

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH
PASCA KONFLIK DI KABUPATEN POSO**

(Studi di Kecamatan Poso Kota Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah)



Oleh :

VICHSAL TASIABE

NIM. 07162329/P

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA

2011

ABSTRACT

The conflict that occurred several years ago in Poso leaves a lot of problems. The impacts that occur are also very numerous and involve almost all elements of society. One of the most striking effect is the change in the pattern of settlement that previously harmonious communities became separated on the basis of religion. Also during the conflict until several years after there are many cases of violence. At the same time there are also occurred many buying and selling land. Some transactions reached an agreement that the price is quite cheap but based on the theory, the price that reached an agreement should be higher. The purpose of this study to determine the factors that influence the price of land post-conflict Poso. It also wants to know is how the current zoning pattern of land prices (post conflict).

This study uses survey methods with samples taken at locations with proportional random sampling technique. The survey methods using a quantitative approach. Analysis of these factors using multiple linear regression analysis using Statistical Program for Social Science (SPSS) version 13.

The results of the analysis notes that the independent variables together significantly influence the dependent variable with a value of R^2 51.9%. Factors that significantly affect the price of land is the factor of religious conformity with the surrounding environment. Zoning land prices form generally clumped pattern in the two regions due to variations of prices, namely Gebangrejo Village and part of the village of New Moengko and Moengko.

Key words: conflict; land prices.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PENGHARGAAN	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan Masalah	3
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	6
A. Telaah Pustaka.....	6
B. Kerangka Teoritis	8
C. Kerangka Pemikiran	16
D. Hipotesis	18
E. Batasan Operasional	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Format Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Jenis Sumber Data	20
D. Variabel Penelitian	21
E. Populasi dan Sampel	23

F. Teknik Pengumpulan Data	23
G. Analisis Data	24
H. Pembuatan Peta Zonasi Harga Tanah.....	27
I. Jadwal Penelitian	28
J. Sistematika Penulisan Skripsi.....	28
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	30
A. Kabupaten Poso	30
B. Kecamatan Poso Kota	35
BAB V PENYAJIAN DATA LAPANGAN DAN ANALISIS	
REGRESI	39
A. Penyajian Data Lapangan	39
B. Analisis Regresi Linear Berganda	47
C. Analisis Regresi Linear Berganda Dengan Pemecahan Variabel Jalan	54
D. Analisis Regresi Linear Berganda Dengan Perubahan Bentuk Variabel	56
E. Bentuk Persamaan Regresi Linear	60
F. Bentuk Zonasi Harga Tanah Di Poso Pasca Konflik	66
BAB VI PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konflik yang terjadi di Kabupaten Poso sejak tahun 1998 hingga tahun 2000 merupakan peristiwa yang berdampak besar dalam kehidupan masyarakatnya, baik secara berkelompok maupun secara pribadi. Dampak itu berupa dampak fisik, sosial, maupun psikologi. Rasa aman menjadi sesuatu yang mahal bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitas kehidupannya sehari-hari. Kondisi tersebut tidak hanya berlangsung di saat itu, tetapi terus berlanjut hingga bertahun-tahun setelahnya secara sporadis di wilayah Kabupaten Poso dalam skala yang lebih kecil (Rozy, dkk, 2006 : 4).

Dampak psikologis secara tidak langsung juga akan berpengaruh terhadap harga tanah apabila harga tanah tersebut dikatakan sebagai sebuah persepsi seseorang terhadap tanah. Persepsi yang terbentuk akan dipengaruhi oleh banyaknya informasi yang dimiliki dan juga pengalaman seseorang. Persepsi ini juga yang akan menentukan perilaku seseorang (*Wikipedia* : 2010), baik dalam melakukan transaksi maupun menilai suatu bidang tanah.

Harga tanah di Kota Poso sebelum konflik memiliki pola yang umum dan di pengaruhi oleh faktor-faktor yang secara umum mempengaruhi harga tanah. Perbedaan harga tetap ada di beberapa wilayah karena tiap kecamatan memiliki tingkat harga yang berbeda-beda. Demikian juga jika dilihat dari harga berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Hanya saja hal

itu masih dianggap wajar jika dilihat dari faktor-faktor yang secara umum mempengaruhi harga tanah, misalnya jarak dari jalan, jenis jalannya, ataupun sektor apa yang terdapat dan berkembang di sekitar tanah tersebut.

