

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT
PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO
(Studi Kasus Wisata Dam Raman)**

Oleh

**SETIYA BUDI
NPM: 1602040149**



**Jurusan Ekonomi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
TAHUN 1443 H / 2022 M**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT
PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO
(Studi Kasus Wisata Dam Raman)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tuga Dan Memenuhi Syarat Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

SETIYA BUDI
NPM. 1602040149

Pembimbing I : Liberty, S.E.,M.A.
Pembimbing II : Dliyaul Haq, M.E.I.

Jurusan Ekonomi syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1443 H / 2022 M**

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Perihal : Pengajuan Skripsi untuk Dimunaqosyahkan

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di –

Tempat

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka Proposal saudara :

Nama : SETIYA BUDI
NPM : 1602040149
Jurusan : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : **FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT
PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI
METRO (Studi Kasus Wisata Dam Raman)**

Sudah dapat disetujui dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikian harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Liberty, S.E., M.A
NIP. 197408242000032002

Metro, 25 Mei 2022
Pembimbing II



Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 1981012120 1 503 1002

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN
MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT
PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO
(Studi Kasus Wisata Dam Raman)

Nama : SETIYA BUDI
NPM : 1602040149
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah (Esy)

MENYETUJUI

Sudah dapat kami setuju untuk dimunaqosyahkan dalam Sidang Munaqosyah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Pembimbing I



Liberty, S.E., M.A
NIP. 197408242000032002

Metro, 25 Mei 2022
Pembimbing II



Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 1981012120 1 503 1002

PENGESAHAN SKRIPSI

No : B-2506 /In-20-3 /D / PP00-9 /07 /2022

Skripsi dengan Judul: "Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman Di Metro (Studi Kasus Wisata Dam Raman)"
Disusun oleh Setiya Budi, NPM 1602040149, Jurusan : Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Senin, 20 Juni 2022.

TIM PENGUJI :

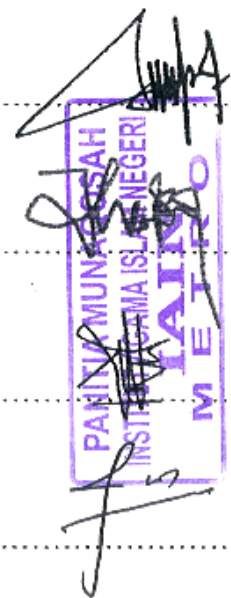
Ketua / Moderator : Liberty, S.E., M.A

Penguji I : Hermanita, M.M

Penguji II : Dliyaul Haq, M.E.I

Sekretaris : Yudhistira Ardana M.E.K

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Mat Jalil M.Hum

NIP. 1962081219980201001

ABSTRAK

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO (Studi Kasus Wisata Dam Raman)

Oleh

SETIYA BUDI
NPM. 1602040149

Kesenjangan yang terjadi antara kepentingan manusia dengan jumlah tanah yang terbatas mengakibatkan benturan dan permasalahan pertanahan. Pertumbuhan jumlah penduduk akan terus meningkat secara perlahan. Peningkatan jumlah penduduk yang terjadi memiliki konsekuensi tuntutan kebutuhan lahan tanah sebagai pemukiman, industri, infrastruktur, dan jasa. Daerah yang dinilai berpotensi untuk dilakukan pengembangan cenderung lebih intensif jika dibandingkan dengan daerah yang kurang memiliki sumber daya untuk dikembangkan. Karakteristik serta kuantitas dari tanah merupakan pemahaman kritis tentang manfaat ekonomi dari tanah dimana kegiatan ekonomi berkembang merupakan ketertarikan masyarakat untuk melakukan mobilisasi.

Penelitian ini bertujuan mengetahui tentang faktor apa saja yang mempengaruhi meningkatnya harga tanah akibat adanya pengembangan wisata Dam Raman di Metro. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Semua data yang diperoleh dianalisa secara induktif.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa karakteristik fisik suatu bidang tanah terdapat beberapa faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang terletak di dekat Dam Raman diantaranya karakteristik fisik tanah, aksesibilitas, status guna lahan yang tertera dalam sertifikat tanah, serta ketersediaan fasilitas publik dan keamanan publik. Keberadaan wisata Dam Raman menjadi indikator utama perkembangan sosial-ekonomi yang berdampak pada kebutuhan akan bidang tanah cukup meningkat sehingga menyebabkan harga tanah meningkat. Peningkatan aksesibilitas kondisi jalan serta jarak menuju Dam Raman sangat menentukan kenaikan harga tanah. Bidang tanah yang terletak di tepi jalan utama dengan kondisi jalan yang baik serta dengan jalan yang lebar memiliki harga yang lebih tinggi hampir mencapai tiga kali lipat dibandingkan dengan bidang tanah yang tidak terletak di tepi jalan utama.

Kata kunci : harga tanah, aksesibilitas, tata guna ruang,

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SETIYA BUDI
NPM : 1602040149
Jurusan : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Juni 2022
Yang menyatakan



Setiya Budi
NPM. 1602040149

MOTTO

... وَأَنْزَلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً طَهُورًا ﴿٤٨﴾ لِّنُحْيِيَ بِهِ بَلْدَةً مَّيْتًا وَنُسْقِيَهُ مِمَّا
خَلَقْنَا أَنْعَمًا وَأُنَاسٍ كَثِيرًا ﴿٤٩﴾

Artinya “...Dan Kami turunkan dari langit air yang Amat bersih, agar Kami menghidupkan dengan air itu negeri (tanah) yang mati, dan agar Kami memberi minum dengan air itu sebagian besar dari makhluk Kami, binatang-binatang ternak dan manusia yang banyak.”¹

¹ Q.S. Al-Furqon [25] : 48-49

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Karunia dan Hidayah-Nya, maka peneliti persembahkan skripsi ini kepada :

1. Orangtuaku Bapak Kadir dan Ibu Sukarmi yang senantiasa memberikan dukungan penuh baik dukungan moril berupa doa dan motivasi maupun dukungan materil selama duduk di bangku kuliah.
2. Kakak-kakak ku Peki Novianto dan Ferli Gunardi yang juga memberi dukungan dan motivasi
3. Adikku tersayang Ika Septiani, yang kelak akan menjadi penerus estafet pendidikan dalam keluarga
4. Dosen Pembimbing Skripsi Ibu Liberty dan Bapak Dliyaul Haq yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
5. Teman seperjuangan dalam penelitian; Indah Alfateha, serta Sahabat-sahabatku yang selalu mendukung dan selalu memberikan semangat walau dari jarak jauh.
6. Tim Penyalin Cahaya Meri Group (Mba Meri, Made Dias, Sekar Intan, Miaayu, Dicky Tama, Arsad Jauhar) yang membantu mempermudah proses penyelesaian penelitian ini.
7. Semua teman-teman jurusan Ekonomi Syariah Angkatan 2016, terkhusus Kelas B yang tetap saling mendukung satu sama lain.
8. Seluruh almamater IAIN Metro

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas Taufik Hidayah dan Inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penyusunan Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro guna memperoleh gelar S.E (Sarjana Ekonomi).

Dalam upaya penyusunan Skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag., PIA, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Dr. Mat Jalil, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Dharma Setyawan, M.A., selaku Ketua Jurusan Ekonomi Syariah
4. Liberty, S.E.,M.A., selaku Pembimbing I, serta Dliyaul Haq, M.E.I., selaku pembimbing II yang telah membimbing, mengarahkan, dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak berbagi serta memberikan ilmu pengetahuan kepada peneliti.
6. Teman-teman Ekonomi Syariah yang telah bersama-sama mencari ilmu dan saling memotivasi peneliti untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini di IAIN Metro.

Kepada mereka semua peneliti tidak dapat memberikan apa-apa, hanya ucapan terima kasih dan do'a. Semoga jasa dan kebaikan semua pihak tersebut

dicatat oleh Allah SWT sehingga kelak mendapatkan tempat yang paling baik di sisinya. Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan lapang dada dan akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti dan pembaca dalam pengembangan ilmu pengetahuan Ekonomi Syariah.

Metro, Juni 2022

Peneliti



Setiya Budi

NPM.1602040149

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Penelitian Relevan	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Harga	10
1. Pengertian Harga	10
2. Tujuan Penetapan Harga.....	11
3. Metode Penetapan Harga.....	12
B. Tanah.....	14
1. Pengertian tanah	14
2. Nilai Tanah.....	15
C. Pariwisata	16

1. Pengertian Pariwisata	16
2. Dampak Positif dan Negatif Pariwisata	17
D. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Sifat Penelitian	22
B. Sumber Data.....	23
1. Data Primer	24
2. Data Sekunder	25
C. Teknik Pengumpulan Data.....	26
1. Wawancara.....	26
2. Dokumentasi	27
D. Teknik Analisis Data.....	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	29
1. Sejarah dan Perkembangan Dam Raman	29
2. Denah Lokasi Dam Raman	31
B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman.....	31
C. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman.....	37
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Nilai Tanah di Kelurahan Purwoasri Tahun 2017-2020	6
---	---

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Denah Lokasi Dam Raman	31
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Skripsi
2. Lembar Konsultasi Bimbingan Skripsi
3. Surat Tugas
4. Surat Izin Research
5. Outline
6. Alat Pengumpul Data
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Surat Keterangan Lulus Plagiasi
9. Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pariwisata merupakan salah satu sektor yang diandalkan pemerintah untuk memperoleh devisa dari penghasilan non migas. Peranan pariwisata dalam pembangunan nasional, di samping sebagai sumber perolehan devisa juga banyak memberikan sumbangan terhadap bidang-bidang lainnya. Pembangunan pada sektor pariwisata memiliki kontribusi yang tinggi terhadap pertumbuhan produksi, kesempatan kerja, penerimaan devisa, dan perkembangan ekonomi¹. Pembangunan pariwisata biasanya tidak hanya terpusat di kota, namun juga ke daerah yang cukup bebas dari kebisingan kota seperti di daerah pedalaman ataupun pinggiran. Maka, sektor pariwisata sangat berperan dalam menunjang pembangunan suatu daerah.²

Perkembangan suatu kawasan wisata juga tergantung pada apa yang dimiliki kawasan tersebut untuk dapat ditawarkan kepada wisatawan. Hal ini tidak dapat dipisahkan dari pengelola kawasan wisata, bahwa berhasilnya suatu wisata hingga tercapainya industri pariwisata sangat tergantung pada tiga A (3A), yaitu atraksi (*attraction*), mudah dicapai (*accessibility*), dan fasilitas (*amenities*).³ Perkembangan suatu obyek wisata tergantung pada daya

¹ Rahardjo Adisasmita, *Analisis Tata Ruang pembangunan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 96.

² Gamal Suwanto, *Dasar-Dasar Pariwisata* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), 27.

³ Prasetyo, Aji, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Wisatawan Dalam Berkunjung Ke Obyek Wisata Waduk Gajah Mungkur Wonogiri," *SOSIALITAS* 2 (22 September 2016): 13.

tarik yang dimiliki oleh suatu daerah wisata, apa yang bisa diberikan oleh penyedia layanan obyek wisata kepada wisatawan, fasilitas apa saja yang disediakan serta akses yang mudah untuk mencapai obyek wisata tersebut tentu berpengaruh pada perkembangan obyek wisata.

Perkembangan yang terjadi tentunya juga diiringi dengan kepadatan penduduk. Adanya kepadatan penduduk mengakibatkan lahan tanah sebagai tempat bermukim menjadi sedikit, itu artinya kebutuhan akan bidang tanah semakin meningkat. Pola tata guna lahan tanah merupakan cerminan pada semua kegiatan yang dilakukan manusia di atasnya. Semakin meningkatnya kegiatan manusia, semakin meningkat juga kebutuhan akan tanah, baik dalam arti peningkatan penggunaan lahan tanah dalam hubungannya dengan ruang maupun peningkatan dalam intensitas penggunaannya.⁴

Pergerakan nilai tanah umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang tanah. Sementara intervensi publik berupa peraturan terkait tata ruang mempengaruhi nilai tanah dari sisi *supply* (penawaran). Peraturan tata ruang guna lahan, mengalokasikan *supply* tanah untuk guna tertentu sehingga dapat mempengaruhi nilai jual tanah.⁵

⁴ Silwanus Matheus Talakua, *Degradasi Lahan* (Yogyakarta: Pantaxia, 2016), 27.

⁵ A Yunastiawan Eka Pramana, "Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta," *ReTII*, (2017), 405.

Kesenjangan yang terjadi antara kepentingan manusia dengan jumlah tanah yang terbatas mengakibatkan benturan dan permasalahan pertanahan.⁶ Pertumbuhan jumlah penduduk akan terus meningkat secara perlahan. Peningkatan jumlah penduduk yang terjadi memiliki konsekuensi tuntutan kebutuhan lahan tanah sebagai pemukiman, industri, infrastruktur, dan jasa. Daerah yang dinilai berpotensi untuk dilakukan pengembangan cenderung lebih intensif jika dibandingkan dengan daerah yang kurang memiliki sumber daya untuk dikembangkan. Karakteristik serta kuantitas dari tanah merupakan pemahaman kritis tentang manfaat ekonomi dari tanah dimana kegiatan ekonomi berkembang merupakan ketertarikan masyarakat untuk melakukan mobilisasi.

Kota Metro merupakan daerah perkotaan di provinsi Lampung yang juga memiliki beragam aktivitas terutama aktivitas ekonomi yang cukup baik sehingga membuat penduduk di daerah pinggiran berdatangan untuk menetap tinggal ataupun bekerja. Salah satu kawasan di Kota Metro yang sedang berkembang adalah Dam Raman. Jarak antara Dam Raman dengan Pusat Kota sekitar 9 Kilometer. Sekitar tahun 2017 kawasan Dam Raman semakin ramai dan padat, terutama sejak kawasan yang semula hanya sebagai sarana irigasi bagi pertanian masyarakat kemudian dikelola oleh pemuda desa bernama Dharma Setyawan bersama pemuda Desa Srisawahan, tempat asalnya, untuk membangun Dam Raman sebagai pusat ekonomi kreatif bidang

⁶ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 69.

pariwisata edukasi.⁷ Sebagai gerakan pemberdayaan, mereka membuat sebuah komunitas #ayokedamraman. Dengan semangat pemberdayaan, gerakan ini mampu membuat kawasan tersebut cukup berkembang dan mampu menghasilkan pendapatan. Peran pemerintah juga mempercepat perkembangan wisata Dam Raman, salah satunya dengan menyediakan fasilitas umum seperti mushola, WC umum, serta memperbaiki jalan yang menjadi kemudahan dalam aksesibilitas menuju Dam Raman.

Penggunaan tanah di daerah Dam Raman cukup beragam. Hal ini bisa dilihat dengan mulai banyaknya bangunan-bangunan baru di Dam Raman, dari dibangun ruko, warung angkringan, sampai hunian tempat tinggal. Permintaan tanah di sekitarnya belum dapat dikatakan pesat, dikarenakan beberapa pemilik tanah masih mempertahankan tanah untuk bertanam sebagai mata pencaharian dibandingkan dijual untuk dilakukan pengembangan. Transaksi yang dilakukan tidak seluruhnya merupakan transaksi jual-beli, beberapa pemilik tanah memilih untuk melakukan transaksi tukar guling, dimana tanah yang memiliki karakteristik rawa-rawa ditukar dengan tanah yang memiliki karakteristik subur dengan perbandingan tanah yang memiliki karakteristik rawa-rawa memiliki luas tanah yang lebih lebar dibandingkan dengan tanah yang akan ditukarkan.⁸

Perkembangan Dam Raman yang cukup cepat membuat aktivitas ekonomi disana ikut berkembang, membuat lahan yang tersedia cukup

⁷ Dwi Nugroho, "Pemuda Dam Raman dan Konsistensi Gerakan Pemberdayaan", dalam <https://nuwobalak.id/2019/10/29/pemuda-dam-raman-dan-konsistensi-gerakan-pemberdayaan/>, diakses pada 20 Maret 2021

⁸ Suyanto, Ketua RT 30 Purwoasri Metro Utara, *Wawancara*, 8 Januari 2021.

menggiurkan untuk dijadikan sebagai pusat kegiatan bisnis. Dengan semakin berkembangnya Dam Raman, diiringi pembaruan fasilitas publik seperti aksesibilitas yang semakin baik, keamanan lingkungan yang lebih terjaga membuat harga tanah di sekitarnya pun cukup diminati sehingga membuat harga tanah pun meningkat. Perkembangan Dam Raman membawa dampak baik bagi perkembangan wilayah terutama dalam hal pemerataan penduduk disebabkan masih tersedianya banyak lahan di Dam Raman dan sekitarnya serta fasilitas penunjang yang lebih memadai sudah mulai tersedia. Peningkatan harga tanah yang terjadi juga dipengaruhi oleh penawaran dari salah satu penjual yang sengaja menaikkan harga dan disepakati oleh pembeli, yang membuat penjual lainnya menawarkan harga yang juga cukup mahal. Pemilik tanah yang berada disekitarnya ingin menyetarakan harga agar mendapatkan keuntungan lebih dari tanah yang ditransaksikan.⁹ Mayoritas peminat tanah di sekitar Dam Raman adalah mereka yang ingin mengembangkan bisnis dengan pertimbangan lokasi yang cukup strategis dan dekat dengan pusat keramaian, serta sebagai salah satu investasi di masa depan yang nilainya tidak akan turun sebab kebutuhan akan tanah akan terus meningkat seiring waktu berjalan¹⁰. Beberapa perubahan nilai harga tanah di kawasan Dam Raman dari tahun 2017-2020 dapat dilihat dari tabel berikut :

⁹ Priyo, Pemilik Tanah, *Wawancara*, 12 Mei 2021

¹⁰ Ahmad, Pemilik Tanah, *Wawancara*, 7 Mei 2021

Tabel 1. Nilai Tanah di Kelurahan Purwoasri Tahun 2017-2020

Tahun	Harga Tanah
2017	Rp. 189.000
2018	Rp. 207.000
2019	Rp. 243.000
2020	Rp. 269.000

(Sumber: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)

Berdasarkan data diatas, dapat dilihat bahwa harga tanah mengalami peningkatan, terutama dari tahun 2017 ke 2018 mengalami peningkatan yang yaitu saat Dam Raman sedang gencar melakukan pembangunan yang berdampak pada nilai harga tanah disana. Sedangkan pada 2018 ke 2019 harga tanah mengalami peningkatan, dan pada 2020 harga tanah meningkat lagi.

Faktor yang mempengaruhi harga tanah amat menarik, sebab seluruh kegiatan manusia di bumi bergantung pada tanah yang merupakan sumber daya yang sangat dibutuhkan manusia untuk kelangsungan hidup manusia itu sendiri. Pembangunan dan pengembangan usaha yang ada di sekitar Dam Raman secara otomatis akan berpengaruh pada pola nilai tanahnya. Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman di Metro.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang diatas, maka pertanyaan penelitian yang pada penelitian ini adalah “Faktor-Faktor Apa Saja Yang

Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Adanya Pengembangan Wisata Dam Raman di Metro”.

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual tanah yang meliputi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan terhadap keputusan pembelian tanah di daerah Dam Raman.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

Secara teoretis bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan tambahan, khususnya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan bisnis yang mencakup tentang pertanahan. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan atau salah satu sumber referensi bagi semua pihak yang ingin mengadakan penelitian lebih lanjut.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis diharapkan dapat membantu untuk mengevaluasi dan sebagai dasar acuan atau pertimbangan dalam menentukan strategi pemasaran yang dapat memenuhi selera dan keinginan konsumen.

D. Penelitian Relevan

Terdapat beberapa penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam peneliti. Oleh karena itu dalam penelitian relevan, peneliti memaparkan beberapa penelitian ilmiah yang terkait dengan pembahasan peneliti :

1. Miswanto dan Mat Safaat, dalam jurnalnya yang berjudul “Dampak Pembangunan Industri Pariwisata Terhadap Alih Fungsi Lahan”. Fokus penelitian ini adalah mengetahui dampak bagi kehidupan sosial masyarakat yang diakibatkan dengan semakin berkembangnya kegiatan industri pariwisata. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa adanya pembangunan pariwisata menunjukkan adanya perubahan yang secara perlahan-lahan memberikan dampak positif bagi kehidupan sosial masyarakat baik itu bersifat *tangible* (wujud) maupun *intangible* (tak wujud). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini, yaitu menggunakan variabel pariwisata dalam melakukan penelitian. Adapun perbedaannya yaitu pada penelitian relevan meneliti tentang dampak pengembangan pariwisata terhadap kehidupan sosial masyarakat, sedangkan pada penelitian saat ini meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah akibat adanya pengembangan pariwisata.¹¹
2. Yunastiawan Eka Pramana, dalam jurnalnya yang berjudul “Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan

¹¹ Miswanto dan Mat Safaat, “Dampak Pembangunan Industri Pariwisata Terhadap Alih Fungsi Lahan,” *JANTRO* 20, no. 1 (20 Juni 2018): 45–55.

