

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sarana dan prasarana fisik atau disebut juga infrastruktur merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam pembangunan nasional, yang mana dapat mendukung kegiatan ekonomi di suatu wilayah. Salah satu jenis infrastruktur yang menjadi kebutuhan dasar manusia adalah sarana pendidikan. Sarana pendidikan merupakan sarana penunjang bagi proses belajar mengajar agar dalam pencapaian tujuan pendidikan dapat berjalan dengan baik.

Pembangunan infrastruktur itu sendiri dapat mewujudkan investasi jangka panjang. Sesuai dengan yang disampaikan oleh Menteri Keuangan Sri Mulyani bahwa upaya pemerintah agar ekonomi tetap tumbuh adalah dengan anggaran defisit yakni dengan motor penggerak yang seimbang, sehingga perlu pertumbuhan investasi karena investasi adalah salah satu penggerak pertumbuhan ekonomi jangka panjang. Selain itu, pembangunan infrastruktur dapat menimbulkan dampak lanjutan (*multiplier effect*) pada sektor yang lainnya.

Salah satu infrastruktur yang akan dibangun, khususnya sarana pendidikan adalah Kampus II UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (UIN Suka) di Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul. Pembangunan tersebut untuk mengembangkan Kampus I UIN Suka yang sebelumnya berada di Jalan Marsda Adisutjipto dikarenakan lahan tersebut yang sudah tidak memadai lagi untuk proses belajar mengajar yang nyaman bagi mahasiswa yang setiap tahunnya terus bertambah. Oleh karena itu, pihak terkait berupaya untuk mengembangkan Kampus II yang nantinya dibuka fakultas-fakultas baru dan sebagai pengembangan fakultas yang sudah ada. Dipilihnya wilayah Pajangan atas pertimbangan Pemerintah DIY untuk melakukan pengembangan strategis di masyarakat Bantul, sehingga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Kabupaten

Bantul. Pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa sektor pendidikan memberikan kontribusi hanya berkisar 6.84% atau sekitar Rp1.547.113,90 dari total PDRB Kabupaten Bantul. Hal ini menunjukkan bahwa perlu adanya peningkatan pada sektor pendidikan. Meningkatnya PDRB di sektor pendidikan diharapkan mampu meningkatkan PDRB di sektor lainnya yaitu perdagangan, transportasi, real estate dan lain sebagainya.

Tabel 1.1 Distribusi persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut lapangan usaha di Bantul

Keterangan	2017	
	%	Rp
Pertanian, kehutanan, perikanan	13.91	3.148.388,50
Pertambangan, penggalian	0.57	129.076,00
Industri pengolahan	15.24	3.449.821,20
Listrik dan gas	0.14	32.302,60
Sampah, limbah	0.08	17.976,30
Bangunan	9.36	2.118.975,10
Perdagangan besar dan reparasi mobil	8.60	1.945.840,10
Transportasi dan pergudangan	4.73	1.070.507,30
Akomodasi dan makan minum	11.74	2.656.392,00
Informasi dan komunikasi	7.37	1.667.176,70
Jasa keuangan dan asuransi	2.77	626.064,60
Real estat	6.57	1.486.180,10
Jasa perusahaan	0.48	107.584,70
Administrasi pemerintah, pertanahan, dan jaminan	7.76	1.756.873,40
Jasa pendidikan	6.84	1.547.113,90
Jasa kesehatan dan kegiatan sosial	1.85	419.294,00
Jasa lainnya	2.01	454.170,40

Sumber: BPS Kabupaten Bantul Dalam Angka 2018 (diolah)

Lingkungan kampus merupakan salah satu lingkungan yang menguntungkan bagi keberadaan tanah. Adanya kampus dapat menciptakan kenaikan terhadap permintaan tanah. Didirikannya sebuah kampus secara langsung membutuhkan ruang tanah yang tidak sedikit. Adapun untuk pembangunan kampus ini, lahan yang dibutuhkan mencapai sekitar 74 hektar. Letaknya tersebar di tiga pedukuhan yakni Dusun Kembang Putih, Dusun Pringgading, dan Dusun Watu Gedug. Secara tidak langsung kampus mampu mendatangkan pendatang dari

luar daerah untuk tinggal di lingkungan kampus dengan berbagai alasan yang menguntungkan.

Adanya pendatang dari luar mampu menciptakan berbagai jenis permintaan yang akan berpengaruh terhadap adanya kenaikan permintaan tanah. Hal ini menyebabkan bahwa nilai tanah disekitar kampus diduga lebih tinggi dibandingkan nilai tanah di luar lingkungan kampus. Keberadaan suatu kampus dapat menyebabkan wilayah tersebut banyak digunakan untuk menyediakan berbagai fasilitas pendukung kampus seperti rumah kos dan berbagai kebutuhan mahasiswa.

Tanah akan memiliki nilai jika dapat memberikan kegunaan potensial. Menurut Harjanto dan Hidayati (2016, 20) faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah adalah faktor permintaan dan penawaran, faktor fisik properti, faktor lokasi dan perletakan serta faktor politik atau kebijakan pemerintah. Akan tetapi, faktor lokasi yang paling dianggap penting. Lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas yang baik akan meningkatkan nilai tanah itu sendiri. Lokasi dan aksesibilitas sangat berkaitan dengan dimana tanah itu berada. Lokasi dan aksesibilitas yang menguntungkan akan membuat tanah menjadi lebih menarik dan dipandang bernilai. Lokasi tanah dapat dianggap menguntungkan jika tanah tersebut berada pada pusat-pusat kegiatan ekonomi atau dimana permintaan atas tanah dapat dimungkinkan terus meningkat.

Faktor lain yang memengaruhi nilai tanah adalah jarak dengan pusat kota. Pusat kota merupakan lokasi pusat kegiatan untuk perbelanjaan, pendidikan, perkantoran, terminal, stasiun kereta api, bandara, dan lain sebagainya. Pusat kota yang dimaksud berada di Kurahan, Kecamatan Bantul yang termasuk dalam wilayah Hirarki II Kabupaten Bantul sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat 2 Perda Kabupaten Bantul No 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul sesuai pada Gambar 1.1 Peta Hirarki Kabupaten Bantul berikut ini.

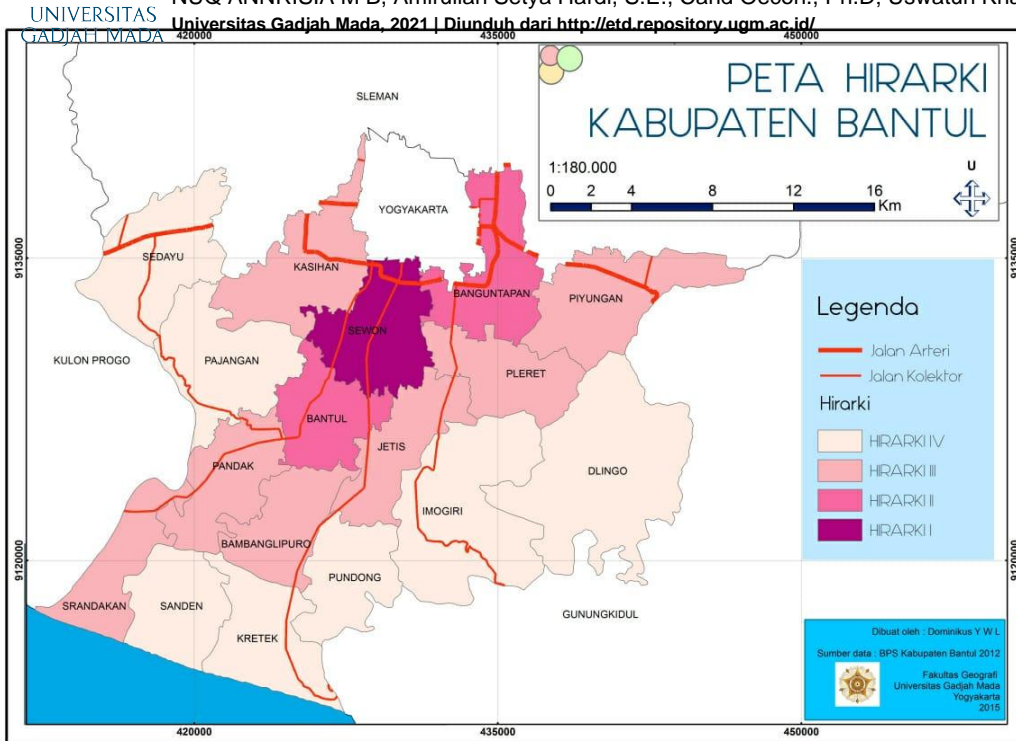


**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH DI LINGKUNGAN SEKITAR
PEMBANGUNAN KAMPUS II UIN**

SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA DI KECAMATAN PAJANGAN BANTUL TAHUN 2018

NUQ ANNRSIA M B, Amirullah Setya Hardi, S.E., Cand Oecon., Ph.D; Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (cert); Dr.

