

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PADA
DAERAH PARIWISATA PANTAI DI KABUPATEN BANTUL
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh:

HARIS ANDRIANTO

NIM. 05142164/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2010**

INTISARI

Meningkatnya pembangunan di sektor pariwisata menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah dapat menyebabkan naiknya harga tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap harga tanah pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Daerah pantai sebagai salah satu tempat pariwisata agar bisa dioptimalkan menjadi obyek wisata yang dapat memberikan kontribusi yang besar bagi penduduk disekitarnya. Penelitian ini penting dilaksanakan untuk mengetahui apakah pariwisata pantai berdampak pada harga tanah disekitarnya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survai dengan pendekatan kuantitatif yang menekankan pada segi pengukuran variabel. Penelitian ini berlokasi pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul. Daerah pariwisata pantai tersebut meliputi: Pantai Parangtritis, Pantai Parangkusumo, Pantai Depok (Desa Parangtritis), Pantai Samas (Desa Srigading), Pantai Pandansari (Desa Gadingsari), Pantai Kwaru dan Pantai Pandansimo (Desa Poncosari). Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah bidang tanah yang mengalami proses jual-beli dengan menggunakan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pada tahun 2009.

Untuk menguji pengaruh variabel bebas dengan variabel terikat digunakan analisis regresi linier berganda. Sebelum melakukan penghitungan, peristiwa multikolinier harus dihindari. Pengolaha data dilakukan dengan perangkat lunak SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) menggunakan metode *backward*.

Kesimpulan yang diperoleh dari kesimpulan ini adalah: harga tanah di daerah pariwisata pantai di pengaruhi oleh luas bidang tanah, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri dan lebar jalan yang menuju bidang tanah sebesar 60,7%. Berarti 39,3% harga tanah tanah di daerah pariwisata pantai dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel tersebut.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Pembatasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Nilai Tanah	7
2. Harga Tanah	9
3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah.....	12
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Hipotesis.....	18
D. Batasan Operasional.....	18
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian.....	20

B. Jenis dan Sumber Data	20
C. Teknik Pengumpulan Data	21
D. Populasi dan Sampel.....	22
E. Pemilihan Variabel.....	23
F. Lokasi Penelitian.....	25
G. Teknik Analisis Data.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Wilayah Kabupaten Bantul	32
1. Letak Geografis dan Batas Administrasi.....	32
2. Luas Wilayah.....	33
3. Lereng/Kemiringan	34
4. Ketinggian	36
5. Penggunaan Tanah.....	37
6. Hak Atas Tanah.....	39
7. Jumlah Penduduk.....	40
8. Pariwisata.....	40
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	46
1. Profil Wilayah Dan Kondisi Fisik Lokasi Penelitian.....	46
2. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	48
3. Struktur Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan	49
4. Struktur Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	50
5. Obyek Wisata	51
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Analisis Pengambilan Sampel	58
B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi.....	59
1. Penghitungan koefisien korelasi (r)	59
2. Penghitungan Koefisien Determinasi (R^2)	60
3. Uji Simultan (F).....	61

4. Uji T.....	61
5. Bentuk Persamaan Regresi Linier	64
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah selalu meningkat dari waktu ke waktu, sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk. Jika ditinjau dari konsep *supply-demand*, yaitu: jumlahnya yang relatif tetap dan permintaan akan tanah semakin tinggi, menciptakan suatu kondisi ekonomi yang membuat harga tanah semakin meningkat. Permasalahan ini menjadi kompleks pada sektor perkotaan dengan keterbatasan ruang, tingkat aktifitas dan dinamika kegiatan yang relatif tinggi. Faktor lokasi dan lingkungan, yang terkait dengan ketersediaan fasilitas, kemudahan pencapaian dan tingkat kenyamanan, mempengaruhi nilai tanah. Di samping itu, faktor-faktor seperti: faktor ekonomi, sosial, budaya, legal, politik dan kebijakan pemerintah, menjadikan harga tanah dinamis. Hal ini membuat harga tanah sulit diprediksi secara wajar. Namun kebutuhan informasi harga tanah wajar, sudah merupakan kebutuhan yang mendesak, terutama untuk kepentingan pemerintahan dan kepentingan swasta.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penilaian harga tanah dilakukan oleh tim penilai harga tanah dengan berpedoman terhadap variabel-variabel sebagai berikut: lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang, sarana dan prasarana, dan faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Harga tanah umumnya tidak pernah turun, kecuali pada beberapa kasus tertentu yang jarang terjadi, dan cenderung terus meningkat atau minimal konstan. Adanya kedua karakteristik ini menyebabkan tanah kini semakin diburu orang, sehingga menyebabkan harganya di kota-kota besar mengalami fluktuasi (dalam pengertian selalu meningkat) yang besar. (Puslitbang BPN dan PPE-FE UGM, 1994:2).