Yogyakarta”. Penelitian ini bertujuan memperoleh bukti empiris faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan dan dampak dari suatu tindakan pemerintah yang umumnya berupa pembangunan infrastruktur terhadap nilai lahan serta kebijakan penggunaan lahan. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa aksesibilitas menjadi faktor utama yang memberikan pengaruh terhadap nilai lahan. penelitian menunjukkan bahwa nilai lahan tiga kali lipat lebih tinggi apabila berlokasi di tepi jalan yang berstatus jalan provinsi merefleksikan karakteristik pasar lahan di wilayah perkotaan Yogyakarta pada umumnya dan di lokasi studi kasus pada khususnya. Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini, yaitu sama-sama meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah. Adapun perbedaannya yaitu pada relevan menggunakan variabel luas lahan sedangkan pada penelitian saat ini menggunakan variabel pariwisata.¹²

3. Ilham Yusuf dan Tjoek Suroso Hadi, dalam jurnalnya yang berjudul “Dampak Perkembangan Pariwisata Terhadap Perubahan Lahan”. Fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak apa yang akan terjadi pada pengembangan pariwisata terhadap masyarakat khususnya pada perubahan penggunaan lahan berdasarkan lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa adanya peningkatan pembangunan sarana prasarana pariwisata mampu memberdayakan masyarakat lokal, adanya kesempatan kerja, serta meningkatkan

¹² A Yunastiawan Pramana, “Analisis Faktor,” 405–412.

pendapatan masyarakat. Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini, yaitu variabel yang digunakan. Adapun perbedaannya yaitu pada penelitian relevan ditinjau berdasarkan dampak terhadap perkembangan sosial, sedangkan pada penelitian saat ini ditinjau dari segi perkembangan ekonomi.¹³

¹³ Ilham Yusuf dan Tjoek Suroso Hadi, “Dampak Pengembangan Pariwisata Terhadap Perubahan Lahan,” *Pondasi* 25, no. 2 (25 Desember 2020): 157-180

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Harga

1. Pengertian Harga

Harga adalah suatu tingkat penilaian yang pada tingkat itu barang yang bersangkutan dapat ditukarkan dengan sesuatu yang lain, apapun bentuknya.¹ Barang memiliki harga karena di satu pihak barang itu berguna, sedangkan di lain pihak barang itu langka.² Terbentuknya harga ditujukan untuk memenuhi tujuan kedua belah pihak, yaitu produsen dan konsumen. Harga dipandang produsen sebagai nilai barang yang mampu mendatangkan manfaat dan keuntungan. Sedangkan bagi konsumen harga dipandang sebagai nilai barang yang mampu memberikan manfaat atas pemenuhan kebutuhan dan keinginannya.³ Kegunaan suatu barang akan menimbulkan adanya permintaan terhadap barang tertentu, di sisi lain adanya kelangkaan barang menyebabkan orang yang memiliki barang langka tersebut untuk menawarkan dengan harga yang cukup tinggi sebab sulit didapatkan.

Dari hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa harga adalah jumlah uang atau nilai tukar sebuah barang maupun jasa yang ditetapkan sesuai dengan tingkat kemampuan barang dan jasa tersebut memberikan manfaat kepada pembeli. Semakin tinggi manfaat yang

¹ Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi*, cet. ke-9 (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), 289.

² *Ibid.*, 290.

³ Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 62.

dirasakan maka harga barang yang ditawarkan pun juga semakin tinggi.

2. Tujuan Penetapan Harga

Penentuan harga sebagai bagian dari komponen produk. Penentuan sebuah harga diartikan sebagai penentuan suatu nilai tukar terhadap barang atau jasa oleh suatu kelompok maupun individu yang bertindak secara bersama-sama, sebagai kebalikan atas pemasok yang menetapkan harganya sendiri secara bebas. Sangat penting untuk diperhatikan dalam penentuan harga, sebab harga sebuah produk menentukan laku atau tidaknya barang tersebut.

Tujuan penentuan harga adalah sebagai berikut :

a. Untuk Bertahan Hidup

Untuk dapat bertahan, penentuan harga dilakukan semurah mungkin dengan tujuan agar barang yang ditawarkan dengan harga yang murah dapat laku di pasaran namun masih dalam kondisi yang menguntungkan.

b. Memaksimalkan Laba

Strategi penentuan harga ditujukan meningkatkan penjualan sehingga laba yang diperoleh pun maksimal. Penentuan harga produk dapat tinggi maupun relatif rendah.

c. Memperbesar *Market Share*

Untuk memperluas atau memperbesar jumlah pelanggan dibutuhkan strategi penentuan harga yang tepat. Penentuan harga yang relatif rendah diharapkan mampu meningkatkan jumlah pelanggan.

d. MutU Produk

Umumnya produk yang ditetapkan dengan harga yang relatif tinggi dianggap bahwa produk tersebut memiliki kualitas yang lebih baik.

e. Karena Pesaing.

Strategi penentuan harga dilakukan setelah melihat harga dari kompetitor dengan tujuan apakah akan menetapkan harga yang lebih tinggi atau lebih rendah.⁴

3. Metode Penetapan Harga

a. *Cost-Plus Pricing*

Metode dalam menetapkan harga paling sederhana yaitu pada harga dengan menambahkan dari sejumlah standar pokok produk. Strategi ini sering juga disebut dengan istilah *Markup* harga yang dilakukan oleh perusahaan dalam menentukan harga jual dengan menambahkan harga dari presentase tertentu.

Cost-Plus Pricing adalah salah satu strategi yang sederhana dalam menentukan harga barang atau jasa dengan menambahkan biaya operasional seperti material, tenaga kerja secara langsung yang

⁴ Supriadi, *Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam* (Guepedia Publisher, 2018), 31–32.

kemudian presentase *Markup* inilah yang selanjutnya diambil dalam menentukan laba atau keuntungan.

b. *Breakeven Analysis* dan *Target Profit Pricing*

Pada metode ini berusaha untuk mencoba menetapkan harga barang atau jasa yang kemudian akan menghasilkan keuntungan dari setiap transaksi yang telah ditetapkan sebelumnya.

c. *Going-Rate Pricing*

Metode ini sangat populer dalam menentukan harga berdasarkan harga pesaing cenderung kurang untuk memperhatikan dari biaya yang dilakukan dalam penetapan harga yang mirip bahkan sama, lebih murah atau lebih mahal dibandingkan para pesaing agar barang atau jasa yang ditawarkan dapat tercapai sesuai target.⁵

Dalam islam penentuan harga diperlukan jika kondisi pasar tidak menjamin keuntungan salah satu pihak, tetapi sering terjadi permainan harga. Maka penetapan harga dalam islam diperkuat dengan adanya Surah An-Nisaa' ayat 29 yang berbunyi :⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁵ I Ketut Patra dan Agus Salim, “Analisis Penetapan Harga Jual Dalam Meningkatkan Laba Pada Rumah Makan Ulu Bete Laut di Masamba Kabupaten Luwu Utara,” *Jurnal Ekonomi Pembangunan* 01, no. 2 (Juli 2014): 19.

⁶ Q.S. An-Nisaa' (4) : 29

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Penetapan harga yang kurang didasari pengetahuan yang tepat dapat menyebabkan ketidakstabilan harga di pasaran. Penetapan harga yang sesuai dengan mekanismenya yaitu transaksi dengan mempertimbangkan dalam menentukan bagaimana suatu barang dapat terjual serta memperhatikan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga tersebut.

B. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan benda yang memiliki tiga dimensi terdiri dari panjang, lebar, dan dalam yang merupakan bagian paling atas dari kerak bumi yang menjadi tempat bagi kelangsungan hidup manusia dan makhluk hidup yang terdapat di atasnya. Di atas tanah manusia dapat mencari nafkah serta membangun rumah sebagai tempat tinggal dan membangun berbagai bangunan lainnya. Apapun bentuk aktivitas manusia tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah. Meningkatnya kebutuhan akan tanah disebabkan oleh meningkatnya pula kebutuhan lapangan kerja dengan mengembangkan basis perekonomian masyarakat yang semakin bertambah jumlahnya.⁷

⁷ Desy A. P, *Mengenal Tanah* (Sukoharjo: Graha Printama Selaras, 2016), 58.

Pada berbagai bidang ilmu termasuk ekonomi, pentingnya tanah menyebabkan tanah dijadikan sebagai salah satu pusat kajian. Ditinjau dari aspek ekonomi tanah, tanah dapat dilihat dari dua sisi, yang pertama yaitu sisi aspek fiskal dan administrasi pertanahan yang menilai tanah sebagai suatu objek pajak, dan yang kedua yaitu aspek ekonomi yang membahas pendorong ekonomi wilayah dari investasi yang telah dilakukan pengembangan wilayah.⁸

Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di salah satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan terhadap lahan semakin bertambah sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi meningkat terutama bila berdekatan dengan pusat kegiatan industri.⁹ Peran penting tanah bagi manusia menjadikan tanah selalu diperebutkan untuk mencukupi kebutuhan manusia.

2. Nilai Tanah

Aktivitas manusia yang bergantung pada tanah membuat nilai tanah cukup diperhitungkan. Pada dasarnya tanah dinilai berdasarkan harga yang berlaku di antara pelepas dan peminat atau antara permintaan dan penawaran. Harga tanah akan semakin meningkat seiring dengan

⁸ Chaizi Nasucha, *Politik Ekonomi Petanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, (Jakarta: Megapoin, 1995), 16, sebagaimana dikutip oleh Andika Presley Bintang, Tri Oldy Rotinsulu, dan Daisy S.M. Engka, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado," *JPEKD* 19, no. 2 (9 Juli 2019): 2.

⁹ Usep Mahmud dan Saprudin, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor," *Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma* 3, no. 1 (2019): 35.

makin meningkatnya kebutuhan dan permintaan akan tanah sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan di masyarakat.¹⁰

Peningkatan nilai tanah yang terjadi di pusat kota disebabkan oleh permintaan akan tanah atau lahan yang cukup tinggi, apalagi jika tanah tersebut letaknya dekat dengan pusat kegiatan bisnis. Perpindahan kegiatan-kegiatan ekonomi ke daerah pinggiran kota merupakan salah satu alternatif untuk mendapatkan tanah dengan nilai yang tidak terlalu tinggi.

Perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor - faktor yang menunjang kemanfaatan, dan produktifitas ekonomis tanah tersebut. Apabila di daerah pinggiran telah ada yang memelopori pembangunan dan pengembangan wilayah, maka lambat laun daerah tersebut akan semakin maju dan menjadi pusat kegiatan ekonomi yang berimbas pada meningkatnya minat masyarakat untuk mengembangkan daerah tersebut sehingga nilai tanah pun menjadi meningkat.

C. Pariwisata

1. Pengertian Pariwisata

Menurut UU No.10 tahun 2009, Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan

¹⁰ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 39.