Dengan asumsi bahwa nilai adalah sesuatu yang sepatutnya dibayar oleh pembeli atau diterima penjual dalam suatu transaksi, dan harga adalah sesuatu yang akhirnya disepakati, maka apabila ada sesuatu (tanah) yang memiliki harga di bawah dari harga yang seharusnya dimiliki oleh tanah tersebut, hal itu berarti ada faktor-faktor kewajaran yang tidak terpenuhi, antara lain : adanya penjual dan pembeli yang berkeelayakan dan berhak untuk membeli dan menjual; ada waktu yang cukup untuk dilakukan tawar menawar dan menunjukkan/melihat sesuatu (tanah) yang dijual; harga yang tidak mengalami fluktuasi dalam jangka waktu tertentu; dan tidak ada pertimbangan penawaran istimewa, misalnya antara ayah dan anak (Harjanto, 1999:6).

Berdasarkan kondisi tersebut maka perlu diadakan penelitian tentang harga tanah di Kabupaten Poso, mengingat pentingnya informasi mengenai harga tanah maupun kajian-kajian mengenai harga tanah bagi seluruh pemangku kepentingan yang ada. Apalagi saat ini pembangunan kembali yang lebih dikenal dengan program *Recovery* masih dilaksanakan untuk memulihkan kehidupan masyarakat secara utuh. Kegiatan tersebut tentu saja memerlukan tanah, baik dalam rangka memperbaiki fasilitas umum yang rusak maupun untuk menambah fasilitas baru, misalnya fasilitas keamanan.

Selain itu kegiatan pengembangan wilayah kota juga sangat memerlukan informasi mengenai harga tanah.

Mengingat banyaknya faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah jika dilihat dari berbagai teori yang ada, serta keterbatasan peneliti, maka penelitian ini hanya akan membahas beberapa faktor-faktor yang diduga memiliki pengaruh terhadap harga tanah di Kota Poso. Karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PASCA KONFLIK DI KABUPATEN POSO (Studi di Kecamatan Poso Kota Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa yang berpengaruh signifikan terhadap harga tanah saat ini (pasca konflik) di Kabupaten Poso?
2. Bagaimana bentuk zonasi harga tanah di Poso pasca konflik?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Harga tanah yang menjadi obyek penelitian adalah harga pasar, yaitu harga transaksi di masyarakat sebagai kesepakatan antara pembeli dan penjual,

2. Lokasi tempat dilaksanakannya penelitian adalah kecamatan Poso Kota Kabupaten Poso.
3. Faktor-faktor yang diduga mempengaruhi harga tanah pasca konflik di Kabupaten Poso mencakup :
 - a. Jenis penggunaan tanah;
 - b. Jarak dari jalan;
 - c. Jarak dari jalan utama (jalan Trans Sulawesi);
 - d. Jarak dari pusat perdagangan;
 - e. Jarak dari pusat pemerintahan;
 - f. Jarak dari bekas lokasi pusat konflik;
 - g. Jarak dari lokasi kekerasan yang berdampak traumatis;
 - h. Jarak dari fasilitas keamanan;
 - i. Kesesuaian agama pemilik tanah dengan agama di lingkungan sekitarnya;
 - j. Status tanah.
4. Pemetaan zonasi harga tanah pasca konflik Poso hanya mencakup kegiatan pembuatan peta zonasi harga tanah berdasarkan hasil analisis dari faktor-faktor tersebut.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :
 - a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang memiliki pengaruh signifikan terhadap harga tanah;

- b. Untuk memperoleh gambaran mengenai pola harga tanah di Poso pasca konflik.
2. Kegunaan penelitian ini baik akademis maupun praktis, yaitu :
 - a. Sebagai masukan untuk referensi bagi penelitian selanjutnya;
 - b. Sebagai masukan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Poso umumnya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Poso khususnya, terkait dengan tugas dan fungsinya dalam memberikan pelayanan pada masyarakat;

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Secara bersama-sama, ketujuh variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap harga tanah. Secara Individual, hanya faktor kesesuaian agama dengan lingkungan sekitar yang mempengaruhi harga tanah secara signifikan.
2. Model prediksi harga tanah yang dibentuk adalah :
$$Y = 607.427 + 104.874,5X_1 - 20.350,5X_4 + 10.148,8X_6 + 56.619,6X_7 - 45.821,2X_8 + 131.351,8X_9 + 135.874,5X_{10}$$
3. Pola zonasi harga tanah membentuk pola sebaran mengelompok yang dikarenakan adanya variasi harga yang terdapat di Kelurahan Gebangrejo dan sebagian Kelurahan Moengko Baru.

