

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebuah kota atau wilayah pada dasarnya merupakan sebuah kesatuan dari unsur-unsur pembentuknya yang saling terkait satu sama lain. Keterkaitan tersebut dapat terjadi secara spasial maupun fungsional (Pontoh & Kustiwan, 2009). Keberadaan serta karakteristik masing-masing unsur pembentuk akan memengaruhi kondisi serta ciri khas dari wilayah itu sendiri. Secara nyata, hal ini dapat terlihat dari struktur tata ruang serta pola penggunaan lahan di wilayah tersebut.

Menurut Doxiadis (1968, dikutip dalam Pontoh & Kustiwan, 2009), salah satu unsur pembentuk wilayah adalah alam. Kondisi alam dan topografi suatu wilayah akan sangat berpengaruh pada pola pemanfaatan lahan di wilayah tersebut. Sejarah mencatat, keberadaan bentang alam seperti gunung, lembah, sungai, dan laut berkontribusi sangat besar bagi struktur sebuah wilayah. Kontribusi tersebut dapat terjadi dalam bentuk positif maupun negatif. Sebagai contoh, keberadaan lereng-lereng terjal di pegunungan sangat membatasi sebuah wilayah untuk berkembang. Di sisi lain, keberadaan sungai dan laut justru mempercepat terjadinya

pembangunan di suatu wilayah oleh karena lahan di sekitarnya yang subur serta menjadi pusat transportasi dan perdagangan.

Struktur sebuah wilayah tercermin dari pola pemanfaatan lahan di wilayah tersebut. Menurut O'Sullivan (2012), sebidang tanah akan digunakan oleh sektor yang mampu mengutilisasi tanah tersebut dengan maksimal. Utilitas sebidang tanah dapat berupa keunggulan produktif yang mampu menghasilkan pendapatan bagi pemilik maupun penggunaannya. Utilitas tanah juga dapat berupa kenyamanan, keamanan, maupun ketersediaan fasilitas umum di sekitarnya. Ketika sebidang tanah terletak dekat dengan pusat bisnis, misalnya, maka besar kemungkinan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan perkantoran atau komersial. Hal ini terjadi karena pendapatan yang dihasilkan oleh keunggulan lokasi tanah tersebut mampu menutupi semua biaya yang ada, termasuk biaya tanah itu sendiri.

Sebuah kota biasanya memiliki struktur yang tipikal: pusat bisnis berada di pusat kota, industri manufaktur di dekat jalur transportasi, pertanian di pinggiran kota, serta perumahan mengisi ruang di antara ketiganya. Struktur ini dapat terlihat sederhana namun dapat menjadi sangat kompleks pada kenyataannya. Sebuah kota pada awalnya hanya memiliki satu pusat (nukleus) saja. Nukleus awal tersebut dapat berupa pusat bisnis, pelabuhan, pertambangan, maupun kawasan industri. Seiring berjalannya waktu, muncullah nukleus-nukleus baru yang saling terpisah satu sama lain (Harris & Ullman, 1945). Nukleus-nukleus baru ini dapat berupa bandar udara, kompleks pendidikan, sirkuit balap, objek wisata, pusat pelayanan publik, dan sebagainya.

Kabupaten Badung merupakan salah satu kabupaten di Indonesia yang sangat menggantungkan perekonomiannya pada sektor pariwisata. Di antara banyaknya objek wisata yang ada, pantai menjadi primadona tersendiri di mata para wisatawan. Tidak sedikit wisatawan yang datang ke Badung hanya untuk merasakan suasana pantainya. Mereka biasanya datang ke pantai untuk bersantai sembari berjemur, bermain ombak, berenang, berselancar, atau menikmati sajian musik yang ada.

Dari beberapa kecamatan yang ada di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara memiliki beberapa pantai yang cukup banyak dikunjungi oleh wisatawan. Pantai-pantai tersebut memiliki ciri khas serta daya tarik tersendiri bagi para turis yang datang. Lebih jauh, pantai-pantai yang ada di Kecamatan Kuta Utara tidak kalah pamornya jika dibandingkan dengan pantai-pantai yang ada di Kecamatan Kuta maupun Kuta Selatan. Bahkan, beberapa kelompok wisatawan tertentu lebih menyukai pantai di Kuta Utara daripada di Kuta maupun Kuta Selatan.

Kuatnya daya tarik pantai tentunya akan memengaruhi struktur wilayah Kecamatan Kuta Utara itu sendiri. Pantai-pantai tersebut dapat menjadi nukleus baru yang berkontribusi terhadap pengembangan wilayah dan pola penggunaan lahan yang ada. Hal-hal inilah yang membuat penulis berkeinginan untuk menganalisis sejauh mana keberadaan pantai telah memengaruhi pola penggunaan lahan di Kecamatan Kuta Utara. Pola penggunaan lahan ini dapat tercermin dari harga tanah per meter persegiannya. Analisis tersebut penulis sajikan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS PENGARUH JARAK KE

PANTAI TERHADAP HARGA TANAH DI KECAMATAN KUTA UTARA, KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka permasalahan yang menjadi dasar analisis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1) Apa saja faktor yang memengaruhi harga tanah di Kecamatan Kuta Utara?
- 2) Bagaimana pengaruh jarak ke pantai terhadap harga tanah di Kecamatan Kuta Utara?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah di Kecamatan Kuta Utara.
- 2) Mengetahui pengaruh jarak ke pantai terhadap harga tanah di Kecamatan Kuta Utara.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dari Karya Tulis Tugas Akhir ini meliputi analisis korelasi dan regresi antara jarak ke pantai dan faktor lain dengan harga tanah per meter persegi di Kecamatan Kuta Utara. Data yang digunakan merupakan data pasar penawaran tanah dalam periode November 2021 hingga Februari 2022. Pembatasan

waktu ini ditujukan agar data yang digunakan lebih mutakhir dan sesuai dengan kondisi terkini (terdampak pandemi COVID-19).

Data tanah yang dikumpulkan tidak mencakup karakteristik yang detail dari sebidang tanah. Maka dari itu, Karya Tulis Tugas Akhir ini bukanlah sebuah laporan penilaian tanah. Penulisan ini lebih ditujukan untuk mengetahui kontribusi pantai terhadap harga tanah di Kecamatan Kuta Utara.

1.5 Manfaat Penulisan

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

- 1) Memberikan informasi kepada masyarakat mengenai seberapa besar kontribusi jarak ke pantai terhadap harga sebidang tanah di Kecamatan Kuta Utara.
- 2) Sebagai bahan pertimbangan pemerintah setempat dalam menyusun program-program dalam rangka pengoptimalan objek wisata pantai.
- 3) Sebagai bahan kajian yang dapat digunakan dalam penelitian terkait di masa mendatang.
- 4) Sebagai salah satu alternatif bagi penilai dalam menganalisis kewajaran harga tanah di Kecamatan Kuta Utara.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis memaparkan uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, serta sistematika

penulisan Karya Tulis Tugas Akhir. Masing-masing uraian dijelaskan dalam subbab tersendiri.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis memaparkan uraian mengenai teori, konsep, dan/atau penelitian sebelumnya yang relevan dengan masalah yang akan dibahas. Bab ini berfungsi sebagai dasar analisis yang dilakukan pada objek penulisan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis memaparkan uraian mengenai metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, serta pembahasan hasil penelitian.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, penulis menarik simpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya. Simpulan ini nantinya akan menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah.