

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bandar Udara Abdul Rachman Saleh merupakan bandar udara yang dibangun di Provinsi Jawa Timur tepatnya pada wilayah Kabupaten Malang. Bandar udara ini memiliki landasan pacuan dengan ukuran 2.250 x 40 meter yang memiliki status sebagai bandara domestik dengan tingkatan bandara kelas I (Pandey & Timboeleng, 2019). Bandara tersebut memiliki berbagai variasi jenis pesawat yang dapat beroperasi diantaranya adalah ATR 72-500, B737-800, A320-200, B737-800 NG, dan B737-900 ER yang dapat memuat kapasitas rata-rata 200 penumpang. Dengan ditetapkannya Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP. 502 Tahun 2011 tentang Pengoperasian Bandar Udara Abdulrahman Saleh Malang, bandar udara tersebut secara resmi dibuka untuk penerbangan sipil dan penerbangan militer.

Pembangunan bandar udara ini akan menimbulkan perkembangan bagi wilayah sekitar bandara yang memiliki pertumbuhan relatif lebih cepat dibandingkan wilayah lainnya (Aisyah, 2019). Kegiatan pembangunan serta pengadaan aktivitas yang terjadi di bandar udara akan menyebabkan perubahan terhadap kegiatan yang ada di sekitar wilayah tersebut. Aktivitas bandar udara

membawa *multiplier effect* kepada wilayah sekitarnya tidak terkecuali bagi masyarakat yang berada di kawasan Bandar Udara Abdul Rachman Saleh, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur. *Multiplier effect* ini dapat dirasakan oleh masyarakat sekitar yaitu berkurangnya lahan pertanian yang disebabkan adanya perubahan fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan pemukiman. Sehingga lahan pemukiman menjadi meningkat dengan adanya perubahan tersebut.

Perubahan yang terjadi di kawasan sekitar Bandar Udara Abdul Rachman Saleh juga mengarah kepada pengembangan wilayah di sekitarnya, hal ini sejalan dengan penjelasan Yunus (2008) bahwa perkembangan suatu wilayah disebabkan adanya dukungan dari kegiatan sektoral dan spasial dengan bertujuan untuk meningkatkan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Dengan melihat hal tersebut, perkembangan suatu wilayah dapat didefinisikan sebagai aktivitas yang mengalami peningkatan terhadap unsur-unsur wilayah yang mencakup ekonomi, sosial, ekologi, dan institusi dalam peningkatan tingkat serta kualitas hidup masyarakat yang sejahtera.

Perkembangan wilayah dengan adanya pembangunan infrastruktur pendukung berupa kegiatan bandara dari suatu wilayah tertentu menyebabkan kawasan tersebut menjadi daya tarik oleh investor, sehingga terjadi pembangunan di sekitar bandara secara masif. Kegiatan pembangunan yang ada di sekitar bandara juga mempengaruhi peningkatan nilai lahan yang berada di sekitarnya. Hal ini erat kaitannya dengan karya ilmiah Pamungkas, Sawitri, & Haniah (2016) yang mengungkapkan bahwa nilai dari sebidang lahan akan menjadi tinggi apabila letak lokasinya strategis yaitu berdekatan dengan aktivitas ekonomi yang tinggi.

Tersedianya infrastruktur yang lengkap dengan lokasi yang mudah dijangkau dapat menjadikan suatu lahan menjadi tinggi nilainya.

Permintaan akan pemanfaatan lahan yang semakin tinggi akan menyebabkan nilai tanah beserta nilai properti yang semakin tinggi juga (Nuraini, 2016). Setiap daerah pasti memiliki permintaan akan properti, tanah, dan bangunan yang berbeda-beda tergantung dari kondisi potensi lingkungan yang ada. Salah satu faktor yang dapat meningkatkan permintaan akan properti adalah keberadaan fasilitas umum setempat. Kehadiran Bandar Udara Abdul Rachman Saleh tentunya dapat meningkatkan permintaan properti. Di berbagai daerah dimana masa pertumbuhan masih berkembang, permintaan kebutuhan properti akan semakin meningkat dan menyebabkan nilai properti dapat meningkat secara signifikan.

Oleh karena itu, akan dilakukan analisis potensi perkembangan nilai properti yang berada di sekitar kawasan Bandar Udara Abdul Rachman Saleh dan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “Analisis Pengaruh Keberadaan Bandar Udara Abdul Rachman Saleh dan Gerbang Tol Pakis Terhadap Nilai Properti Residensial.”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis menemukan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam Karya Tulis Tugas Akhir yaitu:

- 1) Bagaimana pemilihan model terbaik antara penggunaan OLS dan GWR?
- 2) Bagaimana pengaruh Bandar Udara Abdul Rachman Saleh Malang dan Gerbang Tol Pakis secara simultan terhadap nilai properti residensial di

Kabupaten Malang dan sekitarnya pada tahun 2021-2022 dengan menggunakan *tools* ArcGis, MGWR, dan IBM SPSS?

