji ulang di tempat yang sama saat pembangunan Kawasan Industri Cilacap telah berjalan sebagaimana mestinya agar dapat mengetahui hasil yang lebih pasti dan variatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, S, Subiyanto, S & Yuwono, BD 2016, 'Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)', *Geodesi Undip*, vol. 5, no. 2, hlm. 159-167.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2020, *Standar Operasional Prosedur Internasional (SOPI)*, Jakarta.
- Bintang, AP, Rotinsulu, TO & Engka, DSM 2017, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado*, Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Bungin, B 2015, *Metodologi penelitian kuantitatif : komunikasi, ekonomi, dan kebijakan public serta ilmu-ilmu sosial lainnya*, Kencana Prenada, Jakarta.
- Darmawan, DA 2005, *Konsepsi dan studi empiris tentang harga tanah*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Ernawati, R 2005, *Studi permodelan nilai lahan Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung*, Skripsi pada Jurusan Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Malang.
- Hasanawi, A & Winarso, H 2018, 'Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung', *Permukiman*, vol. 13, no. 1, hlm. 41-52.
- Hermit, H 2009, *Teknik penaksiran harga tanah perkotaan teori dan praktek penilaian tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Hidayat, W & Harjanto, B 2003, *Konsep dasar penilaian property*, BPFE, Yogyakarta.
- Johara TJ 1999, *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan perkotaan wilayah*, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Mabruk, AY 2019, 'Penerapan Metode Analitical Hierarchy Rocess (AHP) Dalam Pembuatan Zona Nilai Tanah', *Geografi Gea*, vol. 19, no. 2, hlm. 141-151.

- Matondang, MFG 2018, *Kajian Tingkat Perkembangan Wilayah dan Penentuan Pusat Pertumbuhan Provinsi Sumatera Utara*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Mubarak, AZ & Sulastri, H 2021, 'Analisis Pengaruh Jalan Bypass Mataram-Gerung Terhadap Nilai Tanah Di Lombok Barat', *Journal of Law, Administration, and Social Science*, vol.1, no.1, hlm. 20-46.
- Narindra, H, Permadi & Sudarsono 2020, 'Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional', *Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, vol. 2, no. 1, hlm. 66-74.
- Northam, RM 1975, *Urban geography*, New York : John Wiley and Sons, Inc.
- Restika, EH 2016, *Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan Tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun*, Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Riza, M 2005, *Aplikasi system informasi geografis untuk pembuatan nilai jual obyek pajak (NJOP) bumi di Kota Surabaya*, Skripsi pada Program Studi Teknik Geodesi ITS, Surabaya.
- Sudibyanung, Dewi, AR & Wulansari, H 2017, 'Pola Keruangan Nilai Tanah Di Kota Madiun Menggunakan Perspektif Ekonomi', *Jurnal Bhumi*, vol. 3, no. 2, hlm. 201-106.
- Sugiyono 2018, *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan r&b*, Alfabeta, Bandung.
- Swandana, IDGB 2016, *Dinamika Nilai Tanah dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar*, Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Tika, MP 1997, *Metode penelitian geografi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yunus, HS 2000, *Struktur tata ruang kota*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Yunus, HS 2016, *Metode penelitian wilayah kontemporer*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Wiboso, I 2009, *Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Zulkarnair, W 2013, *Dinamika kelompok: latihan kepemimpinan pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perusahaan Umum Daerah Kawasan Industri Cilacap Kabupaten Cilacap