

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lokasi adalah satu di antara banyak faktor yang menentukan nilai sebuah tanah. Saat ini, sudah tidak asing lagi terdengar kalimat yang menyatakan bahwa kesuksesan sebuah *real estate* bergantung pada lokasi, lokasi, dan lokasi, karena lokasi adalah dasar dari pemahaman akan sebuah *real estate* dan nilainya (Fanning, 2014). Menurut Levy (1985) dalam Kurniwati & Mudakir (2004), aksesibilitas atau jarak sebuah lokasi terhadap pusat kota adalah variabel utama yang memengaruhi sebuah nilai tanah. Sejalan dengan teori *bid rent* yang dicetuskan oleh William Alonso yang menyatakan bahwa jarak sebuah lokasi tanah dari pusat kota memengaruhi nilai tanah. Harga tanah akan semakin meningkat, seiring dengan bertambah dekatnya lokasi sebuah tanah (Kurniwati & Mudakir, 2004).

Setiap tanah berada pada lingkungan dengan karakter dan kondisi yang berbeda-beda, sehingga peruntukannya pun juga berbeda-beda. Hal tersebut kemudian membentuk pola penggunaan lahan dalam sebuah kota dan memicu munculnya teori-teori mengenai penggunaan lahan. E. W. Burgess menyatakan teori konsentris yang menyatakan bahwa kota dibagi menjadi beberapa zona dan

menjadikan pusat kota berada di tengah kota. Pusat kota dapat menjadi pusat ekonomi, politik, sosial, dan budaya. Selanjutnya Homer Hoyt menyatakan sebuah teori yang dikenal dengan teori sektoral. Dalam teori ini, sebuah kota dibagi menjadi beberapa zona dan tiap zona memiliki zona konsentrisnya masing-masing. Harris dan Ullman pada tahun 1945 mencetuskan teori pusat berganda yang menyatakan bahwa pusat kota adalah salah satu unsur kota yang terletak di tengah-tengah sel kota lainnya. Pusat Kota di sini memiliki fungsi sebagai titik tumbuh sebuah kota.

Kota Tangerang adalah kota satelit dari DKI Jakarta yang memiliki luas 164,55 km² dan berlokasi strategis. Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976, Kota Tangerang ditetapkan menjadi wilayah yang disiapkan sebagai tempat alternatif untuk tempat tinggal atau usaha. Dalam Peraturan Daerah tingkat II Tangerang Nomor 4 Tahun 1985, Kota Tangerang ditetapkan sebagai daerah industri, perumahan, perdagangan, dan jasa. Lebih dari itu, posisi Kota Tangerang yang berada di Provinsi Banten menjadikan wilayah Kota Tangerang sebagai kegiatan industri dan permukiman.

Kota Tangerang terus mengalami perkembangan pesat menjadi kota industri (Rachmani & Hidayat, 2010). Menurut data Badan Pusat Statistik, pada 2021, penduduk Kota Tangerang mencapai 1.911.914 jiwa dan pada 2021, angka sangat sementara PDRB Kota Tangerang mencapai Rp150.330.292.300.000. Kota Tangerang sebagai kota industri dapat dikatakan telah berhasil mengolah potensi wilayahnya dengan baik. Dengan perkembangan yang pesat tersebut, Kota Tangerang layak untuk dijadikan ruang lingkup penelitian ini.

Preferensi masyarakat saat ini masih didominasi oleh masyarakat yang memilih lokasi rumah dekat dengan kawasan *central business district*. Hal itu jelas, karena *central business district* adalah kawasan ekonomi yang memiliki pengaruh cukup tinggi terhadap nilai tanah. Namun, masih sedikit masyarakat yang memilih untuk tinggal dekat dengan kawasan pemerintahan kota, khususnya Pusat Pemerintahan Kota Tangerang.

Pusat Pemerintahan Kota Tangerang berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan dikelilingi oleh kawasan bisnis Kota Tangerang. Berbagai utilitas yang cukup lengkap telah mengelilingi Pusat Pemerintahan Kota Tangerang, sehingga bisa menghubungkan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang dengan kawasan bisnis sekitar, seperti Pasar Lama, Pasar Anyar, Alun-alun Kota Tangerang, dan Tangerang City. Hal ini membuat lokasi Pusat Pemerintahan Kota Tangerang berada dalam kawasan bisnis tersebut. Selain itu, di kawasan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang juga terdapat Masjid al-Azhom dan Taman Puspem yang menjadi tempat berkumpulnya masyarakat. Kehadiran Stadion Benteng yang telah direvitalisasi juga turut mengundang masyarakat untuk berkunjung ke kawasan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang.

