

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Danau Toba merupakan danau terbesar di Asia Tenggara, dengan luas 1.707 km persegi. Danau ini berada di atas Gunung Berapi Sumatera yang terbentuk karena letusannya antara 30.000 dan 75.000 tahun yang lalu. Di tengah danau terdapat Pulau Samosir yang luasnya hampir sama dengan luas negara Singapura. Danau Toba ini merupakan salah satu objek wisata yang sering dikunjungi wisatawan karena keindahan alamnya, terlebih lagi budaya lokal dari Suku Batak yang masih kental diterapkan di lingkungan masyarakat juga menjadi pelengkap Danau Toba sebagai objek wisata (Lonelyplanet, 2022)

Pertumbuhan penduduk Kabupaten Toba tiap tahun mengalami kenaikan (BPS, 2017). Meningkatnya pertumbuhan penduduk ini mengakibatkan permintaan akan properti tanah di Kabupaten Toba semakin meningkat. Pertumbuhan permintaan tanah ini tidak didukung dengan ketersediaan tanah yang tetap tiap tahun. Hal ini menjadikan lahan di pusat kota Kabupaten Toba mulai tergeser ke daerah pesisir Danau Toba. Selain terbatasnya lahan di pusat kota di Kabupaten Toba, faktor perkembangan pembangunan wisata Danau Toba juga meningkatkan permintaan tanah di sekitar Danau Toba. Danau Toba menjadi salah satu dari lima

wisata super prioritas yang saat ini sedang difokuskan oleh Presiden Indonesia yang bekerja sama dengan menteri PUPR dan Parawisata dalam mengembangkan ekonomi kreatif. Hal ini karena keunikan dari wisata Danau Toba yang bisa menarik para turis lokal hingga turis manca negara. Pembangunan ini mulai terealisasi dengan adanya dukungan pembangunan jalan lingkar samosir, Jembatan Tano Ponggol, revitalisasi Danau Toba, instalasi pengolahan air , sanitasi, dan penataan kawasan tepi Danau Toba. Selain itu terkhusus di Kabupaten Toba, demi mendukung infrastruktur jalan bagi wisatawan, pemerintah Kabupaten Toba juga sudah menyelesaikan pembangunan by pass Balige yang sampai saat ini terus dilakukan pengembangan. (Mandailing, 2021).

Berkembangnya pembangunan wisata Danau Toba terkhusus di Kabupaten Toba sudah dimulai di awal tahun 2021, tentunya akan memberikan nilai lebih bagi properti tanah yang berada di sekitar Danau Toba. Berdasarkan prinsip antisipasi dari penilaian, harapan atas keuntungan atau kerugian di masa depan akan mempengaruhi harga suatu properti. (MAPPI, 2018)

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga suatu properti salah satunya yaitu faktor dimana properti tersebut berada. Properti yang lokasinya berdekatan dengan suatu objek wisata akan memberikan persepsi kepada pelaku pasar terkait ekspektasi atas keuntungan di masa depan sehingga dapat mempengaruhi nilai properti tersebut. Pembangunan wisata Danau Toba terkhusus di Kabupaten Toba, diharapkan dapat memberikan keuntungan di masa depan berupa kenaikan properti, terkhusus properti tanah. Berdasarkan fenomena yang telah penulis jelaskan di atas, penulis tertarik untuk melakukan analisis terhadap

nilai properti tanah di sekitar wisata Danau Toba. Oleh karena itu, penulis akan membuat karya tulis tugas akhir ini dengan judul “Analisis Pengaruh Perkembangan Pembangunan Wisata Danau Toba terhadap Nilai Properti Tanah di Kecamatan Balige”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Berapakah rata-rata nilai tanah sebelum dan setelah pembangunan objek wisata Danau Toba di Kabupaten Toba?
2. Apakah terdapat perbedaan nilai tanah sebelum dan setelah pembangunan objek wisata Danau Toba di Kabupaten Toba?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Menentukan rata-rata nilai tanah sebelum dan setelah pembangunan wisata Danau Toba di Kabupaten Toba.
2. Menganalisis perbedaan nilai tanah sebelum dan setelah pembangunan wisata Danau Toba di Kabupaten Toba.

1.4 Ruang Lingkup

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini terdapat ruang lingkup penulisan yang bertujuan untuk memberikan batasan terhadap topik yang dibahas agar lebih terarah dan terperinci. Ruang lingkup penulisan tersebut adalah sebagai berikut.

1. Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Toba, khususnya di Kecamatan Balige,.
2. Waktu penelitian dilakukan pada tahun 2022
3. Tidak memasukkan variabel dampak pandemi Covid-19 dalam melakukan analisis yang mempengaruhi pengaruh perkembangan pembangunan wisata Danau Toba terhadap nilai tanah

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Adapun manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut.

1. Bagi Pemilik Lahan dan masyarakat sekitar dapat memberikan pemahaman mengenai seberapa besar pengaruh nilai tanah yang ditimbulkan akibat pembangunan wisata Danau Toba.
2. Bagi pelaku pasar terkait, dapat memberikan wawasan dalam menentukan keputusan harga transaksi jual beli tanah yang juga sudah mencerminkan pengaruh pembangunan wisata Danau Toba.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

Sistematika penulisan pada karya tulis tugas akhir ini dibagi dalam beberapa bagian yaitu sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi uraian tentang tinjauan pustaka yang digunakan untuk mendukung pokok pembahasan karya tulis. Tinjauan pustaka yang dijelaskan yaitu terkait penilaian properti tanah.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan terkait analisis pengaruh pembangunan wisata Danau Toba terhadap nilai tanah di sekitar meliputi rata-rata nilai tanah dan perbedaan nilai tanah sebelum dan sesudah pengembangan pembangunan wisata tersebut, serta dampak yang ditimbulkan setelah pembangunannya.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi uraian simpulan dari hasil analisis yang dilakukan oleh penulis. Simpulan tersebut bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dalam karya tulis tugas akhir ini.