

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan ruang bagi manusia yang berperan penting dalam mendukung segala aktivitasnya (Sudibyanung & dkk, 2020). Sering kali, tanah menjadi sesuatu yang “diperebutkan” untuk memenuhi kebutuhan hidup, terlebih lagi jika tanah tersebut mendatangkan *income* yang besar bagi pemiliknya. Hal ini umum dijumpai pada pusat kota yang notabene menjadi sentral kegiatan ekonomi, berbagai fasilitas tersedia dengan mudah, sehingga meningkatkan permintaan terhadap tanah.

Tanah menjadi bernilai karena ketersediaannya yang terbatas sedangkan kebutuhan terhadap lahan terus meningkat. Tinggi rendahnya nilai tanah dapat dilihat dari faktor yang mempengaruhinya. Kondisi fisik tanah yang bagus, seperti jenis tanah, topografi, luasan dan sebagainya, dapat dimanfaatkan lebih produktif sehingga nilainya akan tinggi. Faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah adalah lokasi dan aksesibilitas. Lokasi dan aksesibilitas yang menguntungkan akan memiliki daya tarik sehingga nilai tanah cenderung lebih tinggi (Sutawijaya, 2004).

Secara umum, faktor lokasi cenderung lebih berpengaruh terhadap nilai tanah. Semakin jauh letak tanah terhadap pusat kota maka nilainya akan semakin rendah.

Adanya infrastruktur juga menjadikan nilai tanah cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan daerah yang minim infrastrukturnya. Hal ini diperkuat dengan teori lokasi yang dikemukakan oleh Von Thunen (1826) bahwa nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya yaitu lokasi yang diuraikan dengan atribut aksesibilitas dan lingkungan.

Lokasi tanah ini dianggap menguntungkan jika berada pada pusat kegiatan ekonomi atau berada pada daerah yang memiliki permintaan atas tanah terus meningkat. Sebagaimana teori lokasi yang menjelaskan bahwa pusat kegiatan kota akan menentukan harga tanah di kawasan tersebut yang ditinjau dari panjang jarak suatu lokasi tanah tersebut. Teori ini memandang pusat kegiatan kota sebagai pusat ekonomi di suatu wilayah (Sudibyanung & dkk, 2020).

Permintaan pasar terhadap tanah salah satunya dipengaruhi oleh bertambahnya jumlah penduduk di perkotaan. Meningkatnya populasi di suatu wilayah selalu diiringi dengan tuntutan kebutuhan lahan untuk tempat tinggal sebagai kebutuhan primer. Dalam ilmu *urban economic* menjelaskan tentang ketersediaan untuk membayar tanah di lingkungan perkotaan bergantung pada aksesibilitasnya ketimbang dengan kesuburannya (Arthur O'Sullivan, 2012: 128). Selaras dengan ini, pertumbuhan penduduk setiap tahun menyebabkan segala aktivitas manusia yang memerlukan ruang harus membayar sekalipun dengan harga mahal. Kebutuhan ruang tersebut telah menjadi kebutuhan dasar sehingga tanah menjadi komoditas penting bagi perekonomian yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu.

Berdasarkan data dari BPS Kota Magelang (2021), Kota Magelang memiliki luas wilayah 18,54 km² dengan jumlah penduduk pada 2020 tercatat sebanyak 121.526 jiwa dan laju pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu 2010-2020 sebesar 0.27% per tahun. Daerah yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi terjadi pada Kecamatan Magelang Tengah yaitu dengan total penduduk 44.225 jiwa dengan kepadatan penduduk per km² adalah 8.638 jiwa.

Berdasarkan Pemerintah Kota Magelang (2020), kepadatan penduduk di Kecamatan Magelang Tengah disebabkan adanya *central business district* (CBD) yang sekaligus menjadi *landmark* yaitu Alun-alun Kota Magelang. Di sekeliling kawasan ini, terdapat sarana pendukung kegiatan ekonomi seperti beberapa fasilitas pusat perbelanjaan, pendidikan, kantor, dan tempat rekreasi. Alun-alun ini memiliki posisi yang sangat strategis karena terletak di tengah kota dan dekat dengan jalur utama penghubung Kota Semarang sebagai ibukota Provinsi Jawa Tengah dengan Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini menandakan Alun-alun Kota Magelang memiliki kemudahan dalam aksesibilitas dan lingkungan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengukur pengaruh Alun-alun, GOR, dan Universitas di Kota Magelang terhadap nilai tanah yang berada di sekelilingnya. Oleh karena itu, penulis akan menganalisis pengaruh tersebut dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS PENGARUH ALUN-ALUN, GOR, DAN UNIVERSITAS TERHADAP NILAI TANAH DI KOTA MAGELANG PADA 2021-2022”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka dapat diajukan pertanyaan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana pengaruh simultan antara alun-alun, GOR, dan universitas yang digunakan dalam analisis faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kota Magelang pada 2021-2022 menggunakan metode OLS dan GWR?
- 2) Bagaimana pengaruh parsial antara alun-alun, GOR, dan universitas terhadap nilai tanah di wilayah Kota Magelang pada 2021-2022 menggunakan metode OLS dan GWR?
- 3) Model terbaik manakah yang dapat menjelaskan hubungan nilai tanah terbaik antara alun-alun, GOR, dan universitas terhadap nilai tanah di wilayah Kota Magelang pada 2021-2022?
- 4) Bagaimana memprediksi model nilai tanah terbaik di wilayah Kota Magelang pada 2021-2022 dengan menggunakan metode OLS dan GWR?
- 5) Bagaimana sebaran nilai tanah di Kota Magelang pada 2021-2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang ingin dicapai oleh penulis berdasarkan rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Mengetahui pengaruh simultan antar variabel Alun-alun, GOR, dan Universitas yang digunakan dalam analisis faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kota Magelang pada 2021-2022 terhadap penentuan model yang digunakan menggunakan metode OLS dan GWR.

