



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

¹ Abdul Aziz ² Estella Elora Akbar, ³ Lisa Efrina
^{1,2,3} Universitas Islam An Nur Lampung

Article History:

Received: xxxx xx, 20xx
Revised: xxxx xx, 20xx
Accepted: xxxx xx, 20xx
Published: xxxx xx, 20xx

Keywords:

land price, accessibility, spatial use

*Correspondence Address:

Abstract: The gap that occurs between human interests and the limited amount of land causes collisions and land problems. Population growth will continue to increase slowly. The increase in population that occurs has consequences for the demand for land needs as settlements, industry, infrastructure, and services. Areas that are considered potential for development tend to be more intensive when compared to areas that lack resources to be developed. The characteristics and quantity of land is a critical understanding of the economic benefits of land where economic activity develops is the interest of the community to mobilize.

This study aims to find out about what factors affect the increase in land prices due to the development of Raman Dam tourism in the Metro. This type of research is field research, while the nature of this research is qualitative descriptive with data collection techniques using interview and documentation methods. All data obtained are analyzed inductively.

The results obtained from this study are that the physical characteristics of a plot of land there are several factors that significantly affect the price of land located near Raman Dam including physical characteristics of land, accessibility, land use status stated in the land certificate, as well as the availability of public facilities and public security. The existence of Raman Dam tourism is the main indicator of socio-economic development which has an impact on the need for land parcels to increase enough, causing land prices to increase. Increasing the accessibility of road conditions and the distance to Raman Dam greatly determines the increase in land price.

PENDAHULUAN

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 ekonomi. 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. (Rusyidi and Fedryansah 2018)

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). Perkembangan suatu obyek wisata tergantung pada dayaBisnis merupakan suatu organisasi yang menjalankan aktivitas produksi dan distribusi atau penjualan barang dan jasa yang diinginkan oleh konsumen untuk memperoleh profit atau keuntungan 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. (Febriandhika and Kurniawan 2020)

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.

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. (Amshari 2019)

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.(Aprianto 2018)

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

pariwisata edukasi. Sebagai gerakan pemberdayaan, mereka membuat sebuah komunitas ayo kedadaran. 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.(Samsul 2022)

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

KERANGKA TEORITIK

Harga

Pengertian Harga

Harga adalah suatu tingkat penilaian yang pada tingkat itu barang yang bersangkutan dapat ditukarkan dengan sesuatu yang lain, apapun bentuknya. Barang memiliki harga karena di satu pihak barang itu berguna, sedangkan di lain pihak barang itu langka. 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. 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. (Mazidah 2021)

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 dirasakan maka harga barang yang ditawarkan pun juga semakin tinggi

Tanah

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 diatasnya. Diatas 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 (Warisno 2020)

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 (Akbar 2023)

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. Peran penting tanah bagi manusia menjadikan tanah selalu diperebutkan untuk mencukupi kebutuhan manusia

Pariwisata

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 Pemerintah Daerah. 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.(Simamora and Sinaga 2018)

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.(Amin 2021)

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 (want), dan harapan (expectation) 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

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

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

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

METODE

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. (Sugiyono; 2020)

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 (Suharsimi 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

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.

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. 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.

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 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.

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 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.

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 Ittibaus Salaf yang terletak di RT 30 ikut membantu percepatan perkembangan kepadatan penduduk dan tentunya membuat harga tanah berpotensi untuk terus meningkat.

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.

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.

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

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 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

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.

REFERENCES

- Akbar, Estelee Elora. 2023. "RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH INDONESIA." *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Kewirausahaan (JUMANAGE)* 2 (1): 152–57.
- Amin, Syarkawi M. 2021. "Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat Pada Objek Wisata Kuala Bubon Aceh Barat Dalam Perspektif Ekonomi Islam." *Jurnal Al-Fikrah* 10 (1): 26–37. <https://doi.org/10.54621/jiaf.v10i1.73>.
- Amshari, M. Muhazil. 2019. "Analisis Biaya Dan Efisiensi Produksi Dalam Ekonomi Islam." *BALANCA : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 1 (1): 133–48. <https://doi.org/10.35905/balanca.v1i1.1043>.
- Aprianto, Naerul Edwin Kiky. 2018. "Kontruksi Sistem Jaminan Sosial dalam Perspektif Ekonomi Islam." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8 (2): 237–62. <https://doi.org/10.21580/economica.2017.8.2.1334>.
- Febriandhika, Ikke, and Teguh Kurniawan. 2020. "PENGEMBANGAN PARIWISATA MELALUI PEMBERDAYAAN MASYARAKAT DILIHAT DARI PERSPEKTIF IMPLEMENTASI KEBIJAKAN." *Jurnal Pariwisata Pesona* 5 (1): 1–11. <https://doi.org/10.26905/jpp.v5i1.2793>.
- Mazidah, Nazzala Rachma. 2021. "Analisis Mekanisme Penetapan Harga Jual Dan Jasa Dalam Perspektif Ekonomi Islam." *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)* 5 (4). <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i4.2362>.
- Rusyidi, Binahayati, and Muhammad Fedryansah. 2018. "PENGEMBANGAN PARIWISATA BERBASIS MASYARAKAT." *Focus : Jurnal Pekerjaan Sosial* 1 (3): 155–65. <https://doi.org/10.24198/focus.v1i3.20490>.
- Samsul, Nienik H. 2022. "PERBANDINGAN HARGA POKOK PRODUKSI FULL COSTING DAN VARIABLE COSTING UNTUK HARGA JUAL CV. PYRAMID." *Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 1 (3). <https://doi.org/10.35794/emba.1.3.2013.2050>.
- Simamora, Rotua Kristin, and Rudi Salam Sinaga. 2018. "Peran Pemerintah Daerah Dalam Pengembangan Pariwisata Alam Dan Budaya Di Kabupaten Tapanuli Utara." *JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik UMA (Journal of Governance and Political Social UMA)* 4 (1): 79–96. <https://doi.org/10.31289/jppuma.v4i1.895>.
- Sugiyono;, Prof DR. 2020. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. [//digilib.unigres.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D43](https://digilib.unigres.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D43).
- Suharsimi, Arikunto. 2020. "Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik." *Jakarta: Rineka Cipta* 134.
- Warisno, Andi. 2020. "Implementing A Quality Learning In Schools." *Ar-Raniry: International Journal of Islamic Studies* 5 (1): 1–12.