Universitas Gadjah Mada, 2021 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>



Gambar 1.1 Peta Hirarki Kabupaten Bantul (<http://dppka.jogjaprovo.go.id>)

Secara geografis Kabupaten Bantul berbatasan dengan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman di sebelah Utara, Kabupaten Gunung Kidul di sebelah Timur, Samudera Hindia di sebelah Selatan dan Kabupaten Kulon Progo di sebelah Barat, sedangkan secara administratif, Kabupaten Bantul memiliki 17 Kecamatan yang terbentang dari Utara hingga Selatan. Di sisi Utara, terdapat beberapa kecamatan seperti Kasihan, Banguntapan, dan Sewon yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta sehingga menjadikan wilayah tersebut maju dalam sektor perdagangan, hotel, restoran, ataupun jasa. Selain itu, wilayah yang subur di bagian tengah merupakan potensi pertanian yang menjanjikan. Di bagian Selatan, Kabupaten Bantul merupakan wilayah pesisir, dimana terdapat deretan wisata pantai. Dari sektor industri, Kabupaten Bantul didominasi oleh industri kerajinan mikro seperti kerajinan gerabah di Kasongan dan Pundong, kerajinan batik di Imogiri dan Pandak, kerajinan wayang di Imogiri, serta kerajinan topeng batik di Pajangan.

Selain itu Pasal 12 ayat 3 disebutkan bahwa lokasi yang akan dibangun termasuk dalam wilayah pengembangan sistem perkotaan dan pedesaan, yang artinya kawasan tersebut dapat dikembangkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Kabupaten melalui penetapan pusat-pusat pelayanan dan pertumbuhan serta pemerataan pertumbuhan pembangunan di seluruh wilayah Kabupaten Bantul. Berdasarkan latar belakang tersebut, perlu dilakukan analisis pengaruh pembangunan Kampus II UIN Suka terhadap nilai tanah di Kecamatan Pajangan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut.

Lingkungan kampus merupakan salah satu lingkungan yang dianggap menguntungkan bagi keberadaan tanah. Adanya kampus bisa menciptakan kenaikan terhadap permintaan tanah. Didirikannya sebuah kampus secara langsung membutuhkan ruang tanah yang tidak sedikit. Secara tidak langsung kampus mampu menyedot pendatang dari luar daerah untuk tinggal di lingkungan kampus dengan berbagai alasan yang menguntungkan. Adanya pendatang dari luar mampu menciptakan berbagai jenis permintaan yang akan berpengaruh terhadap adanya kenaikan permintaan tanah. Hal ini menyebabkan adanya dugaan bahwa nilai tanah di sekitar kampus diduga lebih tinggi dibandingkan nilai tanah di luar lingkungan kampus. Keberadaan suatu kampus dapat menyebabkan wilayah tersebut banyak digunakan untuk menyediakan berbagai fasilitas pendukung kampus seperti rumah kos dan berbagai usaha penyedia kebutuhan mahasiswa. Hal ini ditunjukkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Aulia (2005) bahwa jarak tanah ke kampus berpengaruh negatif terhadap nilai tanah yang artinya semakin dekat jarak tanah dengan kampus, maka akan semakin tinggi nilai tanah tersebut.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah adalah jarak dengan *Central of Business* (CBD). Selain lokasi dan aksesibilitas yang berpengaruh besar terhadap nilai tanah adalah CBD. Konsep CBD merupakan kawasan ekonomi dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) yang meliputi atau berkaitan dengan lokasi pusat kegiatan untuk perbelanjaan, pendidikan, perkantoran, terminal, stasiun

kereta api, dan lain sebagainya. Lokasi yang dituju ini adalah Alun-alun Paseban yang terletak di Kurahan, Kecamatan Bantul, Bantul. Hal ini disebabkan Kecamatan Pajangan berada sangat dekat dengan Alun-alun Paseban Bantul tersebut, selain itu wilayah tersebut dekat dengan lokasi wisata Gua Selarong yang memiliki daya tarik bagi pengunjung dan investor properti.

