

## Model kompensasi pembebasan tanah untuk pembangunan jalan perkotaan: studi kasus jalan Dewi Sartika - jalan Sawangan Depok = Compensation model of land taking for public road in the urban area

Kusumo Drajad Sutjahjo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=98636&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Jalan merupakan ruang terbuka umum dan sebagai fasilitas infrastruktur sebuah kota, berguna untuk lalu lintas bagi masyarakat dan pemerintah suatu negara. Karena jalan sebagai fasilitas infrastruktur yang penting, maka banyak dilakukan pembangunan jaringan jalan di kota dan daerah. Persoalan yang sering timbul di dalam pembangunan jaringan jalan di Indonesia adalah masalah pembebasan lahan. Hal ini terjadi karena adanya kebijakan pemerintah kota yang berkeinginan mengembangkan jaringan jalan dan di lain pihak masyarakat memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Salah satu permasalahan pertanahan di dalam pembangunan jaringan jalan di perkotaan yaitu penentuan standar harga tanah yang terkena pembebasan tanah. Untuk mendapatkan standar harga tanah yang dapat diterima oleh masyarakat maka terlebih dahulu diperlukan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kompensasi harga pembebasan tanah tersebut. Penelitian ini dilaksanakan di Jalan Dewi Sartika dan Jalan Sawangan Depok pada bulan Februari sampai dengan Juni tahun 2005. Permodelan studi analisis data yang digunakan regresi berganda dengan variabel bebasnya adalah: kelompok kondisi tanah, kondisi bangunan, kondisi aksesibilitas dan kondisi sosial masyarakat, sedangkan variabel tak bebasnya adalah harga tanah. Hasil analisis frekuensi, rata-rata responden meminta harga tanah pada jarak 350 meter sampai 4000 meter (dekat pusat Kota Depok) di atas Rp 1.000.000,- pada jarak 9000 meter turun mencapai Rp.500.000,- dan pada jarak 14000 meter harga naik Rp.1.000.000,- (dekat Kota Parung). Analisa regresi linier menunjukkan hasil yang signifikan, tingkat signifikansi statistik F model yang dihasilkan sangat kecil yaitu sig 0,000 lebih kecil dari taraf nyata dari yang digunakan dalam studi ini yaitu 0,05. Ini berarti bahwa model yang diperoleh signifikan. Artinya bahwa diantara variabel bebas terdapat paling tidak satu variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap tinggi-rendahnya harga kompensasi penggantian tanah.

Hubungan fungsional antara variabel bebas dengan variabel tak bebas yang berpengaruh secara signifikan dalam pengujian parsial adalah: semakin jauh lokasi bidang tanah terhadap jarak jalan, semakin jauh lokasi bidang tanah terhadap CBD, dan semakin kecil luas bidang tanah menjadi semakin rendah harga tanah, sedangkan semakin dekat lokasi bidang tanah terhadap pusat kota, semakin teratur bidang, semakin baik topografi bidang tanah, hak tanah semakin jelas SHM tanah menjadi semakin tinggi harga tanah.

Hasil Model Kompensasi Pembebasan Harga Pengganti Tanah adalah persamaan regresi linier:

$$Y = -53157.4 + 3.341 \text{ NJOP} - 18.594 \text{ JRK} + 90162.581 \text{ PAM}$$

Hasil model penelitian ini menghitung harga penggantian tanah yang nilainya rata-rata berada pada kisaran tengah antara harga pasaran dengan harga permintaan masyarakat, dan digambarkan pada peta kontur harga tanah kompensasi. Studi pengelolaan tanah di Indonesia harus telah dilakukan sampai didapatkan pola yang baik, sehingga dapat memuaskan semua pihak dan mengutamakan kesejahteraan rakyat.

Hasil penelitian ini merekomendasikan agar penentuan kompensasi harga penggantian tanah di dalam kasus pembebasan tanah untuk pembangunan jalan perlu memperhatikan variabel-variabel kondisi tanah, kondisi bangunan & lingkungan, kondisi aksesibilitas dan kondisi sosial dari masyarakat pemilik tanah, sehingga masyarakat tidak dirugikan.

Road is a public space and as infrastructure facility of the town. It is public good for traffic and society of the state. Road is an important infrastructure facility, so that many development of network of roads and towns are built. The problem which often rises in development of network road in Indonesia is the problem of land taking. It is caused by policy of government which want town to develop the network of road. On the other hand the society have their own interest importance of land. One of the problems is the standard compensations of land price, there is no significant value between the calculation. The factors influences compensations should be analyzed Pest, in order to get to the accepts price of stake holders. The compensation price model of land taking in this research use study analyze data of regression doubled with dependents variable is: group of condition of land, condition of building, condition of social condition and accessibilities of society, while the independent variable is land price. The result analysis frequency, responder mean ask land price at distance 350 meters until 4000 meters ( near by downtown of Depok) more than Rp1.000.000,- and when its distance 9000 meters go down to reach Rp.500.000,- and when the distance shows 14000 price meters go up Rp.I.000.000,- ( near by Town of Parung). Linear analysis of the regression value show that it is not mount statical significant. It is very small than table value is 0,05. The functional relationship between dependents variable and independent variable influence significant in partial calculation is that.

The father the location from CBD, the cheaper the land is, the smaller the land is, the cheaper it is on the contrary, the nearer the land to the town center, the more expensive it is. If the land is good and the legalization of the land is clear, so the land price is more expansive.

The result model is:

$$Y = -53157.4 + 3.341 \text{ NJOP} - 18.594 \text{ JRK} + 90162.581 \text{ PAM}$$

The Result compensation model of land taking research calculate land price which is middle between market price and the society demand. The study management of land in Indonesia have to be done is good pattern, so that it can satisfy all stake holder. In conducting liberation of land for building road for public facility however the government must put forward social welfare the determinative of land compensation for road buildings must pay attention to variables of is condition of land, condition of building & environmental, condition of accessibilities social condition and the owner of that land, so that society well can not loss.