Pemerintah Daerah.¹¹ Sedangkan Kawasan Strategis Pariwisata adalah kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.¹²

Pariwisata merupakan salah satu mesin penggerak perekonomian dunia yang terbukti mampu memberikan kontribusi terhadap kemakmuran sebuah negara. Pembangunan pariwisata mampu meningkatkan aktivitas bisnis untuk lebih menghasilkan manfaat sosial, budaya, dan ekonomi yang signifikan bagi suatu negara. Penerimaan pemerintah dari sektor pariwisata menjadi salah satu indikator bahwa pengembangan pariwisata berhasil sehingga mendorong sektor lainnya untuk berkembang.¹³

2. Dampak Positif dan Negatif Pariwisata

Menurut Yoeti dalam Afiefah dan Soeryo, pariwisata jelas memberikan dampak positif, karena pariwisata sebagai suatu industri, dapat:

- a. Menciptakan kesempatan berusaha dengan datangnya wisatawan, perlu pelayanan untuk menyediakan kebutuhan (*need*), keinginan

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata., Pasal 1 Ayat 3.

¹² *Ibid.*, Pasal 1 Ayat 10.

¹³ I Gusti Bagus Rai Utama, *Pengantar Industri Pariwisata* (Yogyakarta: Deepublish, 2016), 190.

(*want*), dan harapan (*exception*) wisatawan yang terdiri berbagai kebangsaan dan tingkah lakunya.

- b. Meningkatkan kesempatan kerja (*employment*).
- c. Meningkatkan pendapatan sekaligus mempercepat pemerataan pendapatan masyarakat, sebagai akibat *multiplier effect* yang terjadi dari pengeluaran wisatawan yang relatif cukup besar.
- d. Meningkatkan penerimaan pajak pemerintah dan retribusi daerah.
- e. Meningkatkan pendapatan nasional atau *Gross Domestic Bruto*.
- f. Mendorong peningkatan investasi dari sektor industri pariwisata dan sektor ekonomi lainnya.
- g. Memperkuat neraca pembayaran. Bila neraca pariwisata mengalami surplus, dengan sendirinya akan memperkuat neraca pembayaran Indonesia, dan sebaliknya.

Selain memiliki dampak positif dari segi ekonomi, pariwisata juga memberi dampak negatif sebagai akibat pengembangan pariwisata secara berkelanjutan

- a. Harga tanah menjadi mahal, sehingga sering terjadi spekulasi harga yang pada akhirnya meningkatkan harga tanah di sekitarnya.
- b. Harga-harga bahan makan di pusat-pusat konsentrasi kegiatan pariwisata menjadi mahal yang dapat meningkatkan inflasi tiap tahunnya.
- c. Sumber-sumber hayati menjadi rusak, yang menyebabkan Indonesia kehilangan daya tariknya untuk jangka panjang.

- d. Terjadi urbanisasi, pencari kerja mengalir dari desa ke kota-kota besar.
- e. Ramainya lalu-lintas wisatawan, ternyata ditumpangi oleh penyelundupan obat bius dan narkoba.¹⁴

Memang tidak terbantahkan jika dimanapun pariwisata, memberikan dampak positif bagi perkembangan perekonomian baik itu regional maupun nasional, namun disamping itu pariwisata juga menimbulkan dampak lain berupa menyusutnya lahan pertanian, meningkatnya kriminalitas, kepadatan lalu lintas, urbanisasi yang berlebihan, degradasi lingkungan dan polusi.¹⁵

D. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Peningkatan Harga Tanah

Pengukuran harga tanah didasarkan pada manfaat yang dapat diberikan. Harga tanah bisa tinggi atau rendah tergantung pada faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik itu faktor fisik yang mencakup luas, topografi dan unsur atau zat yang terdapat pada tanah. Faktor lainnya yang berkaitan dengan harga tanah adalah lokasi dimana tanah itu berada dan aksesibilitas yang membuat harga tanah menjadi lebih tinggi.¹⁶

Segala aktivitas manusia memerlukan ruang, kebutuhan ruang yang berada di atas tanah tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga tanah menjadi

¹⁴ Afiefah Muthahharah dan Soeryo Adiwibowo, "Dampak Obyek Wisata Pantai Pasir Putih Situbondo Terhadap Peluang Bekerja dan Berusaha," *Jurnal Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat* 1, no. 2 (2017): 159.

¹⁵ Utama, *Pengantar Industri Pariwisata*, 193.

¹⁶ Bintang, Rotinsulu, dan Engka, "Analisis Faktor.," 2.

komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah antara lain :¹⁷

1. Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perizinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
2. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, jumlah tingkat pendidikan, tingkat kejahatan, dan lain-lain.
3. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Zona Nilai Tanah bertujuan untuk mengidentifikasi nilai tanah dengan menentukan secara jelas batas-batas kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sketsa/peta.¹⁸ Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.

¹⁷ C. Wolcott R, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*, (North Michigan: Chicago Illinois, 1987). 22-63, sebagaimana dikutip oleh Mahmud and Saprudin, "Analisis Faktor.," 35.

¹⁸ Hawin Narindra, Iwan Permadi, dan Sudarsono, "Pengaturan Zona Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 5, no. 1 (30 Juni 2020): 68.

4. Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial. Lokasi dan aksesibilitas merupakan unsur yang sangat mempengaruhi sebidang lahan. Nilai jual sebidang lahan sangat tergantung pada aksesibilitasnya dengan jalur transportasi dan fasilitas umum. Semakin padat penduduk yang diiringi meningkatnya kebutuhan tanah untuk berbagai fungsi penunjang kegiatan ekonomi dan semakin baik proksimitas (keterdekatannya) dengan pusat kota maka semakin tinggi pula nilai lahan tersebut.¹⁹

¹⁹ Rusmawan. *Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Ke Non-Pertanian Dalam Perspektif Sosial Budaya*. (Universitas Sanata Dharma: Yogyakarta. Geomedia, Volume 5, No. 1, Mei 2007), 115

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *field research* atau penelitian lapangan. Menurut Husaini dan Purnomo, penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci, dan mendalam terhadap suatu objek tertentu dengan mempelajari sebagai suatu kasus.¹

Berdasarkan pengertian di atas, penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan disuatu tempat untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di lokasi tersebut secara intensif, terperinci, dan mendalam untuk menyusun laporan ilmiah. Dapat dikatakan bahwa jenis dari penelitian ini adalah penelitian lapangan dimana peneliti turun langsung ke lapangan untuk melakukan *survey*. Penelitian ini dilakukan dengan menggali data data yang bersumber dari lokasi atau lapangan berkenaan dengan Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman Di Kota Metro.

2. Sifat Penelitian

Melihat dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini, maka peneliti ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang

¹ Husaini Usman dan Purnomo Setyady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), 5.

berusaha untuk menentukan pemecahan masalah yang ada sekedar berdasarkan data-data, juga menyajikan data menganalisis dan menginterpretasikan.²

Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara suatu gejala dan gejala lain dalam masyarakat.³ Berdasarkan sifat penelitian tersebut, peneliti dapat mengkaji persoalan secara objektif dari objek yang diteliti, dengan data-data yang diperlukan. Dalam penelitian ini penggunaan deskriptif dengan maksud memberikan data yang sesuai dengan peristiwa dan kejadian serta memberikan gambaran laporan-laporan secara terperinci mengenai Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman Di Metro. Hasil dari penelitian ini bukan berupa data secara statistik ataupun nominal kuantifikasi, melainkan deskriptif hasil temuan di lapangan.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Dalam penelitian ini, menggunakan dua sumber data yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang hendak diungkapkan, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Oleh karena itu sumber data terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

.

² Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), 46.

³ Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial* (Bandung: Refika Aditama, 2012), 28.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh dari sumber asli. Sumber data ini dicari dari narasumber atau responden, yaitu orang yang dijadikan obyek penelitian atau orang yang kita jadikan sarana mendapatkan informasi ataupun data. Data primer ini diperoleh peneliti dari hasil wawancara dengan 3 pejabat setempat yaitu Sekretaris Lurah, Ketua RT 30, dan Ketua Paguyuban Purwoasri Bersatu, serta 5 orang pemilik tanah, dimana pemilik tanah yang di maksud adalah orang yang sudah melakukan transaksi dengan pemilik sebelumnya dan sudah diketahui oleh pejabat setempat.

Dalam penelitian pengambilan sampel untuk wawancara peneliti memutuskan untuk memilih menggunakan teknik *sampling* yaitu *purposive sampling*.⁴ Adapun yang dimaksud dengan *purposive sampling* adalah metode pengambilan sampel dengan melakukan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan dan dapat mewakili objek penelitian yang akan diteliti. Dimana teknik pengambilan sampel tersebut secara sengaja dan tetap sesuai dengan sampel yang diperlukan. Kriteria narasumber dari hasil penelitian ini adalah mengetahui tentang sejarah dan perkembangan Dam Raman hingga saat ini, memahami karakteristik lingkungan kawasan Dam Raman, memahami tata guna lahan yang ada di kawasan Dam Raman,serta pemilik tanah yang memiliki bidang tanah radius 1 kilometer

⁴ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta,2014),53-55

dari lokasi Wisata Dam Raman, tanah yang dimiliki sudah memiliki legalitas Sertifikat Hak Milik (SHM).

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data pendukung dari sumber data primer. Data sekunder adalah data tambahan yang bersumber dari bahan-bahan bacaan seperti buku, jurnal, hasil penelitian, surat kabar, dan lain sebagainya yang dapat mendukung sumber data primer.⁵

Sumber data sekunder digunakan untuk menarik kesimpulan atau untuk mendapat pengetahuan tambahan yang berbeda dengan pengumpulan dan analisis data sebelumnya. Sumber data sekunder disini digunakan oleh peneliti untuk membantu dalam proses pengumpulan data, sumber data tersebut dapat berupa buku-buku penunjang dan data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.. Sumber data sekunder yang digunakan oleh peneliti diharapkan dapat mempermudah peneliti dalam penelitian dan dapat melengkapi sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Dalam hal ini, sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian diperoleh dari literatur-literatur dan berbagai macam sumber lainnya seperti : konsep pariwisata, komponen faktor pembentuk harga, konsep tanah, jurnal, internet, serta sumber lain yang mendukung dan berhubungan dengan penelitian ini.

⁵ Rony Kounter, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), 178.

C. Teknik Pengumpulan Data

Ada dua teknik yang digunakan dalam pengumpulan data, yaitu wawancara dan dokumentasi. Keduanya digunakan untuk meneliti tentang faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya harga tanah di Dam Raman, sehingga antara teknik yang satu dengan yang lainnya dapat menggambarkan realita faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya harga tanah akibat pengembangan wisata Dam Raman di Metro. Penjelasan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara (*interview*)

Wawancara atau *interview* adalah cara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data atau objek penelitian.⁶ Wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur, dimana pertanyaan telah dirumuskan dengan cermat, sehingga peneliti dapat memperoleh data secara tepat sesuai informasi yang dibutuhkan peneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi meningkatnya harga tanah. Dalam pengumpulan data dengan wawancara tersebut, informasi yang didapatkan lebih jelas dan mendalam. Wawancara dilakukan dengan pejabat pemerintahan setempat dan pemilik tanah di kawasan Dam Raman.

