

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring berkembangnya kawasan perkotaan maka semakin meningkat juga jumlah populasi penduduk di kawasan perkotaan (Makarau, 2011). Hal ini mengakibatkan kebutuhan atas hunian, seperti rumah tinggal semakin meningkat (Makarau, 2011). Meningkatnya permintaan atas rumah tinggal biasanya tidak selaras dengan penawaran yang ada (Grubbe et al., 2013). Salah satu faktor kenapa hal ini bisa terjadi karena properti pada umumnya memerlukan proses pembangunan yang lama (Grubbe et al., 2013). Kelangkaan (*scarcity*) inilah yang menjadi salah satu alasan kenapa rumah tinggal memiliki nilai (Grubbe et al., 2013).

Jenis nilai atas properti ada bermacam-macam salah satunya adalah nilai sewa. Nilai sewa didefinisikan sebagai estimasi atas barang atau jasa yang mau dibayar oleh penyewa (MAPPI, 2018). Wyatt (2013) menjelaskan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai sewa adalah parameter lokasi, seperti lokasi yang dekat dengan *Central Business District (CBD)*, tempat bekerja, dan fasilitas pendidikan yang mengakibatkan nilai sewa properti cenderung lebih mahal jika dibandingkan dengan nilai sewa yang jauh dari lokasi tersebut.

Kecamatan Banjarmasin Utara merupakan salah satu dari 5 (lima) kecamatan di Kota Banjarmasin dengan luas sebesar 17,75 km² (Kecamatan Banjarmasin Utara, n.d.). Menurut Badan Pusat Statistik Kota Banjarmasin (n.d.), selama tahun 2019-2021 jumlah penduduk di Kecamatan Banjarmasin Utara berada pada posisi kedua jika jumlah ini dibandingkan dengan kecamatan yang ada di Kota Banjarmasin (Tabel I.1).

Tabel I.1 Jumlah Penduduk Tiap Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Total
	2019	2020	2021	
Banjarmasin Selatan	165.511	163.948	165.852	495.311
Banjarmasin Utara	167.911	150.883	152.800	471.594
Banjarmasin Barat	153.037	136.964	137.015	427.016
Banjarmasin Timur	125.935	118.389	119.141	363.465
Banjarmasin Tengah	96.212	87.479	87.512	271.203

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Banjarmasin (n.d.)

Menurut Kementerian Pendidikan Kebudayaan Riset dan Teknologi (n.d.), Kecamatan Banjarmasin Utara berada pada posisi kedua dalam jumlah fasilitas pendidikan (SD, SMP, SMA, SMK, dan Perguruan Tinggi) sebanyak 109 buah (Tabel I.2).

Tabel I.2 Jumlah Fasilitas Pendidikan Tiap Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Fasilitas Pendidikan
Banjarmasin Selatan	143
Banjarmasin Utara	109
Banjarmasin Barat	95
Banjarmasin Tengah	89
Banjarmasin Timur	80

Sumber: Kementerian Pendidikan Kebudayaan Riset dan Teknologi (n.d.)

Gewab et al. (2015) menjelaskan kebutuhan atas pendidikan merupakan hal yang penting bagi tiap individu. Oleh karena itu, hal ini menjadi salah satu penyebab kenapa banyak masyarakat yang berniat tinggal di Kecamatan Banjarmasin Utara karena fasilitas pendidikan pada daerah ini tergolong banyak. Salah satu fasilitas pendidikan yang ada pada daerah ini adalah Universitas Lambung Mangkurat yang merupakan universitas paling terbesar di Kota Banjarmasin.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis terdorong untuk melakukan penelitian mengenai hubungan antara jarak Universitas Lambung Mangkurat dengan nilai sewa rumah tinggal Kecamatan Banjarmasin Utara. Oleh karena itu, penulis menyampaikan hasil analisisnya yang disusun dalam karya tulis tugas akhir yang berjudul “Studi Atas Hubungan Antara Jarak ke Universitas Lambung Mangkurat Dengan Nilai Sewa Rumah Tinggal di Kecamatan Banjarmasin Utara”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penulisan, rumusan masalah dalam penulisan karya tulis ini mengenai apakah ada hubungan antara jarak ke Universitas Lambung Mangkurat dengan nilai sewa rumah tinggal di daerah sekitar Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin.

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan karya tulis ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada hubungan antara jarak ke Universitas Lambung Mangkurat dengan nilai sewa rumah tinggal di daerah sekitar Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin.

1.4 Ruang Lingkup

Penelitian dilakukan di Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data transaksi sewa rumah tinggal pada tahun 2022, sedangkan jarak ke Universitas Lambung Mangkurat yang digunakan pada penelitian ini adalah jarak tercepat dari rumah sewa menuju Kampus Lambung Mangkurat.

1.5 Manfaat Penulisan

1. Manfaat akademis

Hasil penulisan diharapkan bisa digunakan sebagai referensi bagi penulisan Karya Tulis Tugas Akhir selanjutnya dalam konteks permasalahan yang berkaitan dengan penilaian properti.

2. Manfaat praktis

a. Penilai

Hasil penulisan ini bisa digunakan untuk memberikan informasi kepada penilai mengenai salah satu faktor yang mungkin memiliki hubungan dengan nilai sewa rumah di Kecamatan Banjarmasin Utara.

b. Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai referensi bagi pemilik properti residensial dalam menentukan tarif sewa di Kecamatan Banjarmasin Utara.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang penulisan, rumusan masalah penulisan, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan tinjauan pustaka yang digunakan penulis untuk menjadi rujukan penelitian. Tinjauan pustaka digunakan sebagai dasar dalam melakukan penelitian dan penulisan KTTA.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis, gambaran umum objek penulisan yang diteliti, dan pembahasan hasil analisis data untuk menjawab tujuan dari penulisan karya tulis ini.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini memuat simpulan mengenai bab 3 (tiga) serta saran. Simpulan ini dibuat untuk memberikan informasi mengenai hasil pembahasan penulisan secara singkat. Saran memuat usulan perbaikan atas penelitian agar dalam proses penelitian selanjutnya bisa lebih baik