

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam SPI 2018 dijelaskan bahwa properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai properti terkait akses lokasi, antara lain akses ke transportasi umum, jarak ke pusat belanja, dan jarak ke tempat kerja Riyanto et al. (2021).

Kota Madiun merupakan kota yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Kota Madiun merupakan daerah yang mempunyai letak strategis. Kota ini menjadi perlintasan antar provinsi di Pulau Jawa. Berdasarkan data dari BPS, luas wilayah administratif Kota Madiun adalah sebesar 33,23 km² dan terbagi atas 3 (tiga) kecamatan dan 27 (dua puluh tujuh) kelurahan, yaitu Kecamatan Manguharjo dengan luas 10,04 km², Kecamatan Taman dengan luas 12,46 km², dan Kecamatan Kartoharjo dengan luas 10,73 km².

Kota Madiun juga merupakan kota transit yang strategis karena menjadi pilihan jalur yang mudah dilalui oleh transportasi darat dan mendukung daerah perdagangan yang mempunyai potensi budaya dan pariwisata yang terkenal ("Profil Kota Madiun," 2012).

Hal tersebut didukung oleh data pertumbuhan ekonomi di Kota Madiun bila dibandingkan dengan beberapa kota/kabupaten lain di Jawa Timur bagian barat.

Tabel I. 1 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota di Jawa Timur Bagian Barat pada Tahun 2016-2020

Kabupaten / Kota	2016	2017	2018	2019	2020	Rata-rata 2016-2020
Kab. Pacitan	5,21	4,98	5,47	5,08	-1,84	3,78
Kab. Ponorogo	5,29	5,10	5,27	5,01	-0,90	3,95
Kab. Madiun	5,27	5,42	5,10	5,42	-1,69	3,90
Kab. Magetan	5,31	5,09	5,21	5,42	-1,64	3,88
Kab. Ngawi	5,21	5,07	5,21	5,05	-1,69	3,77
Kota Madiun	5,90	5,94	5,96	5,69	-3,39	4,02

Sumber: Badan Pusat Statistik

Pada data di atas, pertumbuhan ekonomi Kota Madiun menjadi yang tertinggi di antara kabupaten-kabupaten lain di Jawa Timur bagian barat. Ini menjadikan Kota Madiun sebagai pusat perekonomian di Jawa Timur di bagian barat. Namun, Kota Madiun mengalami penurunan tajam pada tahun 2020. Menurut Walikota Madiun Maidi, pemberlakuan pembatasan kegiatan masyarakat (PPKM) akibat Covid-19 membuat roda perekonomian di Kota Madiun terhambat. Berbagai kebijakan diambil untuk memulihkannya. Salah satunya dengan merancang Kota Madiun menjadi kota wisata yang ramah lingkungan di Jawa Timur bagian barat.

Karena tidak memiliki wisata alam, Kota Madiun mengambil daya tarik ikon-ikon kota dunia (Kurniawan, 2021).

Pemerintah Kota Madiun terus melakukan pembenahan, khususnya dalam penataan ruang kota. Ini ditunjukkan oleh banyaknya proyek pembangunan infrastruktur, bahkan di tengah masa pandemi Covid-19. Salah satunya adalah pembangunan Pahlawan *Street Center*.

Pahlawan *Street Center* merupakan sebuah tempat yang berlokasi di Jalan Pahlawan yang merupakan pusat dari Kota Madiun. Pahlawan *Street Center*, atau biasa disingkat PSC, dibangun pada tahun 2019. Di dalam PSC terdapat ratusan bangku taman bergaya Eropa, lampu kota, dan bunga di sepanjang jalan. Di sana juga dibangun miniatur ikon-ikon kota di dunia, seperti Patung Merlion dan Ka'bah. Taman Sumber Umis di seberang Balai Kota Madiun juga sudah menembus hampir 150 meter ke arah selatan Mengadaptasi konsep Malioboro yang menjadi ikon Kota Yogyakarta, PSC kini menjadi destinasi wisata favorit bagi masyarakat Madiun dan sekitarnya (Putri, 2020).