⁶ *Ibid.*, 89.

2. Dokumentasi

Metode Dokumentasi yaitu mengumpulkan data dengan melihat dan mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Metode ini dilakukan dengan melihat dokumen-dokumen resmi seperti monografi, catatan-catatan, serta buku-buku peraturan yang ada.⁷ Tujuan menggunakan metode dokumentasi adalah agar dapat mempermudah peneliti dalam mengkaji secara langsung mengenai data-data keadaan dan keterangan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi meningkatnya harga tanah di Dam Raman, baik berupa dokumen resmi maupun pribadi sebagai salah satu bentuk kelengkapan sumber data dalam penelitian.

D. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan akan yang dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸ Data tersebut dianalisis dengan cara berfikir induktif. Berfikir induktif adalah suatu cara

⁷ *Ibid.*, 92.

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, cet. ke-13 (Bandung: Alfabeta, 2011), 240.

berfikir yang berawal dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit kemudian dari fakta tersebut ditarik kesimpulan.⁹

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam menganalisis data penelitian yang telah diperoleh kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan cara berfikir induktif yaitu dari informasi tentang Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman di Metro.

⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 2000), 42.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah dan Perkembangan Dam Raman

Dam Raman adalah bendungan air yang dikelola oleh UPTD Balai PSDA Wilayah II (Seputih-Sekampung) di bawah Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan PSDA Provinsi Lampung. Dam Raman dibangun sejak era 60-an dimaksudkan untuk membendung air untuk dialirkan ke persawahan di Raman Utara. Fungsi utama Dam Raman yaitu sebagai waduk irigasi utama untuk ladang dan persawahan di Kota Metro serta Kabupaten Lampung Tengah dan Kabupaten Lampung Timur. Bendungan Dam Raman dibangun pada masa penjajahan zaman kolonial Belanda era Perang Dunia II.

Sebelum dikelola menjadi objek wisata, bendungan Dam Raman dikenal sebagai tempat rawan kejahatan. Hal ini karena posisi bendungan yang berada di pinggiran, atau di ujung utara Kota Metro dan sekaligus ujung timur Kabupaten Lampung Tengah. Bendungan berada jauh dari permukiman penduduk, sepanjang jalan menuju bendungan merupakan semak belukar, kebun luas, atau ladang, maupun areal persawahan. Aktivitas tindak kejahatan sering siang dan sore hari ataupun malam.

Pada tahun 2017 dibentuk Paguyuban Purwoasri Bersatu yang diketuai oleh Bapak Suyono. Adanya Paguyuban tersebut secara perlahan mampu menggerakkan masyarakat untuk lebih peduli dengan Dam Raman.

Untuk mengurangi tingkat rawan akan tindak kejahatan di Dam Raman maka dibangun posko keamanan untuk para anggota paguyuban menjaga keamanan. Seiring berjalannya waktu melihat potensi Dam Raman dapat dikembangkan menjadi objek wisata, pemerintah memberikan bantuan berupa perahu karet untuk mempermudah membersihkan permukaan air yang dipenuhi eceng gondok. Setelah bersih, mulai ditambah permainan air, tempat untuk swafoto, untuk memperindah Dam Raman sebagai objek wisata.¹

Hadirnya komunitas #ayokedamraman menambah kesadaran masyarakat untuk memberdayakan daerah mereka dan membunuh opini-opini negatif tentang Dam Raman. Kesadaran tersebut di perkuat dengan munculnya pemikiran kreatif dari Bapak Dharma Setyawan sebagai penggerak yang berusaha meyakinkan bahwa Dam Raman akan menjadi tempat wisata yang arif dan edukatif. Kampanye-kampanye melalui media sosial instagram, Facebook Page, youtube, dan juga pemanfaatan website sebagai laman yang dapat mengulas Dam Raman sedetail mungkin.²

Gerakan #ayokedamraman juga memberi dampak positif bagi perkembangan wisata. Warga yang semula melihat Dam Raman hanya sebatas bendungan air, kemudian bersama-sama menggerakkan warga sekitar untuk mengembangkannya sebagai tempat wisata yang dapat menunjang perekonomian dan pendapatan daerah. Banyak warga sekitar

¹ Erwan Mussaddad, Sekretaris Lurah Purwoasri, *wawancara*, 5 November 2021

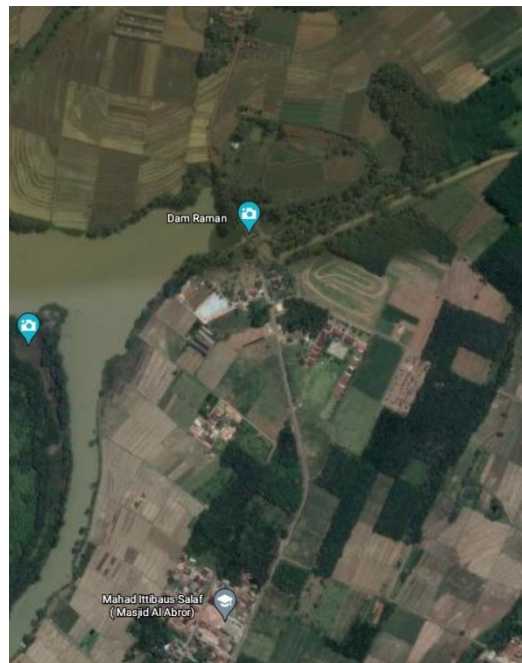
² Dwi Nugroho, "Pemuda Dam Raman dan Konsistensi Gerakan Pemberdayaan", dalam <https://nuwobalak.id/2019/10/29/pemuda-dam-raman-dan-konsistensi-gerakan-pemberdayaan/>, diakses pada 2 November 2021

yang mulai berdagang menyediakan kuliner dengan berbagai macam makanan dan minuman untuk para pengunjung wisata.³

2. Denah Lokasi Dam Raman

Denah Lokasi Dam Raman dapat dilihat pada gambar sebagai berikut :⁴

Gambar 1. Denah Lokasi Dam Raman



Gambar 1. Denah Lokasi Dam Raman

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman

1. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi terbagi menjadi dua yaitu dari segi permintaan dan penawaran. Kemampuan daya beli, tingkat suku bunga, serta tingkat pendapatan dari bidang tanah menjadi faktor yang berpengaruh. Pengaruh

³ Dharma Setyawan, “Gerakan Intelektual Kolektif Komunitas #Ayokedamraman dalam Pemberdayaan Warga Membangun Pariwisata Alam dan Ekonomi Kreatif,” *NIZHAM* 05, no. 02 (Desember 2017): 21–22.

⁴ Dokumentasi Citra Satelit Google Earth

kemampuan daya beli ini dapat disebabkan karena pendapatan per kapita masyarakat yang berbeda-beda. Situasi politik yang cenderung tidak stabil membuat masyarakat mempertimbangkan faktor ekonomi sebagai salah satu strategi mendapatkan laba dengan berinvestasi membeli tanah sehingga harga tanah semakin lama semakin meningkat.⁵

Sementara dari segi penawaran, suatu bidang tanah akan dihargai lebih tinggi apabila lahan tersebut telah berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM) pekarangan. Proses perubahan status guna lahan menjadi SHM pekarangan sering memakan waktu dan proses yang panjang, hal ini membuat tanah yang telah memiliki status SHM memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang belum memiliki status SHM. Hal ini diimbangi dengan jumlah tanah yang tersedia, jika perbandingan antara tanah yang memiliki SHM lebih banyak dari yang belum status SHM, maka faktor ini dapat menjadi faktor signifikan terbentuknya harga tanah yang lebih tinggi.⁶ Faktor pendukung selain Dam Raman adalah adanya pondok Pesantren Mahad Ittiba'us Salaf yang saat ini masih dalam proses pengembangan, sehingga banyak orang membeli tanah untuk dijadikan perluasan pondok, dan sampai saat ini masih terus berkembang.⁷

Bidang tanah yang ditransaksikan tidak semua melakukan jual-beli, ada juga yang melakukan barter tanah. Transaksi barter yang dilakukan adalah lokasi tanah yang ada di wilayah rawa-rawa basah bagian bawah ditukar dengan tanah yang terletak di tempat yang lebih tinggi dan kering.

⁵ Ahmad, pemilik tanah, *Wawancara*, 17 November 2021

⁶ Priyo, pemilik tanah, *Wawancara*, 19 November 2021

⁷ Suyanto, Ketua RT 30 Purwoasri Metro Utara, *Wawancara*, 8 November 2021

Hanya saja perbandingan luasnya berbeda, mengingat rawa-rawa agak sulit untuk ditanami, jadi luas tanah rawa yang ditukar relatif luas daripada tanah yang ada di daratan.⁸

2. Faktor Sosial

Kenyamanan lingkungan sosial dimana letak tanah berada menjadi faktor penting berpengaruhnya harga tanah. Jumlah kepadatan penduduk yang ada di kawasan Dam Raman menjadikan harga tanah meningkat, sebab dengan adanya pemukiman padat kawasan Dam Raman akan semakin ramai apalagi saat ini Dam Raman sudah mulai pulih kembali setelah sempat ditutup sementara disebabkan pandemi yang muncul dari awal tahun 2020.⁹

Tingkat keamanan dari tindak kejahatan yang ada di Kelurahan Purwoasri sangat tinggi, dibuktikan dengan adanya patroli Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (KAMTIBMAS) yang dilakukan setiap malam oleh anggota Paguyuban Purwoasri Bersatu, sehingga kelurahan Purwoasri menyandang sebagai Kelurahan paling aman di Kota Metro. Pencapaian ini tentunya menambah nilai tanah yang berada di kawasan Dam Raman. Hadirnya wisata Dam Raman juga yang mulai ramai lagi menyebabkan perkembangan yang meningkat sehingga kelak Dam Raman menjadi padat kegiatan bisnis dibuktikan dengan kegiatan bisnis yang mulai banyak dikembangkan di daerah Dam Raman. Tanah Dam Raman sendiri tidak di perjualbelikan, tanah tersebut dikelola oleh pemerintah, namun bidang

⁸ Suyanto, Ketua RT 30 Purwoasri Metro Utara, *wawancara*, 8 November 2021

⁹ Erwan Mussaddad, Sekretaris Lurah Purwoasri, *wawancara*, 5 November 2021

tanah milik masyarakat yang terletak berdekatan dengan wisata Dam Raman menjadi meningkat akibat adanya pengembangan wisata Dam Raman. Dam Raman yang sebelumnya merupakan sarana irigasi perairan diubah menjadi objek wisata menjadi peluang bagi masyarakat untuk berjualan di Dam Raman.¹⁰

Aktivitas ekonomi masyarakat di kawasan Dam Raman juga cukup dekat dengan jarak ke pasar tradisional yang terletak di Wonosari Lampung Timur yang dapat ditempuh kurang lebih 5 menit. Selain Dam Raman, adapun pendukung dari faktor social yaitu adanya Pondok Pesantren Mahad Ittiba'us Salaf yang terletak di RT 30 ikut membantu percepatan perkembangan kepadatan penduduk dan tentunya membuat harga tanah berpotensi untuk terus meningkat.¹¹

Selain aktivitas masyarakat setempat, adanya event yang diselenggarakan di Dam Raman dimana event tersebut mengundang wisatawan untuk datang ke Dam Raman, dengan mengetahui karakteristik sosial masyarakat Dam Raman, membuat wisatawan menjadi tertarik untuk memiliki hunian di wilayah tersebut dengan masih banyak tersedianya bidang tanah yang belum dilakukan penataan keruangan publik.