- 3) Bagaimana pengaruh Bandar Udara Abdul Rachman Saleh Malang dan Gerbang Tol Pakis secara parsial terhadap nilai properti residensial di Kabupaten Malang dan sekitarnya pada tahun 2021-2022 dengan menggunakan *tools* ArcGis, MGWR, dan IBM SPSS?
- 4) Bagaimana prediksi nilai properti residensial yang berada di kawasan Kabupaten Malang pada tahun 2021-2022?
- 5) Bagaimana peta sebaran nilai properti residensial Kabupaten Malang pada tahun 2021-2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui pemilihan model terbaik antara penggunaan OLS dan GWR.
- 2) Mengetahui pengaruh Bandar Udara Abdul Rachman Saleh Malang dan Gerbang Tol Pakis secara simultan terhadap nilai properti residensial di Kabupaten Malang dan sekitarnya pada tahun 2021-2022 dengan menggunakan *tools* ArcGis, MGWR, dan IBM SPSS.
- 3) Mengetahui pengaruh Bandar Udara Abdul Rachman Saleh Malang dan Gerbang Tol Pakis secara parsial terhadap nilai properti residensial di Kabupaten Malang dan sekitarnya pada tahun 2021-2022 dengan menggunakan *tools* ArcGis, MGWR, dan IBM SPSS.

- 4) Mengetahui prediksi nilai properti residensial yang berada di kawasan Kabupaten Malang pada tahun 2021-2022.
- 5) Mengetahui peta sebaran nilai properti residensial Kabupaten Malang pada tahun 2021-2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Analisis penilaian properti residensial yang berada dalam kawasan Abdul Rachman Saleh dan Gerbang Tol Pakis memiliki ruang lingkup yang cukup luas sehingga perlu diberi batasan ruang lingkup agar Karya Tulis Tugas Akhir dapat lebih terarah. Batasan-batasan yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Analisis ini dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap objek properti yang berada dekat dengan Bandar Udara Abdul Rachman Saleh dan Gerbang Tol Pakis. Tujuan mengapa penulis memilih dua variabel dikarenakan belum adanya jurnal yang membahas pengaruh nilai tanah di sekitar dua variabel tersebut. Pembangunan Gerbang Tol Pakis masih terbilang baru yang dibangun pada tahun 2021. Bandara Abdul Rachman Saleh juga merupakan bandara utama yang ada di Malang Raya, sehingga penulis memasukkan variabel jarak gerbang tol dan bandara untuk mengetahui seberapa besar pengaruhnya terhadap nilai tanah.
- 2) Berdasarkan batasan ruang lingkup poin satu (1), penulis menetapkan dalam satu Kabupaten Malang dikarenakan wilayah tersebut menjadi wilayah yang memiliki luas terbesar kedua setelah Kabupaten Banyuwangi dari 38 kabupaten/kota di wilayah Provinsi Jawa Timur.

- 3) Ruang lingkup waktu yang ditentukan oleh penulis adalah tahun 2021-2022 agar membantu mengupayakan dalam menemukan data-data yang mendukung. Rentang waktu tersebut juga untuk mengetahui data yang diambil bukan data lama yang dapat menyebabkan bias dalam melakukan penelitian.
- 4) Model yang digunakan penulis hanya model *Ordinary Least Square* (OLS) dan model *Geographically Weight Regression* (GWR) dikarenakan dua model sudah sesuai dengan tujuan penulisan karya tulis. Model tersebut juga secara umum biasa digunakan untuk menguji variabel secara parsial dan simultan.
- 5) Sampel yang digunakan dalam penelitian merupakan harga tanah di wilayah Kabupaten Malang. Sampel didapatkan berdasarkan survei dan observasi secara langsung maupun tidak langsung.
- 6) Penelitian ini menggunakan penilaian dengan data pembanding berupa tanah.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan Karya Tulis Tugas Akhir yaitu untuk memberikan informasi mengenai nilai pasar properti khususnya properti residensial yang berada di sekitar objek penelitian, sehingga bisa dijadikan sebagai acuan dalam menentukan harga yang optimal dalam kegiatan jual beli properti. Penelitian ini juga memberikan wawasan tidak hanya kepada kalangan akademisi, melainkan memberikan manfaat kepada masyarakat luas bagaimana proses perhitungan dan penemuan nilai properti yang ada di sekitar bandar udara dan gerbang tol maupun bukan dengan menggunakan ilmu penilaian properti residensial. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan kepada penilai pemerintah daerah mengenai penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang uraian atau gambaran umum dari Karya Tulis Tugas Akhir. Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi paparan teori dasar dan kajian yang relevan dengan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir. Teori-teori tersebut ditujukan untuk memperkuat landasan penelitian dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang metode pengumpulan data, pengolahan data, serta pembahasan dan analisis objek penelitian Karya Tulis Tugas Akhir. Hasil analisis digunakan untuk mendapatkan hubungan faktor aksesibilitas ke bandara dan gerbang tol dengan nilai tanah properti residensial di Kabupaten Malang.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan analisis yang telah dibahas di bab-bab sebelumnya. Poin-poin simpulan disesuaikan dengan banyaknya rumusan masalah yang telah ditentukan.