Segala kegiatan di Pusat Pemerintahan Kota Tangerang dan kawasan sekitarnya menarik demokrasi penduduk Kota Tangerang, sehingga timbul aglomerasi dalam kawasan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang. Ketertarikan tersebut didasari bukan hanya karena kelengkapan fasilitas, sarana, dan prasarana penunjangnya saja, akan tetapi karena kedekatannya dengan pusat kekuasaan Kota Tangerang. Selaras dengan hal tersebut, Pusat Pemerintahan Kota Tangerang

seharusnya layak untuk dipertimbangkan sebagai kategori kawasan pusat kota di Kota Tangerang. Oleh karena itu, hubungan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang dengan nilai tanah sekitar Kota Tangerang menarik perhatian penulis untuk diteliti.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan oleh penulis, rumusan masalah dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini berupa “Bagaimana pengaruh Pusat Pemerintahan Kota Tangerang terhadap nilai tanah di Kota Tangerang pada 2021?”

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah untuk menjawab rumusan masalah yang diangkat, Adapun tujuan yang dimaksud adalah “Mengetahui pengaruh Pusat Pemerintahan Kota Tangerang terhadap nilai tanah di Kota Tangerang pada 2021.”

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini bertujuan untuk memberikan batasan atas bahasan topik agar lebih terarah dan sesuai dengan maksud penulis.

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini antara lain:

1. lingkup penilaian dilakukan terbatas hanya pada Kota Tangerang;
2. data yang digunakan adalah data properti di Kota Tangerang; dan
3. data spasial telah dipastikan secara terbatas atas ketepatan dan keakuratannya terhadap kondisi di lapangan dan diambil menggunakan citra satelit dan/atau udara.

1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat yang diharapkan dapat tercapai dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Manfaat praktis, yaitu sebagai sumber informasi bagi masyarakat, penilai, dan profesi lainnya sebagai acuan dalam menentukan nilai tanah di Kota Tangerang.
2. Manfaat akademis, yaitu sebagai bentuk kontribusi atas literatur penilaian mengenai uji pengaruh Pusat Pemerintahan Kota Tangerang terhadap nilai tanah di Kota Tangerang.

1.6 Keperluan Sarana

Dalam rangka penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini, penulis memerlukan sarana-sarana berikut.

Tabel I.1 Saran yang Diperlukan

Jenis Sarana	Sumber Sarana	Fungsi
Alat Penilaian (alat ukur, senter, dan alat tulis)	Milik pribadi	Mengukur objek penilaian
Kendaraan	Milik pribadi	Mobilisasi dalam pelaksanaan penilaian
Komputer dan Jaringan	Milik pribadi	Mengolah data dan menyusun Karya Tulis Tugas Akhir

Sumber: Diolah penulis

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan gambaran umum atas masalah yang hendak diangkat pada penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Selanjutnya, uraian tersebut dijabarkan lebih rinci dengan menuliskan beberapa hal seperti latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, keperluan sarana, dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini merupakan bab yang menguraikan teori-teori yang mendasari dan menyokong penelitian pada penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir. Teori-teori yang disampaikan adalah teori yang berhubungan dengan latar belakang dan hasil pembahasan pada penelitian ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan metode yang digunakan dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Selain itu, penulis juga menguraikan gambaran umum atas objek penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Hal selanjutnya yang menjadi perhatian dalam bab ini adalah hasil pembahasan berupa analisis yang bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini menjelaskan simpulan atas hasil penelitian dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini. Jumlah kesimpulan sama banyaknya dengan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini. Kesimpulan berisikan uraian singkat yang menginterpretasikan hasil yang didapat mulai dari menyusun latar belakang hingga

tahap penelitian dengan analisis statistik berupa uji regresi linear sederhana pada bab-bab sebelumnya.