3. Faktor Pemerintah

Nilai suatu lahan tidak hanya berarti nilai guna pada saat ini. Suatu lahan dapat berarti nilai lahan berdasarkan aktivitas potensial yang dapat

¹⁰ Suyono, Ketua Paguyuban Purwoasri Bersatu, *Wawancara*, 21 November 2021

¹¹ Heri, pemilik tanah, *wawancara*, 17 November 2021

dilakukan di atas suatu bidang lahan. Ketika suatu lahan mendapatkan sertifikat SHM pekarangan, meskipun saat ini di atas lahan tersebut belum dilakukan aktivitas ekonomi apapun, namun di atas lahan tersebut sangat potensial untuk didirikan bangunan yang menjadi tempat untuk menjalankan aktivitas.

Temuan ini juga terkait dengan dampak dari intervensi pemerintah terhadap ruang. Ketika pemerintah mengizinkan status guna lahan berubah menjadi SHM pekarangan, lahan tersebut akan mengalami kenaikan nilai. Kenaikan nilai lahan ini akan mendorong lahan untuk dialokasikan bagi aktivitas yang optimal.¹²

Pengembangan Dam Raman, perbaikan serta perluasan jalan akses menuju kawasan Dam Raman yang juga dilakukan pemerintah, mampu memberi pengaruh yang sangat signifikan terhadap pertambahan nilai jual tanah. Hal ini disebabkan oleh semakin mudahnya aksesibilitas dan jalur transportasi untuk masuk ke daerah tersebut.¹³

4. Faktor Fisik

Nilai lahan disusun oleh karakteristik yang secara implisit membentuk nilai lahan. Karakteristik-karakteristik tersebut meliputi aspek fisik dari lahan tersebut, ketersediaan fasilitas pendukung, dan letak dari lahan tersebut terhadap pusat-pusat kegiatan dan fasilitas publik lainnya yang dapat berpengaruh terhadap meningkatnya harga tanah. Faktor-faktor yang membentuk nilai tanah adalah aspek fisik dan aspek aksesibilitas

¹² Edo, pemilik tanah, *wawancara*, 10 November 2021

¹³ Rinda, pemilik tanah, *wawancara*, 21 November 2021

lahan tersebut. Aspek fisik suatu lahan terdiri dari variabel yang menunjukkan ukuran luas tanah serta status penggunaan lahan berdasarkan sertifikat tanah ketika tanah tersebut ditransaksikan. Sementara aspek aksesibilitas yakni kondisi sarana prasarana infrastruktur transportasi di sekitar lokasi tanah dan jarak lokasi tanah dengan fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi yang ada di kawasan Dam Raman. Kondisi jalan dan lebar jalan menjadi bagian dari faktor aksesibilitas dimana kemudahan akses jalan menambah nilai tanah yang ditransaksikan.

Keadaan fisik tanah di Dam Raman terutama tanah yang terletak diatas dalam artian bebas dari kemungkinan terkena bencana banjir, cocok untuk dikembangkan lebih lanjut untuk didirikan sebuah bangunan yang itu artinya besar peluang melakukan ekspansi usaha bisnis di lokasi tersebut sebab sangat dekat dengan pusat keramaian yaitu Wisata dam Raman. Kondisi yang mendukung inilah yang menyebabkan perbaikan aksesibilitas dan karena faktor tersebut harga tanah ikut berubah seiring dengan pengembangan yang terus dilakukan. Lahan yang terletak di tepi jalan utama memiliki harga yang lebih tinggi daripada bidang tanah yang tidak terletak di tepi jalan utama. Untuk radius kurang dari 1 kilometer dari wisata Dam Raman, tanah yang ditransaksikan sudah menggunakan model kavling, sementara lebih dari radius 1 kilometer belum menggunakan model kavlingan.¹⁴

¹⁴ Suyono, Ketua Paguyuban Purwoasri Bersatu, *Wawancara*, 21 November 2021

Struktur kontur tanah yang baik serta lokasi yang bebas bencana alam menjadi faktor yang cukup signifikan mengingat kebutuhan akan tanah haruslah mampu meminimalisir kemungkinan ancaman bencana alam. Hal ini berkaitan dengan tata guna lahan yang akan diterapkan. Kondisi ini didukung dengan ketersediaan fasilitas sosial, kesehatan, pendidikan, kemudahan mendapatkan air, ketersediaan listrik, tempat ibadah, tempat belanja.

C. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman

Permintaan akan bidang tanah pada radius 1 kilometer Dam Raman tidak begitu signifikan, sedangkan dari segi penawaran lebih banyak daripada permintaan, khususnya untuk wilayah radius kurang dari 1 kilometer dari objek wisata Dam Raman. Peningkatan harga juga ditinjau dari aspek sosial-ekonomi, prioritas keamanan serta kenyamanan daerah menjadi faktor yang sangat penting sebagaimana yang diungkapkan Bapak Suyono bahwa dengan keamanan yang baik tentu akan meningkatkan kenyamanan berada di kawasan tersebut. anggota Paguyuban Purwoasri Bersatu sangat menjaga keamanan dan ketertiban wilayah. Dengan tingkat keamanan yang tinggi, tentu akan berpengaruh terhadap harga tanah menjadi meningkat.¹⁵

Adanya peningkatan tersebut menjadi salah satu peluang investasi bagi mereka yang ingin mengembangkan bisnis di wilayah tersebut, serta menjadi acuan bagi pemilik tanah untuk menawarkan bidang tanahnya. Untuk

¹⁵ Suyono, Ketua Paguyuban Purwoasri Bersatu, *Wawancara*, 21 November 2021

mempermudah konsumen mengetahui bahwa tanah tersebut dijual dengan memasang baliho yang tak terlalu besar, lengkap dengan informasi luas tanah dan nomor telepon pemilik tanah.¹⁶ Hal ini diharapkan agar calon pembeli mudah untuk mencari informasi tanah yang akan dijual. Di media sosial seperti *facebook* juga ada yang memposting menjual tanah, namun tidak semua menerapkan pemasaran melalui media sosial. Biasanya yang memposting di *facebook* pemilik tanah yang sudah paham teknologi atau mereka yang berbisnis di bidang properti.

Perbaikan fisik yang dilakukan pemerintah berupa perbaikan dan pelebaran jalan turut meningkatkan kemudahan akses menuju lokasi tanah yang terletak di dekat Dam Raman. Aksesibilitas berupa lebar jalan menuju lokasi Dam Raman berpengaruh besar terhadap meningkatnya harga tanah. Aksesibilitas yang semakin baik lebih diminati dan oleh karenanya akan meningkatkan potensial terjualnya tanah.

Pada dasarnya aksesibilitas merupakan aspek spesifik dari lokasi, maka hal tersebut juga sejalan dengan pengaruh lokasi. Aksesibilitas berupa lebar jalan memiliki pengaruh terhadap nilai tanah. Aksesibilitas berupa lebar jalan berkaitan dengan preferensi calon pembeli yang akan membeli bidang tanah. Calon pembeli cenderung lebih memilih tanah yang memiliki aksesibilitas berupa jalan yang lebar karena kemudahan dalam mobilitas baik orang, barang ataupun jasa dari dan menuju bidang tanah tersebut apabila dimanfaatkan. Dengan demikian semakin lebar jalan disekitar bidang tanah maka keinginan

¹⁶ Ahmad, pemilik tanah, *Wawancara*, 17 November 2021

calon pembeli untuk memiliki bidang tanah tersebut akan semakin tinggi sehingga berdampak pula pada peningkatan akan nilai bidang tanah tersebut.

Faktor-faktor yang berpengaruh utamanya adalah aspek fisik dan aksesibilitas lahan terhadap pusat-pusat kegiatan. Dam Raman menjadi acuan utama meningkatnya harga tanah di wilayah tersebut. Hadirnya Dam Raman membuka peluang untuk pertumbuhan penduduk yang lebih merata, dikarenakan masih banyaknya lahan tanah yang belum didirikan sebuah bangunan untuk bermukim, menyebabkan harga tanah disana menjadi potensial untuk nantinya dikembangkan agar wilayah tersebut lebih berkembang maju. Sarana publik juga mulai ditingkatkan sejak Dam Raman dibuka, seperti sarana pos keamanan, pendidikan, kesehatan. Dari hasil penelitian diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai lahan merupakan faktor-faktor dimana intervensi publik melalui pemerintah berperan di dalamnya.

Indikator yang digunakan untuk mengukur aksesibilitas bidang tanah yang ditransaksikan dengan fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi yang ada. Untuk mengukur aksesibilitas terhadap fasilitas sosial, digunakan indikator jarak dari bidang tanah yang ditransaksikan dengan fasilitas sekolah, fasilitas kesehatan. Sementara untuk mengukur aksesibilitas terhadap fasilitas ekonomi digunakan indikator jarak dari bidang tanah yang ditransaksikan dengan fasilitas pasar tradisional. Dari hasil analisis tersebut terlihat bahwa aksesibilitas juga memegang peran dalam pembentukan nilai tanah, hal ini tak

lepas dari peran penting Wisata Dam Raman sebagai acuan meningkatnya harga tanah.

Terkait prospek dan peluang pemanfaatan tanah yang terletak di kawasan Dam Raman, Bapak Edo mengatakan :

“Sebenarnya di Metro ini kan tanah makin susah dicari, apalagi yang harganya agak miring. Tanah di Purwoasri ini apalagi yang dekat Dam Raman menjadi salah satu pilihan untuk orang yang mau berbisnis, membangun pemukiman, atau sekedar menabung tanah untuk masa depan. Saya yakin 5 tahun ke depan disini akan semakin ramai”¹⁷

Tanah yang terletak di dekat Dam Raman ini dapat menjadi solusi dari makin sulitnya mendapatkan bidang tanah dimana pembangunan terus berjalan sedangkan jumlah bidang tanah yang makin terbatas di Kota Metro. meski belum terlalu cepat perkembangannya, namun sejak wisata Dam Raman dibuka sudah ada yang memulai untuk melakukan pembangunan baik itu berupa tempat tinggal maupun tempat usaha.¹⁸ Penggunaan tanah yang digunakan untuk bisnis properti memang belum mulai terlihat, namun seperti yang dikatakan oleh Bapak Edo bahwa kelak di Dam Raman dan sekitarnya akan menjadi ramai dan bisnis properti menjadi mudah untuk masuk ke wilayah tersebut.