Rencana pembangunan Kampus II UIN Suka ini pun sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul. Dalam Pasal 12 disebutkan bahwa lokasi yang akan dibangun termasuk ke dalam wilayah pengembangan sistem perkotaan dan pedesaan, yang artinya kawasan tersebut dapat dikembangkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Kabupaten melalui penetapan pusat-pusat pelayanan dan pertumbuhan serta pemerataan pertumbuhan pembangunan di seluruh wilayah Kabupaten Bantul, sehingga tidak melanggar zonasi kawasan hutan lindung ataupun cagar budaya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan pasar yang merupakan pendekatan utama yang digunakan oleh peneliti karena menggunakan data pasar secara langsung sesuai objek penelitian. Proses penilaian dilakukan dengan membandingkan harga yang baru saja terjadi di pasar dari suatu transaksi yang sejenis dan sebanding. Indikasi nilai diperoleh dengan melakukan penyesuaian-penyesuaian pada elemen perbandingan, yang terdiri dari penyesuaian transaksional dan penyesuaian fisik. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, perlu dilakukan analisis pengaruh pembangunan Kampus II UIN Suka terhadap nilai tanah di Kabupaten Bantul dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Pembangunan infrastruktur baru berupa Kampus II UIN Suka diharapkan akan menciptakan pusat pertumbuhan baru di Kecamatan Pajangan. Pertumbuhan ekonomi dan perubahan karakteristik penggunaan tanah tersebut menjadi suatu gejala yang harus dicermati oleh penilai

dalam melakukan penilaian, sebagai gambaran telah terjadi perubahan atas nilai tanah dan faktor-faktor yang memengaruhinya. Perubahan nilai tanah dapat terjadi sejalan dengan pengembangan wilayah akibat adanya pembangunan infrastruktur baru.

Penelitian terdahulu terkait pengaruh beberapa variabel terhadap nilai tanah telah dilakukan sebagaimana penelitian Lustina (2017) di Kabupaten Gunungkidul, yang dimodifikasi dalam penelitian ini. Namun demikian, belum ditemukan penelitian yang berfokus pada analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di lingkungan sekitar pembangunan kampus untuk lokasi Kelurahan Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul. Oleh karena itu, diperlukan penelitian untuk mengetahui bagaimana pembangunan Kampus II UIN Suka memberikan pengaruh bagi perubahan nilai tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian, diantaranya sebagai berikut.

1. Faktor apa saja yang memengaruhi nilai tanah di sekitar pembangunan Kampus UIN Suka di Kelurahan Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul saat ini?
2. Apakah pembangunan Kampus II UIN Suka berpengaruh positif terhadap nilai tanah di lingkungan sekitar?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di lingkungan sekitar Kampus UIN Sunan Kalijaga.

2. Menganalisis pengaruh pembangunan Kampus UIN Suka terhadap nilai tanah di Kecamatan Pajangan dari kondisi sebelum penetapan lokasi Kampus UIN Suka dan setelah penetapan lokasi.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi beberapa pihak diantaranya sebagai berikut.

1. Memberikan bukti empiris bahwa pembangunan Kampus II UIN Suka berpengaruh pada nilai tanah di Kecamatan Pajangan dan faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah tersebut.
2. Memberikan referensi terkait penelitian sejenis di masa yang akan datang.

1.6 Batasan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh pembangunan Kampus II UIN Suka terhadap nilai tanah disekitarnya. Penelitian ini dilakukan di tahun 2018 di tiga pedukuhan yakni Kembangputihan, Pringgading, dan Watu Gedug yang termasuk dalam Kecamatan Pajangan. Pembangunan Kampus II UIN Suka dimulai dari penetapan lokasi Kabupaten Bantul sebagai lokasi dibangunnya Kampus II UIN Suka hingga setelah penetapan lokasi.

1.7 Sistematika Penelitian

Penelitian ini terdiri dari beberapa bab, yakni Bab I Pendahuluan yang memaparkan latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan batasan penelitian. Bab II Landasan Teori yang relevan terkait penelitian dan Tinjauan Pustaka. Bab III Metodologi Penelitian yang mencakup desain penelitian, metode pengumpulan data, metode penyampelan data, definisi operasional variabel, instrumen penelitian dan metode analisis data. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan yang merupakan deskripsi data dan



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH DI LINGKUNGAN SEKITAR
PEMBANGUNAN KAMPUS II UIN**

SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA DI KECAMATAN PAJANGAN BANTUL TAHUN 2018

NUQ ANNRSIA M B, Amirullah Setya Hardi, S.E., Cand Oecon., Ph.D; Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (cert); Dr.

Universitas Gadjah Mada, 2021 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

pembahasan hasil penelitian. Bab V kesimpulan dan Saran yang mencakup kesimpulan, keterbatasan penelitian dan implikasi.