

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PADA  
DAERAH SEKITAR PUSAT GEMPA DI KECAMATAN IMOIRI  
KABUPATEN BANTUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

ISNAWAN WIBISONO

NIM : 05142172/P

**PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
2009**

## INTISARI

Pada tanggal 27 Mei 2006 di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terjadi gempa bumi. Adanya korban dan kerusakan serta letak Kabupaten Bantul yang rawan gempa, tentu akan menyebabkan munculnya rasa ketidaknyamanan untuk tinggal di wilayah Kabupaten Bantul. Masyarakat atau *developer* akan takut untuk membeli tanah di wilayah Kabupaten Bantul. Pasca gempa 27 Mei 2006 terjadi penurunan harga tanah di Kabupaten Bantul, khususnya di Kecamatan Imogiri, padahal harga tanah umumnya tidak pernah turun. Kondisi tersebut menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri. Penelitian ini dilaksanakan untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri. Melihat banyaknya faktor yang mempengaruhi harga tanah, dalam penelitian ini faktor-faktor yang diduga mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri adalah jarak tanah dari pusat gempa, jarak tanah dari Sungai Opak, jarak tanah dari pusat perdagangan, jarak tanah dari jalan utama, penggunaan tanah, kelerengan. Harga tanah yang diteliti adalah harga tanah menurut transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada tahun 2007 dan 2008.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survey. Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah semua bidang tanah yang ada di Kecamatan Imogiri. Sampel dalam penelitian ini berjumlah 40 dan diambil dengan teknik *Proportional Random Sampling*. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, digunakan analisis regresi linier berganda. Analisis ini diolah dengan menggunakan program SPSS (*Statistical Program for Social Sciences*) 12.0.

Dari hasil analisis dengan taraf signifikansi 0.05 didapatkan hasil faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah adalah jarak tanah dari pusat perdagangan dan kelerengan. Jarak tanah dari pusat perdagangan mempunyai pengaruh sebesar -10.290,608. Hal ini berarti bahwa setiap bertambah 1 kilometer jarak bidang tanah dari pusat perdagangan, maka harga tanah akan berkurang Rp 10.290,608 per m<sup>2</sup>. Untuk kelerengan mempunyai pengaruh sebesar -12.880,595. Hal ini berarti bahwa semakin bertambah 1 kelas kelerengan maka harga tanah akan turun Rp 12.880,595 per m<sup>2</sup>.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Intisari .....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Gambar .....	ix
Daftar Tabel .....	x
Daftar Lampiran .....	xii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Alasan Pemilihan Variabel .....	18
D. Hipotesis .....	21
E. Batasan Operasional .....	22
<b>BAB III    METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Jenis Metode Penelitian .....	23
B. Jenis dan Sumber Data .....	23
C. Populasi dan Sampel Penelitian.....	24

	D. Variabel Penelitian .....	25
	E. Teknik Pengumpulan Data .....	26
	F. Teknik Analisis Data .....	27
	G. Jadwal Penelitian .....	30
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b>	
	A. Keadaan Wilayah .....	31
	B. Keagrariaan .....	33
	C. Jumlah Penduduk .....	34
	D. Jumlah Pasar .....	35
	E. Prasarana Jalan .....	36
	F. Korban dan Kerusakan Akibat Gempa .....	38
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	A. Penyajian Data Hasil Penelitian .....	42
	B. Analisis Data dan Pembahasan .....	47
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	63
	B. Saran .....	64
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>69</b>
	<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>70</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pada tanggal 27 Mei 2006 di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terjadi gempa bumi yang berkekuatan 5,9 *Scala Richter*. Beberapa versi mengatakan pusat gempa berada di sekitar Pantai Depok, ada juga yang mengatakan di daerah Tempuran Opak-Oya (pertemuan Sungai Opak dan Sungai Oya) di perbatasan Kecamatan Imogiri dan Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul. (zaki.math.web.id). Pusat gempa yang digunakan dalam penelitian ini adalah Tempuran Opak-Oya karena pada sekitar daerah tersebut terjadi kerusakan yang sangat parah, sedangkan pada daerah pinggir pantai tidak terjadi kerusakan.

