

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran sangat penting bagi kehidupan manusia. Sumber daya tanah akan memiliki nilai tertinggi dan terbaik jika dimanfaatkan dengan optimal. Peran yang sangat penting tersebut membuat manusia ingin melakukan kajian tentang tanah yang ditinjau dari berbagai aspek ilmu dan sudut pandang. Menurut Nasucha (1995), tanah yang ditinjau dari aspek ilmu ekonomi dipandang dari 2 sisi. Yang pertama, sisi aspek fiskal dan administrasi pertanahan yang di dalamnya membahas tanah sebagai suatu objek pajak. Dan yang kedua, sisi aspek ekonomi wilayah yang di dalamnya membahas tentang ekonomi tanah dari investasi yang dilakukan dengan tujuan pengembangan wilayah, yang selanjutnya dapat mendorong ekonomi wilayah.

Sebagai salah satu sumber daya alam, tanah mendorong manusia berperilaku unik dalam mengelolanya. Keunikan tersebut membuat nilai tanah menjadi bervariasi berdasarkan sifat, karakteristik, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya alam. Menurut Agus Prawoto (2003), tanah memiliki sifat unik di lokasinya serta komposisinya. Tanah tidak bisa dipindahkan ke lokasi yang lebih

baik . Hal ini berdampak pada ketersediaan tanah. Tanah menjadi terbatas karena adanya perbedaan pandangan antar orang dalam memaknai kepentingan tanah.

Menurut Standar Penilaian Indonesia edisi VII (2018), nilai didefinisikan sebagai suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan suatu fakta. Dari ungkapan tersebut dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan tanah sebagai suatu aset. Atau dapat diartikan juga sebagai harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset berupa tanah.

Nilai tanah berbeda-beda di setiap karakteristik dan kondisi. Adapun faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah jenis penggunaan lahan, aksesibilitas, jarak rumah ke kawasan pusat perdagangan, tingkat kebisingan, dan topografi. Menurut Rusdi (2013), nilai tanah dapat dipengaruhi oleh jenis penggunaan lahan, dimana kemampuan daya dukung lahan terhadap nilai tanah di suatu kawasan ditentukan oleh aktivitas atau bangunan di sekitar kawasan tersebut. Lahan yang berada pada suatu kawasan dapat digunakan untuk kawasan perdagangan, permukiman, perkantoran, atau dapat digunakan sebagai fasilitas sosial seperti pasar, tempat ibadah, sekolah, dan lain sebagainya. Pada dasarnya, jika tanah dalam suatu kawasan banyak dimanfaatkan sebagai tempat wisata atau pemukiman, maka nilai atau harga tanah tersebut akan semakin tinggi. Begitu pula sebaliknya, jika tanah dalam suatu kawasan dibiarkan saja dan menjadi tidak produktif, maka nilainya akan semakin rendah.

Pembangunan kawasan juga tidak dapat luput dari faktor aksesibilitas, yaitu faktor yang menjadi acuan atas kemudahan seseorang menuju suatu tempat yang diinginkan (Eldred, 2002). Faktor aksesibilitas ini contohnya seperti jangkauan kawasan ke pusat kota, jalan yang layak pakai di sekitar kawasan, dan tersedianya transportasi umum.

Nilai tanah juga dapat dipengaruhi oleh faktor jarak tanah tersebut terhadap kawasan pusat perdagangan /*Central Bussiness District* (CBD). Menurut Bintoro (2015), semakin jauh jarak tanah terhadap pusat kota, maka nilai atau harga tanah tersebut akan semakin rendah. Tanah yang berlokasi di pusat pertumbuhan yang masih baru juga dapat meningkatkan nilai atau harga tanah.

Tingkat kebisingan juga tidak luput menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Semakin tinggi tingkat kebisingan di suatu wilayah, maka nilai tanah di wilayah tersebut akan semakin turun. Begitu pula sebaliknya, semakin rendah tingkat kebisingan maka nilai tanah akan semakin tinggi.

Selain faktor jenis penggunaan lahan, aksesibilitas, dan jarak ke CBD, nilai tanah juga dapat dipengaruhi oleh faktor topografi dan lokasi suatu kawasan. Topografi adalah faktor yang membatasi berkembangnya suatu kawasan karena sifatnya yang sulit untuk diubah (Setiawan, 2006). Meskipun demikian, manusia dapat melakukan tindakan dan usaha untuk mengubah faktor topografi suatu kawasan. Salah satu contoh tindakan manusia tersebut adalah melakukan pengurugan tanah untuk mengatasi masalah faktor topografi berupa ketinggian tanah. Sedangkan lokasi didefinisikan sebagai pemilihan tempat pada suatu

kawasan tertentu untuk memenuhi kebutuhan akan tanah di masa sekarang maupun masa yang akan datang. Tanah yang berada di lokasi yang memiliki aksesibilitas yang mudah dan menguntungkan akan cenderung lebih menarik bagi pembeli karena memiliki nilai yang lebih tinggi. Tanah yang berada di lokasi dimana permintaan atas suatu tanah di lokasi tersebut tinggi atau sering disebut pusat kegiatan ekonomi, maka nilai tanah tersebut akan terus mengalami peningkatan karena adanya harapan atas manfaat ekonomi yang dapat dihasilkan dari tanah tersebut.

Pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Tengah sempat mengalami penurunan akibat adanya pandemi Covid-19. Namun, mulai triwulan ke empat tahun 2020, pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Tengah mulai mengalami peningkatan. Tak terkecuali pada Kabupaten Magelang yang juga turut mengalami peningkatan pertumbuhan ekonomi. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) yang rilis pada bulan Februari, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magelang. Pertumbuhan PDRB ini tidak luput dari pertumbuhan sektor industri pengolahan yang menjadi salah satu sektor unggulan di Kabupaten Magelang saat sebelum pandemi *Covid 19*. Pada tahun 2018, PDRB sektor industri pengolahan memiliki peranan terbesar dalam pembentukan PDRB Kabupaten Magelang, meskipun saat pandemi *Covid 19* sektor tersebut juga memiliki andil terbesar dalam melemahkan pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Magelang. Hal ini salah satunya disebabkan oleh banyaknya pembangunan yang berfokus pada bidang industri atau proses industrialisasi.

Proses industrialisasi berlangsung di setiap daerah. Salah satu contohnya yang ada di Kabupaten Magelang dapat dilihat di Kecamatan Salam. Menurut PDRB Kabupaten Magelang, industri yang ada di Kabupaten Magelang pada tahun 2016 berjumlah 36.457 industri. Jumlah tersebut mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya dan diperkirakan terus meningkat di tahun – tahun yang akan datang. Banyak pabrik dengan fokus pada berbagai macam industri telah berdiri dan beroperasi. Salah satunya adalah PT Kayu Lima Sentosa (KLS).

PT Kayu Lima Sentosa (KLS) merupakan anak industri dari PT Kayu Lima Utama yang sudah ada di Kota Magelang sejak tahun 1991. PT Kayu Lima Sentosa adalah salah satu perusahaan yang cukup besar yang bergerak dalam bidang pengolahan kayu yang produksi utamanya berupa multipleks. Perusahaan ini beralamat di Jl. Kyai Raden Syahid, Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang yang sudah berdiri dan mulai beroperasi pada tahun 2012 hingga sekarang. PT Kayu Lima Sentosa ini, selain menambah investasi baru di bidang industri yang ada di Kabupaten Magelang, juga akan menyerap banyak tenaga kerja lokal. Hal ini tentu dapat memicu pertumbuhan ekonomi daerah. Selain itu, banyaknya tenaga kerja yang bekerja di PT Kayu Lima Sentosa membuat para investor mencari lahan kosong disekitarnya untuk dibangun kontrakan maupun toko atau tempat makan karena banyak dari tenaga kerja tersebut yang akan membutuhkan tempat tinggal dan tempat makan. Oleh karena itu, lahan di sekitar Kawasan PT Kayu Lima Sentosa dapat dialih fungsikan menjadi kontrakan atau tempat makan. Pengalihan fungsi lahan tersebut dapat menyebabkan nilai atau harga tanah meningkat. Namun disisi lain, nilai tanah di sekitar pabrik juga

terganggu akibat adanya aktivitas yang dilakukan PT. Kayu Lima Sentosa. Menurut warga sekitar, aktivitas produksi pabrik menimbulkan suara yang keras dan terus-menerus sehingga membuat bising. Hal ini tentunya dapat mempengaruhi nilai tanah yang ada di sekitar pabrik akibat adanya tingkat kebisingan yang cukup tinggi. Berdasarkan latar belakang di atas, analisis yang akan dilakukan penulis dituangkan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “Analisis Pengaruh Adanya PT Kayu Lima Sentosa di Kecamatan Salam Kabupaten Magelang terhadap Nilai Tanah di Sekitarnya”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penyusunan karya tulis ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh jarak lokasi menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) dan tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) secara simultan terhadap nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*)?
2. Bagaimana pengaruh jarak lokasi menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) dan tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) secara parsial terhadap nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*)?
3. Bagaimana prediksi nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*) ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penyusunan karya tulis ini adalah :

1. Mengetahui pengaruh jarak menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) dan pengaruh tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) secara simultan terhadap nilai tanah yang ada di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*)
2. Mengetahui pengaruh jarak menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) dan pengaruh tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) secara parsial terhadap nilai tanah yang ada di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*)
3. Mengetahui prediksi nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang pada tahun 2022 berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*)