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sesuai dengan mandat yang diberikan oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas menyelenggarakan kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, termasuk juga mengenai penilaian bidang tanah dan tanah kawasan yang dilaksanakan oleh Direktorat Survei Potensi Tanah.

Pariwisata merupakan salah satu sektor andalan pemerintah untuk memperoleh devisa dari penghasilan non migas. Kontribusi sektor pariwisata bagi pembangunan nasional, selain menyumbangkan devisa bagi negara, pariwisata juga mempunyai peran yang strategis dalam pembangunan nasional, yaitu : memperluas lapangan usaha, memperluas lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat dan pemerintah, mendorong pelestarian dan pengembangan budaya bangsa, memperluas wawasan nusantara, mendorong perkembangan daerah, mendorong pelestarian lingkungan hidup, memperluas wawasan nusantara dan menumbuhkan rasa cinta tanah air (Karyono, 1997:89).

Kegiatan pariwisata merupakan salah satu sektor sangat berperan dalam proses pembangunan dan pengembangan wilayah yaitu dalam memberikan kontribusi bagi pendapatan suatu daerah maupun bagi masyarakat. Dengan kontribusi yang di berikan ini, pemerintah daerah memiliki tambahan pemasukan dalam rangka pembangunan proyek-proyek maupun kegiatan lain di wilayahnya.

Daerah Jawa bagian selatan terutama di Kabupaten Bantul memiliki 3 (tiga) potensi obyek wisata pantai yaitu:

1. Obyek wisata alam: Bentuk dari objek ini berupa wisata pemandangan alam, terdapat di pantai Parangtritis, pantai Samas dan pantai Pandansari.

2. Obyek wisata spiritual: Bentuk dari objek ini berupa ritual atau kepercayaan. Obyek wisata ini berada di pantai Parangkusumo dan pantai Pandansimo.
3. Obyek wisata kuliner: Bentuk dari objek ini berupa wisata makanan hasil dari laut, terdapat di pantai Depok dan pantai Kwaru.

Disepanjang daerah pesisir pantai, banyak terdapat tanah Sultan Ground. Tanah-tanah tersebut secara sosiologis diakui oleh masyarakat sebagai kepunyaan Sultan, tetapi pada umumnya tanah tersebut telah dikuasai, diusahakan, bahkan masyarakat merasa telah memiliki.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah pada daerah pariwisata pantai menyebabkan banyak terjadi transaksi jual-beli tanah yang dapat meningkatkan harga tanah di daerah tersebut.

Bertolak dari pembahasan diatas, maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PADA DAERAH PARIWISATA PANTAI DI KABUPATEN BANTUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah berapa besar pengaruh jarak antara lokasi bidang tanah dengan

obyek wisata, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri, lebar jalan, luas bidang tanah, penggunaan tanah, dan bentuk bidang tanah terhadap harga tanah pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Pembatasan Masalah