Tanah yang sudah berstatus SHM juga menjadi faktor penting kenaikan harga tanah yang ada di Dam Raman. Sebab tanah yang memiliki legalitas SHM tentu akan lebih mudah kelak untuk dikelola dalam hal penggunaan tata guna lahan. Faktor status guna lahan dalam sertifikat lahan merupakan faktor yang secara signifikan memberikan pengaruh besar bagi

¹⁷ Edo, pemilik tanah, wawancara, 10 November 2021

¹⁸ Rinda, pemilik tanah, wawancara, 21 November 2021

kenaikan nilai tanah. Izin untuk mengubah status guna lahan di dalam sertifikat lahan diberikan oleh pemerintah. Instrumen perizinan ini merupakan instrumen yang cukup penting di dalam mengendalikan tata guna lahan, sehingga perizinan untuk mengubah status guna lahan di dalam sertifikat perlu dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan memerlukan proses serta waktu yang cukup panjang.

Peningkatan harga tanah di Kelurahan Purwoasri khususnya di kawasan yang berdekatan dengan wisata Dam Raman memiliki faktor pendukung maupun penghambat dalam perkembangannya. Dari hasil penelitian dapat diketahui beberapa faktor pendukung, diantaranya :

1. Lokasi yang dekat dengan wisata Dam Raman yang berpotensi menjadi semakin besar dan ramai
2. Masih tersedia banyak bidang tanah yang belum didirikan bangunan
3. Tingkat keamanan yang cukup tinggi
4. Aksesibilitas yang mudah dijangkau
5. Kemudahan untuk melakukan ekspansi di kemudian hari dengan masih tersedianya banyak bidang tanah
6. Lingkungan ruang terbuka yang cukup ideal sehingga kualitas udara masih terjaga

Selain faktor pendukung diatas, adapun faktor penghambat, diantaranya :

1. Kontur tanah yang berbeda-beda menjadi pertimbangan untuk dalam menentukan tata guna lahan

2. Tidak semua pemilik tanah mau menjual tanahnya
3. Untuk lahan tanah bagian bawah terutama yang sangat dekat dengan waduk cukup riskan dengan banjir
4. Pemasaran tanah yang kurang massif

Dari hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di lapangan, terlihat jelas bahwa upaya peningkatan aksesibilitas yang dilakukan oleh pemerintah dapat secara signifikan mempengaruhi nilai tanah. Peningkatan kualitas jalan merupakan faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah. Meski penggunaan transportasi publik sangat jarang dan ketergantungan terhadap kendaraan pribadi juga cukup tinggi, namun pasar tanah di lokasi studi kasus memberikan dampak nilai yang cukup tinggi bagi lahan-lahan yang berlokasi di dekat wisata Dam Raman. Peningkatan kualitas jalan meningkatkan aksesibilitas suatu bidang tanah, sehingga orang yang beraktivitas di atas bidang tanah tersebut mendapatkan kesempatan atau akses terhadap aktivitas ekonomi dan sosial yang ada dengan memanfaatkan infrastruktur transportasi yang ada. Infrastruktur transportasi yang diberikan pemerintah memperkuat bukti bahwa kenaikan harga tanah disebabkan oleh intervensi publik atas ruang.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa harga tanah juga dipengaruhi oleh faktor yang merupakan bentuk intervensi publik atas tanah, mengandung beberapa implikasi terhadap kebijakan tata guna lahan. Pemahaman mengenai karakteristik pasar tanah diperlukan sebagai pertimbangan di dalam pembuatan kebijakan terkait penataan ruang. Lahan-

lahan yang berada di tepi jalan utama memiliki nilai hampir tiga kali lipat lebih tinggi daripada lahan yang lokasinya cukup jauh dari jalan utama. Indikasi kondisi sarana prasarana infrastruktur transportasi ditunjukkan oleh kelas jalan yang berbatasan langsung dengan bidang tanah serta kondisi perkerasan jalan. Perkerasan jalan dengan aspal akan memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang masih berbatasan dengan kondisi perkerasan jalan batu.

Mengingat bahwa intervensi publik berupa peningkatan aksesibilitas dapat menyebabkan kenaikan harga tanah, maka hasil yang disajikan dari penelitian ini dapat menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah untuk memberlakukan biaya perbaikan atau penggantian terhadap harta benda yang mengakibatkan suatu keadaan yang lebih unggul atau lebih luas daripada bentuk dan kondisinya kepada pemilik tanah yang mendapatkan keuntungan berupa kenaikan harga tanah. Meskipun Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 32 Ayat 1 menegaskan bahwa masyarakat berhak menikmati kenaikan harga tanah sebagai konsekuensi dari aktivitas penataan ruang¹⁹, namun berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 pasal 2 ayat 3 disebutkan bahwa lahan juga memiliki fungsi publik yang pemanfaatannya dilakukan untuk sebesar-besarnya kemanfaatan bagi publik.²⁰ Maka pemerintah sebagai representasi publik memiliki hak atas sebagian kenaikan

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 32 Ayat 1

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 Ayat 3

harga tanah tersebut untuk dipergunakan sebagai sumber pembiayaan bagi pengembangan dan pemeliharaan infrastruktur.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga tanah di Dam Raman, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga tanah yang terletak di dekat Dam Raman. Pada aspek fisik, status guna lahan yang tertera dalam sertifikat tanah mempengaruhi perubahan nilai tanah. Ketersediaan fasilitas publik dan keamanan publik menjadi faktor yang mempengaruhi pada aspek sosial-ekonomi.

Keberadaan wisata Dam Raman menjadi indikator utama perkembangan sosial-ekonomi yang berdampak pada kebutuhan akan bidang tanah cukup meningkat sehingga menyebabkan harga tanah meningkat. Peningkatan kualitas jalan meningkatkan aksesibilitas suatu bidang tanah di Dam Raman dan sekitarnya, sehingga dengan memanfaatkan infrastruktur transportasi yang ada, aktivitas diatas bidang tanah tersebut mendapatkan kesempatan atau akses terhadap aktivitas ekonomi dan sosial yang ada di Dam Raman.

B. Saran

Berdasarkan hasil pebahasan dan kesimpulan diatas, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Penulis berharap dengan adanya skripsi ini pemerintah dapat membuat prediksi penggunaan lahan pada beberapa tahun yang akan datang dengan menggunakan data pada tahun sebelumnya dan menyusun arahan pengembangan Kota Metro, khususnya terkait rencana peruntukan guna lahan kawasan Dam Raman.
2. Penulis berharap kepada masyarakat, dalam peningkatan perkembangan Dam Raman, harga tanah yang semakin mahal perlu diimbangi dengan peningkatan keamanan, kemudahan, serta kenyamanan lingkungan sekitar.
3. Untuk akademisi, penelitian ini diharapkan dilanjutkan oleh peneliti lainnya dengan objek dan sudut pandang yang lebih kompleks sehingga dapat lebih optimal dalam meningkatkan pengetahuan dan wawasan tentang perkembangan penggunaan lahan di kawasan sekitar Dam Raman.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. *Analisis Tata Ruang pembangunan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Bintang, Andika Presley, Tri Oldy Rotinsulu, dan Daisy S.M. Engka. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado.” *JPEKD* 19, no. 2
- Setyawan, Dharma. “Gerakan Intelektual Kolektif Komunitas #Ayokedamraman dalam Pemberdayaan Warga Membangun Pariwisata Alam dan Ekonomi Kreatif.” *NIZHAM* 05, no. 02 (Desember 2017).
- Effendi, Sofyan. *Metodologi Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES, 2012.
- Fatoni, Siti Nur. *Pengantar Ilmu Ekonomi*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Andi Offset, 2000.
- I Ketut Patra dan Agus Salim. “Analisis Penetapan Harga Jual Dalam Meningkatkan Laba Pada Rumah Makan Ulu Bete Laut di Masamba Kabupaten Luwu Utara.” *Jurnal Ekonomi Pembangunan* 01, no. 2 (Juli 2014).
- Kounter, Rony. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Mahmud, Usep, dan Saprudin. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor.” *Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma* 3, no. 1 (2019).
- Miswanto, dan Mat Safaat. “Dampak Pembangunan Industri Pariwisata Terhadap Alih Fungsi Lahan.” *JANTRO* 20, no. 1 (20 Juni 2018).
- Muthahharah, Afiefah, dan Soeryo Adiwibowo. “Dampak Obyek Wisata Pantai Pasir Putih Situbondo Terhadap Peluang Bekerja dan Berusaha.” *Jurnal Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat* 1, no. 2 (2017).
- Narbuko, Cholid, dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Narindra, Hawin, Iwan Permadi, dan Sudarsono. “Pengaturan Zona Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 5, no. 1 (30 Juni 2020).

Nugroho, Dwi. "Pemuda Dam Raman dan Konsistensi Gerakan Pemberdayaan", dalam <https://nuwobalak.id/2019/10/29/pemuda-dam-raman-dan-konsistensi-gerakan-pemberdayaan/>

P, Desy A. *Mengenal Tanah*. Sukoharjo: Graha Printama Selaras, 2016.

Pramana, A Yunastiawan Eka. "Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta." *ReTII*, (2017).

Prasetyo, Aji. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Wisatawan Dalam Berkunjung Ke Obyek Wisata Waduk Gajah Mungkur Wonogiri." *SOSIALITAS* 2 (22 September 2016).

Rosyidi, Suherman. *Pengantar Teori Ekonomi*. Cet. ke-9. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011.

Salindeho, John. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Setyawan, Dharma. "Gerakan Intelektual Kolektif Komunitas #Ayokedamraman dalam Pemberdayaan Warga Membangun Pariwisata Alam dan Ekonomi Kreatif," *NIZHAM* 05, no. 02 (Desember 2017)

Silalahi, Ulber. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama, 2012.

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung.:Alfabeta.2014.

....., *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*. Cet. ke-13. Bandung: Alfabeta, 2011.

Supriadi. *Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam*. Guepedia Publisher, 2018.

Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Suwantoro, Gamal. *Dasar-Dasar Pariwisata*. Yogyakarta: Andi Offset, 2004.

Talakua, Silwanus Matheus. *Degradasi Lahan*. Yogyakarta: Pantaxia, 2016.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Sukses Offset, 2011.