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam pembahasan penelitian ini terdapat ruang lingkup penulisan materi dengan tujuan untuk memfokuskan pembahasan, menjelaskan secara rinci, dan tidak keluar dari konteks pembahasan. Ruang lingkup karya tulis ini adalah :

1. Lokasi penelitian berada di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang, tepatnya di sekitar Kawasan pabrik Kayu Lima Sentosa (KLS)
2. Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini dilaksanakan pada tahun 2021 hingga 2022

3. Objek penelitian adalah tanah yang berada di sekitar PT Kayu Lima Sentosa (KLS) Desa Mantingan Kecamatan Salam Kabupaten Magelang
4. Data nilai properti didapat dari observasi/survei lapangan
5. Seluruh sampel diambil dengan metode purposive sampling dengan jangka waktu pengambilan yang sama dengan rentang tahun penelitian.
6. Variabel yang digunakan berupa variabel nilai tanah, variabel jarak lokasi data sampel menuju objek penelitian, dan variabel tingkat kebisingan akibat adanya objek penelitian
7. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode OLS (*Ordinary Least Square*)

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penulisan karya tulis ini adalah :

1. Memberikan tambahan wawasan terkait pengaruh jarak menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) terhadap nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang
2. Memberikan tambahan wawasan terkait pengaruh tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) terhadap nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang
3. Memberikan tambahan wawasan terkait pengaruh jarak menuju PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) dan pengaruh tingkat kebisingan akibat adanya PT. Kayu Lima Sentosa (KLS) terhadap nilai tanah di Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang

4. Memberikan pertimbangan dan alternatif kepada pemerintah daerah dalam mengambil kebijakan atau pemanfaatan lahan di Kecamatan Salam Kabupaten Magelang agar dapat digunakan secara optimal
5. Menambah informasi bagi masyarakat sebagai pertimbangan dalam melakukan investasi property di sekitar PT Kayu Lima Sentosa

1.6 Metode Pengumpulan Data

Untuk mencapai tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diperlukan data yang tepat dan akurat. Metode pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Metode Studi Kepustakaan

Metode studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data melalui pencarian data dan informasi dari laporan-laporan dan/atau dokumen-dokumen terkait, literatur dengan topik yang serupa, dan data-data yang berasal dari situs penjualan properti yang dapat mendukung dalam proses penulisan (Sugiyono, 2009).

2. Metode Studi Lapangan

Metode studi lapangan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara peninjauan secara langsung pada daerah atau objek penelitian (Sugiyono, 2009). Dalam metode ini penulis melakukan tinjauan langsung terhadap Kawasan yang berada di sekitar PT Kayu Lima Sentosa (KLS) yang berada di Kecamatan Salam Kabupaten Magelang. Beberapa teknik studi lapangan yang penulis gunakan adalah sebagai berikut.

a. Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung untuk melihat kondisi dan fakta sebenarnya dari objek penelitian yang berupa kawasan di sekitar PT Kayu Lima Sentosa (KLS) yang berada di Kecamatan Salam Kabupaten Magelang, serta mengumpulkan data harga properti yang tersedia.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi terkait data objek penelitian yang tidak dapat diperoleh dalam metode observasi. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak terkait untuk menguji keabsahan data harga properti yang diperoleh.

1.7 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, serta sistematika penulisan terkait Karya Tulis Tugas Akhir yang akan dilaksanakan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan teori terkait objek penilaian yang berasal dari berbagai literatur dan sumber referensi yang dijadikan pedoman dan landasan dalam menyusun karya tulis ini. Bagian ini menjelaskan tentang landasan teori yang mendukung pokok pembahasan karya tulis. Dalam bagian ini dibahas lebih lanjut terkait konsep nilai tanah, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah, metode *Ordinary Least Square* (OLS), dan kerangka pemikiran. Landasan teori ini kemudian digunakan untuk mendukung pembahasan terkait hasil penelitian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, serta pembahasan hasil pengolahan data yang kemudian dapat mencakup jawaban atas rumusan masalah dari Karya Tulis Tugas Akhir ini.

Pada bagian metode pengumpulan data berisi tentang Teknik pengumpulan data, hasil pengumpulan data, pengolahan data, dan hipotesis. Sedangkan pada bagian gambaran umum objek penulisan berisi tentang gambaran umum PT. Kayu Lima Sentosa dan kondisi geografis Desa Mantingan, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang. Pada bagian pembahasan hasil berisi tentang interpretasi hasil pengolahan data. Hasil dari pengolahan data dan pembahasan kemudian diinterpretasikan untuk mengetahui hubungan antara berdirinya PT Kayu Lima Sentosa (KLS) terhadap nilai tanah yang ada di sekitarnya

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan hasil pengolahan data dan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga terdapat saran yang memuat perbaikan untuk penyempurnaan penelitian selanjutnya.