1. Daerah pariwisata pantai yang dimaksud adalah pantai Parangtritis, pantai Parangkusumo dan pantai Depok (Desa Parangtritis Kecamatan Kretek), pantai Samas (Desa Srigading Kecamatan Sanden), pantai Pandansari (Desa Gadingsari Kecamatan Sanden), pantai Kwaru dan pantai Pandansimo (Desa Poncosari Kecamatan Srandakan).
2. Penelitian ini dilakukan terhadap transaksi jual-beli tanah yang dikuasai oleh masyarakat setempat yang sudah bersertipikat diluar penguasaan tanah Sultan Ground.
3. Dalam penelitian ini penentuan harga tanah dengan menggunakan harga pasar. Faktor-faktor yang diteliti yaitu jarak antara lokasi bidang tanah dengan obyek wisata, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri, lebar jalan, luas bidang tanah, penggunaan tanah, bentuk bidang tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mengetahui berapa besar faktor jarak antara lokasi bidang tanah dengan obyek wisata, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri, lebar jalan, luas bidang tanah, penggunaan tanah, dan bentuk bidang tanah mempengaruhi harga tanah pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap harga tanah pada daerah pariwisata tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan informasi bagi pihak yang berkepentingan mengenai harga tanah pada daerah pariwisata pantai.
- b. Sebagai bahan masukan bagi semua pihak yang memerlukan informasi harga tanah pada daerah pariwisata pantai.
- c. Bagi bidang akademik, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan acuan dalam menentukan harga tanah pada daerah pariwisata pantai.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut ini:

1. Faktor penentu harga tanah yang diteliti yaitu jarak antara lokasi bidang tanah dengan obyek wisata, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri, lebar jalan, luas bidang tanah, penggunaan tanah, dan bentuk bidang tanah mempunyai pengaruh yang cukup kuat terhadap kenaikan harga tanah. Hal ini karena besaran koefisien determinasi sebesar 60,7%.
2. Dari keenam faktor yang diteliti, faktor penentu harga tanah yang paling berpengaruh yaitu luas bidang tanah, jarak antara lokasi bidang tanah dengan jalan arteri dan lebar jalan yang menuju bidang tanah, sedangkan jarak antara lokasi bidang tanah dengan obyek wisata, penggunaan tanah, dan bentuk bidang tanah tidak mempengaruhi harga tanah pada daerah pariwisata pantai.

B. Saran

1. Mengingat masih ada 39,3% faktor lain yang mempengaruhi harga tanah pada daerah pariwisata pantai di Kabupaten Bantul selain yang telah di teliti diatas, maka untuk masa mendatang kiranya faktor tersebut dapat diungkap guna melengkapi hasil yang telah di capai sekarang ini.
2. Mengingat faktor jarak antara lokasi bidang tanah dengan obyek wisata, penggunaan tanah, dan bentuk bidang tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah, maka untuk penelitian yang sejenis perlu memperhatikan batasan daerah pariwisata.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari. (1997). Analisis Regresi: Teori, Kasus dan Solusi. BPFE, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2006). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Rineka Cipta. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. (2007). Pedoman Internal Kegiatan (P.I.K) Survey dan Pemetaan Nilai Tanah dan Kawasan, Jakarta.
- Darmawan, Dalu Agung. (2005). Konsepsi dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah. Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Harjanto, Budi. (2003). Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE, Yogyakarta.
- Karyono, Hari. (1997). Kepariwisataaan. Gramedia, Jakarta.
- Nasucha, C. (1994). Politik Ekonomi Pertanahan dan Perpajakan atas Tanah. Percetakan KBI, Jakarta.
- Ekel, Patrick A dan Suharno. (2003). Analisis Regresi Sebagai Model Pengukuran Nilai Tanah. Majalah Ilmiah Triwulan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Widya Bhumi.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional dan Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada. (1994). Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah. Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Efendi. (1995). Metode Penelitian Survei. LP3ES. Jakarta.

Suyudi, Bambang. (2004). "Tinjauan Tenatan Variabel Yang Mempengaruhi Nilai Tanah". Widya Bhumi Nomor 13, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Suyudi, Bambang. dkk. (2009). Penentuan Model Nilai Tanah Untuk Penetapan Harga Dasar Tanah Di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah. Laporan Penelitian. STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.

Tika, Moh. Pabundu, (2005), Metode Penelitian Geografi. Bumi Aksara, Yogyakarta.