Umar, Husain. *Metode Penelitian Untuk skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pres, 2009.

Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Kepariwisata No. 10 Tahun 2009, t.t.

Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007, t,t

*Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria Nomor 5 Tahun 1960, t.t*

Usman, Husaini, dan Purnomo Setyady Akbar. *Metodologi Penelitian Sosial*.
Jakarta: Bumi Aksara, 2003.

Utama, I Gusti Bagus Rai. *Pengantar Industri Pariwisata*. Yogyakarta:
Deepublish, 2016.

Yusuf, Ilham, dan Tjoek Suroso Hadi. "Dampak Pengembangan Pariwisata
Terhadap Perubahan Lahan." *Pondasi* 25, no. 2 (25 Desember 2020).

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Nomor : 1557/In.28.3/D.1/PP.00.9/06/2020
Lampiran : -
Perihal : Pembimbing Skripsi

15 Juni 2020

Kepada Yth:

1. Liberty, S.E., M.A
 2. Dliyaul Haq, M.E.I
- di – Tempat

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Setiya Budi
NPM : 1602040149
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah (Esy)
Judul : Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman Di Lampung Timur Dan Metro (Studi Kasus Wisata Dam Raman)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi :
 - a. Pembimbing I, mengoreksi outline, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi Proposal, outline, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang di keluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Bapak/Ibu Dosen diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan



MUHAMMAD SALEH



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1	Jumat, 01 Okt 2021	Acc pendalaman skripsi bab 1 - 3 lanjutkan ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 1981012120 1 503 1002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi
NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
2	Jumat / 1 Okt 2021	Acc outline lanjutan ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,



Diyaul Haq, M.E.I

NIP. 1981012120 1 503 1002

Mahasiswa Ybs,



Setiya Budi

NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
3	Jumat . 1 Okt 2021	Acc APD Langsung ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 1981012120 1 503 1002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi
NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin, 15 Nov. 2021	- Cari data yang lebih lengkap tentang sejarah objek penelitian - lebih diperjelas analisisnya - Sesuaikan penulisan sesuai buku panduan (tab, spasi dll) - Kesimpulan diperbaiki - Saran ditujukan ke siapa? Perbaiki.	 

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 1981012120 1 503 1002

Setiya Budi
NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu, 8 Desember 2021	Ace skripsi bab 1-v lanjutkan ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Dliyaul Haq, M.E.I

NIP. 1981012120 1 503 1002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi

NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1	Selasa 5/10-21	Bimbingan Outline & APD	
		Acc APD	
		Acc Outline	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E. M.A

NIP. 197408242000032002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi

NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah

NPM : 1602040149

Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Kamis : 9/ - 21 12	Bimbingan Skripsi BAB 4-5	
		Untuk sejarah tentang objek yg di teliti tidak usah terlalu panjang dan rinci.	
		lebih di persingkat saja.	
		Teknis pengetikan konsisten pada buku panduan yg berlaku	
		perbaiki	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E. M.A

NIP. 197408242000032002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi

NPM 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi
NPM : 1602040149

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah
Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Jumat : 10/12-21	Konsisten untuk penulisan bhs asing (arab / inggris) Cetak miring	
		Hasil lapangan yg mengacu pada APD uraikan secara runtut dan rinci	
		Kesimpulan harus menjawab pertanyaan pd bab sebelumnya	
		perbaiki	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E. M.A

NIP. 197408242000032002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi

NPM. 1602040149



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : febi.iain@metrouniv.ac.id Website : www.febi.metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Setiya Budi
NPM : 1602040149

Fakultas/Jurusan : FEBI/Ekonomi Syariah
Semester/TA : XI / 2021

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin, 17 Jan 2022	Secara keseluruhan telah di perbaiki sesuai arahan saat bimbingan.	
		<u>Skrripsi Acc</u>	
		<u>Siap di ujikan</u>	
		<u>lengkapi lampiran? di.</u>	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E. M.A

NIP. 197408242000032002

Mahasiswa Ybs,

Setiya Budi

NPM. 1602040149



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 3361/In.28/D.1/TL.01/10/2021

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **SETIYA BUDI**
NPM : 1602040149
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di PURWOASRI KECAMATAN METRO UTARA, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN MEINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO (studi kasus wisata Dam Raman)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 27 Oktober 2021

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Siti Zulaikha S.Ag, MH
NIP 19720611 199803 2 001

Mengetahui,
Pejabat Setempat





**PEMERINTAH KOTA METRO
KECAMATAN METRO UTARA
KELURAHAN PURWOASRI**

Jl. Gelatik No.5 A Purwoasri Metro Utara

Nomor : 700/167 /C.2.3/02/2021
Lamp. :
Perihal : **Izin Research**

Kepada Yth.
WD. Akademik Dan Kelembagaan
IAIN Metro
Di - Metro

Menindaklanjuti surat Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Institut Agama Islam Negeri Metro Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Nomor: 3364/In.28/D.1/TL.00/10/2021, tertanggal 27 Oktober 2021, perihal izin penelitian a/n:

Nama : SETIYA BUDI
NPM : 1602040149
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Faktor-Faktor yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Damraman di Metro .

Pada prinsipnya kami tidak keberatan kepada mahasiswa/i tersebut diatas untuk melaksanakan kegiatan Penelitian dalam rangka penyusunan tugas akhir/ Skripsi Mahasiswa IAIN Metro di Kelurahan Purwoasri. Demikian surat ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana perlunya.

Metro, 1 November 2021
An. LURAH PURWOSARI
Sekretaris Lurah.



MHD. ERWAN MUSADDAD, S.Sos., M.Si
NIP. 19800523 201101 1 001

OUTLINE

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO (Studi Kasus Wisata Dam Raman)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Harga
 - 1. Pengertian Harga
 - 2. Tujuan Penetapan Harga
 - 3. Metode Penetapan Harga
- B. Tanah
 - 1. Pengertian Tanah

- 2. Nilai Tanah
- C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah
- D. Pariwisata
 - 1. Pengertian Pariwisata
 - 2. Dampak Positif dan Negatif Pariwisata

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
 - 1. Jenis Penelitian
 - 2. Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
 - 1. Data Primer
 - 2. Data Sekunder
- C. Teknik Pengumpulan Data
 - 1. Wawancara
 - 2. Dokumentasi
- D. Teknik Analisa Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Wisata Dam Raman
- B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman
- C. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Meningkatnya Harga Tanah di Dam Raman

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Oktober 2021

Mahasiswa Ybs.

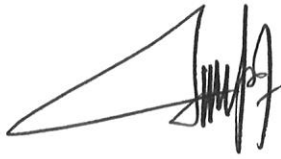


Setiya Budi

NPM. 1602040149

Mengetahui,

Pembimbing I



Liberty, S.E., MA.

NIP. 197408242000032002

Pembimbing II



Dliyaul Haq, M. E. I

NIP. 1981012120 1 503 1002

ALAT PENGUMPUL DATA

FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN MENINGKATNYA HARGA TANAH AKIBAT PENGEMBANGAN WISATA DAM RAMAN DI METRO

(Studi Kasus Wisata Dam Raman)

A. Wawancara

1. Wawancara dengan Perangkat Desa Purwoasri

- a. Bagaimana sejarah dan perkembangan Dam Raman?
- b. Apakah pengembangan secara fisik pada wisata Dam Raman berdampak terhadap meningkatnya harga tanah?
- c. Bagaimana pengaruh kepadatan penduduk terhadap peningkatan harga tanah di Dam Raman?

2. Wawancara dengan Pemilik Tanah

- a. Berapa luas tanah yang Anda miliki?
- b. Berapa harga per meter tanah yang Anda miliki?
- c. Apakah permintaan akan tanah cukup tinggi?
- d. Apakah adanya objek wisata Dam Raman mempengaruhi harga tanah? sosial
- e. Bagaimana pengaruh fasilitas publik (posyandu, tempat ibadah, pos keamanan) terhadap kenaikan harga tanah?
- f. Bagaimana pengaruh kualitas lingkungan dan bebas bencana alam terhadap kenaikan harga tanah?
- g. Bagaimana prospek penggunaan tanah di sekitar Dam Raman?
- h. Apakah faktor perizinan (pajak) merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi meningkatnya harga tanah ?
- i. Bagaimana sistem penilaian dalam menentukan harga tanah?
- j. Bagaimana kemudahan transportasi mengakses ke daerah lokasi tanah?
- k. Apakah harga yang ditawarkan sesuai dengan potensi lokasi, jarak dan aksesibilitas yang tersedia?

B. Dokumentasi

1. Dokumentasi kondisi di lokasi penelitian Dam Raman
2. Dokumentasi proses wawancara dengan responden

Metro, Oktober 2021
Mahasiswa Ybs



Setiya Budi
NPM. 1602040149

Mengetahui

Pembimbing 1



Liberty, S.E., M.A
NIP. 197408242000032002

Pembimbing 2



Dliyaul Haq, M.E.I
NIP. 198121012015031002



IAIN
M E T R O

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1337/ln.28/S/U.1/OT.01/11/2021**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : SETIYA BUDI
NPM : 1602040149
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2021 / 2022 dengan nomor anggota 1602040149

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 30 November 2021
Kepala Perpustakaan

Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H.
NIP.19750505 200112 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Ki Hajar Dewantara 15A Iringmulyo, Metro Timur, Kota Metro, Lampung, 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa;

Nama : Setiya Budi
NPM : 1602040149
Jurusan : Ekonomi Syariah

Adalah benar-benar telah mengirimkan naskah Skripsi berjudul **Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan wisata Dam Raman Di Metro** untuk diuji plagiasi. Dan dengan ini dinyatakan **LULUS** menggunakan aplikasi Turnitin dengan **Score 19%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 31 Mei 2022
Ketua Jurusan Ekonomi Syariah



Dharma Setyawan, M.A.
NIP.198805292015031005

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Bapak Erwan Mussaddad (Sekretaris Lurah Purwoasri)



Wawancara dengan Bapak Suyono (Ketua Paguyuban Purwoasri Bersatu)



Wawancara dengan Bapak Suyanto (Ketua RT 30)



Wawancara dengan Bapak Edo



Wawancara dengan Bapak Heri



Wawancara dengan ibu Rinda



Wawancara dengan Bapak Ahmad

RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Setiya Budi, Lahir di Sukajaya Menggala Tulang Bawang pada 17 Juli 1997, merupakan anak ketiga dari pasangan Kadir dan Sukarmi.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 11 Metro Pusat, lulus pada tahun 2010, kemudian melanjutkan di SMP Negeri 6 Metro lulus pada tahun 2013, kemudian melanjutkan di SMA Negeri 3 Metro lulus pada tahun 2016. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan pada program studi Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri Metro (IAIN) metro dimulai pada semester I pada tahun ajaran 2016