B. Saran

1. Karena nilai koefisien determinasi hanya sebesar 51,9%, maka berarti masih ada 48,1% lagi faktor yang belum diketahui. Karena itu dapat dilakukan penelitian lanjutan untuk mengungkap faktor tersebut di waktu yang akan datang. Selain itu diperlukan sampel dalam jumlah yang lebih merata untuk dapat menggambarkan peta zonasi harga tanah secara menyeluruh;
2. Mengingat faktor yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah adalah kesesuaian agama dengan lingkungannya, serta banyaknya warga

pengungsi yang masih takut untuk kembali dan memilih menjual tanahnya, diharapkan usaha pemerintah untuk lebih menjaga keamanan serta melakukan upaya-upaya agar masyarakat dapat kembali hidup berdampingan dengan damai.

DAFTAR PUSTAKA

- _____ (2010), Behavioral Geography, [http://id.wikipedia.org/wiki/behavioral geography](http://id.wikipedia.org/wiki/behavioral_geography), diakses tanggal 13 Desember 2010.
- _____ (2010), Behavioral Geography, <http://pagerankstudio.com/blog/2010/10/behavioral-geography/>, diakses tanggal 24 Februari 2010.
- _____ (2010), Persepsi, <http://id.wikipedia.org/wiki/Persepsi>, diakses tanggal 14 Desember 2010.
- Ghozali, Imam (2006), Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS, Badan Penerbit – Universitas Diponegoro, Semarang.
- Gogali, Lian (2009), Konflik Poso : Suara Perempuan dan Anak Menuju Rekonsiliasi Ingatan, Galang Press, Yogyakarta.
- Harjanto, Budi (1999), Konsep-Konsep Dasar Penilaian Properti, Modul Pengajaran, Magister Ekonomika Pembangunan-Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Hasrullah, (2009), Dendam Konflik Poso : (Periode 1998 – 2001) Konflik Poso Dari Perspektif Komunikasi Politik, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Junarto, Rohmat (2009), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Di Sekitar Daerah Situs Purbakala (Studi di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten), Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (Tidak Dipublikasikan), Yogyakarta.
- Liliwari, Allo (2005), Prasangka & Konflik : Komunikasi Lintas Budaya Masyarakat Multikultur, LkiS Pelangi aksara, Yogyakarta.
- Purwandari, Nita (2009), Studi tentang Harga Tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (Tidak Dipublikasikan), Yogyakarta.
- Rozi, Syafuan, dkk (2006), Kekerasan Komunal : Anatomi dan Resolusi Konflik di Indonesia, Pusat Penelitian Politik-LIPI & Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Sumadinata, Nana Syaodih (2009), Metode Penelitian Pendidikan, Remaja Rosdakarya, Bandung.

- Sumodiningrat, Gunawan (1995), *Ekonometrika : Pengantar*, BPFE-UGM, Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang (2003), *Pemodelan Nilai Tanah dengan Teknologi Sistem Informasi Geografi*, Bhumi, *Jurnal Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional No.7 Tahun 1 Desember 2003*, Yogyakarta.
- Utama, Agung Mulya, (2009), *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Metode Quality Rating Value Estimation*, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (Tidak Dipublikasikan), Yogyakarta.
- Walgito, Bimo (1990), *Pengantar Psikologi Umum*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Wibisono, Isnawan (2009), *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Pada Daerah Sekitar Pusat Gempa Di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (Tidak Dipublikasikan), Yogyakarta.
- Wisnuntoyo, dkk (2008), *Modul Penilaian Aset Pertanahan*, STPN Press, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari, (2009), *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Yusuf, Yusmar (1991), *Psikologi Antar Budaya*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomo 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.