Tujuan pembangunan PSC ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030, yang berarti PSC terletak dalam zona perdagangan. Hal ini diperkuat dengan keberadaan berbagai pusat perbelanjaan di sekitarnya. Menurut adanya pusat perbelanjaan sebagai pusat ekonomi dapat mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya, sehingga di sekitar pusat perbelanjaan akan mengalami kenaikan jumlah penduduk, jumlah rumah, jumlah toko, dan jumlah industri yang akan mempengaruhi peningkatan terhadap nilai tanah (Sari, 2011)

Menurut (Riyanto et al., 2021), faktor lokasi seperti akses menuju fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan akan sangat mempengaruhi nilai pada properti. Akan tetapi, faktor-faktor lain tidak bisa dikesampingkan begitu saja. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam penentuan besarnya pengaruh proyek tersebut terhadap nilai tanah di sekitarnya. Penelitian ini dituliskan dalam KTTA yang berjudul “**Analisis Pengaruh Pembangunan Pahlawan *Street Center* terhadap Nilai Tanah Kosong di Kota Madiun.**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh pembangunan Pahlawan *Street Center* tahun 2019 terhadap nilai tanah kosong di Kota Madiun?
2. Bagaimana perbedaan antara nilai tanah kosong dijual sebelum dan sesudah pembangunan Pahlawan *Street Center* pada tahun 2019 dan 2021?

1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi pengaruh pembangunan Pahlawan *Street Center* tahun 2019 terhadap nilai tanah kosong di Kota Madiun; dan

2. Menganalisis perbedaan antara nilai tanah kosong yang dijual sebelum dan sesudah pembangunan Pahlawan *Street Center* pada tahun 2019 dan 2021.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan KTTA ini, Penulis membuat ruang lingkup pembahasan materi yang bertujuan untuk membatasi topik yang dibahas supaya lebih terarah dan menjelaskan dengan rinci topik yang dibahas. Ruang lingkup pembahasan materi yang dimaksud Penulis adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Madiun dengan batasan radius 5 km karena semakin dekat jarak dengan Pahlawan *Street Center* akan semakin mempengaruhi nilai properti pada radius tersebut.
2. Waktu penelitian dilakukan pada tahun 2022.
3. Variabel yang mempengaruhi adalah pembangunan Pahlawan *Street Center* dan variabel yang dipengaruhi adalah nilai tanah kosong di Kota Madiun.
4. Penelitian ini bertujuan menganalisis hubungan sebab akibat antara variabel yang mempengaruhi dengan variabel yang dipengaruhi.
5. Data yang diperoleh merupakan data sekunder berupa transaksi harga penawaran yang dikumpulkan dari berbagai sumber pada saat sebelum dan setelah pembangunan Pahlawan *Street Center*.
6. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan *Microsoft Excel* 2016 untuk kegiatan terkait pembuatan tabel, analisis, dan pengolahan metode statistik.

7. Hasil penelitian digunakan untuk menentukan perbedaan nilai tanah antara kondisi sebelum dibangun Pahlawan *Street Center* dengan kondisi setelah dibangun Pahlawan *Street Center*.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan KTTA ini memiliki manfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

1. Bagi masyarakat Kota Madiun

Penulisan KTTA ini bermanfaat untuk merencanakan bentuk partisipasi masyarakat dan membantu masyarakat dalam mengantisipasi dampak yang tidak baik di masa depan.

2. Bagi Pemerintah Kota Madiun

Penulisan KTTA ini bermanfaat untuk menjadi masukan bagi pemerintah daerah setempat dalam perencanaan tata kota dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik lagi di masa depan.

3. Bagi pihak lain

Penulisan KTTA ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai penilaian properti, serta menjadi bahan referensi dalam penelitian-penelitian selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab I memuat penjelasan tentang latar belakang penulisan KTTA, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, ruang lingkup pembahasan, dan sistematika penulisan KTTA ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II berisi informasi yang berkaitan dengan landasan teori dalam penelitian. Bagian ini menjelaskan teori dan/atau penelitian sebelumnya yang relevan dengan masalah yang dibahas. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku literatur, jurnal, karya tulis ilmiah, esai, artikel, peraturan yang berlaku, internet, dan sumber lainnya.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan hasil.

a. Metode Pengumpulan Data

Bagian ini berisi penjelasan terkait jenis dan sumber data serta teknik/metode yang digunakan dalam penulisan.

b. Gambaran Umum Objek Penulisan

Bagian ini menjelaskan informasi tentang objek penulisan yang relevan dengan masalah dan tujuan penulisan. Bagian ini berisi mengenai gambaran umum Kota Madiun berupa profil, batas geografis, dan wilayah administrasi serta gambaran umum Pahlawan *Street Center* berupa pembangunan dan peresmian Pahlawan *Street Center*, serta penggunaan lahan di sekitar Pahlawan *Street Center*.

c. Pembahasan Hasil

Bagian ini memuat hal-hal yang meliputi proses penentuan nilai tanah hingga analisis data dan interpretasi hasil uji statistik sehingga dapat menjawab rumusan masalah yang telah diambil.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi simpulan dari hasil pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis yang menjawab rumusan masalah yang telah dibuat di Bab I KTTA ini.