Korban yang meninggal akibat gempa pada tanggal 27 Mei 2006 tersebut berjumlah 6.234 jiwa dengan korban terbanyak di Kabupaten Bantul sejumlah 3.968 jiwa. Gempa tersebut menyebabkan 7.057 rumah di daerah Bantul rubuh dan beberapa bangunan penting di Yogyakarta mengalami kerusakan (Departemen Sosial Republik Indonesia, 2006).

Kerusakan yang paling parah terjadi di kawasan sekitar Sungai Opak (zaki.math.web.id). Sungai ini menjadi terkenal setelah para ahli geologi menyatakan tentang adanya Sesar Opak pada sungai tersebut. Jalur Sesar (patahan purba) Opak membentang sepanjang sekitar 40

kilometer dari Kecamatan Pundong Kabupaten Bantul sampai Prambanan pada perbatasan wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Jawa Tengah (Antara News, 2008).

Sampai dengan saat ini, Sesar Opak terutama di Wilayah Kabupaten Bantul masih aktif. Hal ini ditandai dengan adanya beberapa gempa dengan skala kecil yang terjadi pada tanggal 10 Juli 2008, 28 Agustus 2008, dan 29 Agustus 2008 (Antara News, 2008). Oleh karena itu, masyarakat khususnya di wilayah Kabupaten Bantul diminta untuk selalu waspada.

Adanya korban dan kerusakan serta letak Kabupaten Bantul yang rawan gempa, tentu akan menyebabkan munculnya rasa ketidaknyamanan untuk tinggal di wilayah Kabupaten Bantul. Masyarakat atau *developer* akan takut untuk membeli tanah di wilayah Kabupaten Bantul.

Pasca gempa 27 Mei 2006 terjadi penurunan harga tanah di Kabupaten Bantul, khususnya di Kecamatan Imogiri yang wilayahnya berbatasan langsung dengan Sungai Opak. Padahal harga tanah umumnya tidak pernah turun

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

“Harga tanah di tepian Jalan Raya Imogiri Dusun Bendo Desa Wukirsari Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul turun dari Rp 250.000,00 per meter persegi menjadi antara Rp 150.000,00 per meter persegi hingga Rp 200.000,00 per meter persegi, satu blok agak ke dalam dari tepi Jalan Raya Imogiri tersebut, harga tanah turun dari Rp 150.000,00 per meter persegi menjadi Rp 75.000,00 per meter persegi.” (Lukas Adi Prasetya dan C Anto Saptowalyono, 2007).

Kondisi tersebut menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul. Penelitian tentang harga tanah ini penting diadakan agar diperoleh informasi mengenai harga tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhinya sehingga memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Melihat banyaknya faktor yang mempengaruhi harga tanah, dalam penelitian ini faktor-faktor yang diduga mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul adalah jarak tanah dari Tempuran Opak-Oya, jarak tanah dari Sungai Opak, jarak tanah dari pusat perdagangan, jarak tanah dari jalan utama, penggunaan tanah, kelerengan.

Penelitian harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kabupaten Bantul perlu diadakan mengingat pesatnya perkembangan pembangunan. Di sisi lain, informasi mengenai harga tanah diperlukan

untuk mengendalikan harga tanah supaya terjangkau oleh masyarakat golongan ekonomi lemah yang memerlukan tanah sebagai tempat tinggal. Jika harga tanah sudah tidak terjangkau lagi oleh masyarakat, dikhawatirkan akan timbul berbagai masalah sosial.

Bertolak dari kondisi tersebut, maka dalam kesempatan ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH PADA DAERAH SEKITAR PUSAT GEMPA DI KECAMATAN IMOIRI KABUPATEN BANTUL PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah faktor-faktor apakah yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

## **C. Batasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu penelitian, untuk mengoptimalkan dan memfokuskan penelitian, maka penulis melakukan pembatasan sebagai berikut.