- 2) Mengetahui pengaruh parsial variabel berupa alun-alun, universitas, dan GOR terhadap nilai tanah di wilayah Kota Magelang pada 2021-2022 menggunakan metode OLS dan GWR.
- 3) Mengetahui model terbaik yang dapat menjelaskan hubungan nilai tanah terhadap variabel dependen berupa alun-alun dan variabel lain berupa universitas dan GOR terhadap nilai tanah di wilayah Kota Magelang pada 2021-2022.
- 4) Dapat memprediksi nilai tanah di wilayah Kota Magelang dengan menggunakan metode terbaik pada 2021-2022.
- 5) Mengetahui sebaran nilai tanah yang dihasilkan dari pemilihan model terbaik di Kota Magelang pada 2021-2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan ini dimaksudkan untuk membatasi permasalahan dalam melakukan analisis. Dalam penelitian ini ruang lingkup yang digunakan antara lain

- 1) Wilayah Administrasi pada penelitian ini terbatas pada wilayah Kota Magelang karena wilayah ini memiliki luasan terkecil ke tiga di Indonesia namun memiliki letak yang sangat strategis yaitu berada pada simpul ekonomi, transportasi, dan pariwisata wilayah Semarang-Magelang-Yogyakarta dan Purworejo-Magelang-Temanggung.
- 2) Objek penelitian terbatas pada nilai tanah yang berada pada daerah administrasi Kota Magelang karena kota ini memiliki kepadatan penduduk yang tinggi.

- 3) Waktu penelitian dilakukan pada rentang waktu 2021-2022 karena penulis melakukan tinjauan lokasi secara langsung agar data yang diperoleh lebih relevan untuk dipakai.
- 4) Variabel yang digunakan terbatas pada alun-alun, GOR, dan universitas karena dianggap mempengaruhi nilai tanah di Kota Magelang.
- 5) Model yang digunakan adalah Ordinary Least Square (OLS) dan Geographically Weighted Regression (GWR) karena model yang umum digunakan pada penelitian terdahulu namun masih belum banyak digunakan di Kota Magelang.

Dengan demikian, segala perbedaan atas penerapan hasil penelitian yang berada di luar batasan yang telah disebutkan di luar kuasa penulis. Penelitian yang dilakukan ini sebatas untuk tujuan akademis.

1.5 Manfaat Penulisan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada :

- 1) Masyarakat, penelitian ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan pilihan lokasi lahan yang di wilayah Kota Magelang.
- 2) *Developer*, penelitian ini dapat digunakan untuk melihat wilayah yang berpotensi memberikan keuntungan lebih besar.
- 3) Pemerintah Daerah Setempat, penelitian ini dapat menjadi gambaran untuk pemerintah setempat sebagai dasar pertimbangan dalam memberikan kebijakan terkait dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- 4) Akademisi, penelitian ini dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya yang memiliki topik yang sama.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, tujuan, dan rumusan masalah terkait dengan maksud dibuatnya tugas akhir ini dan apa yang menjadi fokus ruang lingkup di dalam pembahasan karya tugas akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis mengungkapkan data dan fakta yang melandasi pembahasan atas topik yang akan dibahas untuk memperkuat argumen penulis. Pada bab ini dijelaskan bagaimana data dan fakta yang sesuai dengan tema karya tulis tugas akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan tentang metode penulisan yang digunakan dalam penelitian termasuk teknik pengumpulan data hingga teknik analisis data. Pada bagian ini juga berisi pembahasan penelitian dan juga hasil penelitian yang dilakukan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisi tentang simpulan yang didapat dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan jawaban dari rumusan masalah dan tujuan penulis.