1. Harga tanah yang diteliti adalah harga tanah menurut transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

dan dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada tahun 2007 dan 2008;

2. Faktor-faktor yang diduga mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut.
  - a. Jarak tanah dari Tempuran Opak-Oya,
  - b. Jarak tanah dari Sungai Opak,
  - c. Jarak tanah dari pusat perdagangan;
  - d. Jarak tanah dari jalan utama;
  - e. Penggunaan tanah;
  - f. Kelerengan.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini penulis lakukan dengan tujuan untuk:

1. Mengetahui apakah faktor jarak tanah dari pusat gempa, jarak tanah dari Sungai Opak, jarak tanah dari pusat perdagangan, jarak tanah dari jalan utama, penggunaan tanah, dan kelerengan mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul;
2. Mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul.

## **E. Kegunaan Penelitian**

Dengan penelitian ini, penulis berharap bahwa hasilnya dapat digunakan sebagai:

- 1 Bahan informasi mengenai harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul;
- 2 Bahan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis pada Bab V dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri adalah jarak tanah dari pusat perdagangan dan kelerengan. Jarak tanah dari pusat perdagangan mempunyai pengaruh terhadap harga tanah sebesar -10.290,608. Hal ini berarti bahwa setiap bertambah 1 kilometer jarak bidang tanah dari pusat perdagangan, maka harga tanah akan berkurang Rp 10.290,608 per m<sup>2</sup>, demikian pula sebaliknya jika jarak bidang tanah berkurang 1 kilometer dari pusat perdagangan, maka harga tanah akan bertambah Rp 10.290,608 per m<sup>2</sup>. Untuk kelerengan mempunyai pengaruh terhadap harga tanah sebesar -12.880,595. Hal ini berarti bahwa semakin bertambah 1 kelas kelerengan maka harga tanah akan turun Rp 12.880,595 per m<sup>2</sup>. Demikian pula sebaliknya jika semakin berkurang 1 kelas kelerengan maka harga tanah akan bertambah Rp 12.880,595 per m<sup>2</sup>.
2. Faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri adalah kelerengan. Hal ini disebabkan karena pada lokasi penelitian banyak terdapat toko-

toko. Toko-toko tersebut tersebar baik pada kelerengan yang datar maupun pada kelerengan yang curam sehingga orang tidak harus pergi ke pusat perdagangan untuk memenuhi kebutuhannya.

## **B. Saran**

1. Mengingat masih terdapat sekitar 37,5% faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa yang belum diteliti, maka untuk masa yang akan datang faktor tersebut dapat diungkap untuk melengkapi hasil yang telah dicapai sekarang ini.
2. Mengingat faktor jarak tanah dari pusat gempa, jarak tanah dari Sungai Opak, jarak tanah dari jalan utama, dan penggunaan tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah pada daerah sekitar pusat gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul, maka untuk penelitian yang sejenis perlu dilakukan pada cakupan lokasi yang lebih luas dan sampel diambil dengan teknik *stratified random sampling*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2008), Pusat Gempa Bantul masih di Sesar Opak-Oya, [www.antara.co.id](http://www.antara.co.id), Diakses pada tanggal 30 Juni 2009.
- \_\_\_\_\_ (2008), Gempa Bumi Yogyakarta Mei 2006, [http://id.wikipedia.org/wiki/Gempa\\_bumi](http://id.wikipedia.org/wiki/Gempa_bumi). Diakses pada tanggal 30 Juni 2009.
- \_\_\_\_\_ (2007), Gempa, SBY Tolak Tawaran Bantuan Singapura, [hariansib.com](http://hariansib.com), Diakses pada tanggal 30 Juni 2009.
- \_\_\_\_\_ ( ), Gempa Bumi di Indonesia, <http://atlasnasional.bakosurtanal.go.id>, Diakses pada tanggal 30 Juni 2009.
- \_\_\_\_\_ (2006), Saat Gempa Bumi Mengguncang Jogja, 27 Mei 2006, <http://zaki.math.web.id/p?=152>, Diakses pada tanggal 30 Juni 2009.
- \_\_\_\_\_ ( ), Critical Values for the Durbin-Watson Test, <http://www.stanford.edu/~clint/bench/dwcrit.htm>. Diakses pada tanggal 22 Juli 2009.
- Arikunto, Suharsimi (1996), Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek), Rineka Cipta, Jakarta.
- Darmawan, Dalu Agung (2005), Konsepsi dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Direktorat Survei Potensi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (2007), Materi Workshop Nasional tentang Politik dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta.
- Djarwanto, Ps (2001), Mengenal Beberapa Uji Statistik dalam Penelitian, Liberty, Yogyakarta.

- Hamidi (2004), Metode Penelitian Kualitatif (Aplikasi Praktis pembuatan Proposal dan Laporan Penelitian), Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- Imanov, Leo (2006), Satu Catatan Harian yang Tercecer dari Seorang Pengalam, [www.mail-archive.com/ppiindia@yahoo.com/msg46890.html](http://www.mail-archive.com/ppiindia@yahoo.com/msg46890.html).
- Karnawati, Dwikorita dkk (2007), Tingkat Kerentanan Tanah terhadap Bahaya Gempa Bumi di Kabupaten Bantul dan Sekitarnya, <http://rovicky.wordpress.com>.
- Mahendra, R Agus dan Sutaryono (2003), Perbedaan Harga Tanah pada Setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang, Bhumi, Jurnal Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional No 8 Tahun 4 Maret 2004, Yogyakarta.
- Mardalis (2003), Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal), Bumi Aksara, Jakarta.
- Nazir, Moh (2005), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Prasetya, Lukas Adi dan C. Anto Saptowalyono (2007), Harga Tanah Sudah Ada Yang Naik lagi, [www.kompas.com](http://www.kompas.com) (21 Juli 2007).
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional dan Lembaga Penelitian dan Pengembangan Universitas Gajah Mada (1994), Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Riyadi, Rakhmat (2001), Pemetaan Harga Lahan di Desa Condongcatur dan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, Thesis, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, (tidak dipublikasikan), Jakarta.
- Rosadi, Endri (2004), Penilaian Harga Tanah di Kecamatan Amuntai Tengah Kabupaten Hulu Sungai Utara Provinsi Kalimantan Selatan, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.

- Salindeho, John (1993), Masalah Tanah dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2003), Pedoman Penulisan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Setiawan, Rarif (2006), Zonasi Harga Tanah di sekitar Ring Road Barat Kota Yogyakarta, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), Metode Penelitian Survey, Lembaga Penelitian, Pendidikan dan Penerangan Ekonomi dan Sosial, Jakarta.
- Sufyandi, Yendi (2002), Bhumi (Study of The Agricultural Land Value as The Basic for Land Compensation and Lavies, Jurnal Pertanahan Nomor 2, Tahun 2, Juli 2002, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sugiarto (1992), Tahap Awal + Aplikasi Analisis Regresi, Andi Offset, Yogyakarta.
- Suharlie, Ridhwan (2004), Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Kota Kendari, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sumanto (1995), Metodologi Sosial dan Pendidikan (Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika dalam Penelitian), Andi Offset, Yogyakarta.
- Supriyanto, J (1993), Statistik, Teori, dan Aplikasi, Erlangga, Jakarta.
- Usman, Husaini dan Purnomo Setiadi Akbar (2001), Metodologi Penelitian Sosial, Bumi Aksara, Jakarta.
- Wahana Komputer (2003), 10 Model Penelitian dan Pengolahannya dengan SPSS 10.01, Andi Offset, Yogyakarta.

Wahyudin (2004), Perbandingan Harga Tanah Sebelum dan Sesudah Pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.

Widodo, Wing Wahyu (2007), Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan EViews. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.

### **Peraturan-peraturan**

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pokok Pelaksanaan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah