

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Magelang merupakan salah satu wilayah yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Lokasi kabupaten ini terletak di antara 110°01'51" dan 110°26'58" Bujur Timur dan antara 7°19'13" dan 7°42'16" Lintang Selatan. Kabupaten ini memiliki wilayah seluas 1.085,73 km² dengan ketinggian wilayah mulai dari 202 meter sampai 1.378 meter di atas permukaan laut. Kabupaten Magelang terdiri dari 21 kecamatan, kecamatan terluas adalah kecamatan kajoran dan kecamatan terkecil adalah kecamatan ngluwar (Badan Pusat Statistik, 2021).

Kota Magelang merupakan salah satu wilayah yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Lokasi kota ini terletak di antara 110°12'30" dan 110°12'52" Bujur Timur dan antara 7°26'18" dan 7°30'9" Lintang Selatan. Kabupaten ini memiliki wilayah seluas 18,54 km² dengan ketinggian wilayah mulai dari 354,17 meter di atas permukaan laut. Kota ini terbagi menjadi 3 kecamatan yaitu Kecamatan Magelang Selatan, Kecamatan Magelang Tengah, dan Kecamatan Magelang Utara. (Badan Pusat Statistik, 2021)

Nilai tanah didefinisikan bermacam-macam bergantung pada sudut pandang dan tujuan penilaian tanah, secara definisi nilai tanah dapat diartikan sebagai

kekuatan tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain (Sutawijaya, 2004). Nilai tanah akan semakin tinggi ketika permintaan akan tanah tersebut tinggi (Sudibyanung, Dewi, & Christine, 2020). Nilai tanah berbeda karakteristik dengan barang ekonomi lain dikarenakan nilai tanah dapat dikaitkan dengan faktor lokasi (Sudibyanung, Dewi, & Christine, 2020).

Faktor eksternal atas nilai tanah berpengaruh positif jika dekat dengan pusat perekonomian dan nilai tanah akan berpengaruh negatif apabila dekat dengan tempat sampah dan jauh dari pusat kota atau perekonomian (Sutawijaya, 2004). Menurut Fanning (2005), faktor yang mempengaruhi nilai properti adalah faktor fisik, faktor lokasi, dan faktor hukum. Hidayati berpendapat bahwa faktor yang berpengaruh signifikan terhadap nilai properti adalah faktor lokasi. Dimisalkan jika terdapat dua buah properti dengan spesifikasi yang sama namun lokasi keduanya berbeda maka akan memiliki nilai yang berbeda. Semakin jauh dari pusat kota atau *Central Business District* maka nilai properti akan semakin rendah.

Armada Town Square (Artos) merupakan mall pertama di magelang yang dibangun pada tahun 2011. Mall ini terletak di jalan Mayjen Bambang Soegeng No.1, Kedungdowo, Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah 56172. Mall ini memiliki luas lantai 23.000 meter persegi yang dibangun pada tanah seluas 3,2 hektar. Jarak lokasi ke pusat perbelanjaan terdekat mempengaruhi nilai lahan perkotaan (Raeka & Sulistyarso, 2012)

Oleh karena itu, akan dilakukan analisis pengaruh nilai rumah terhadap jarak ke CBD atau pusat perekonomian tersebut yang akan dituangkan dalam Karya

Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS PENGARUH JARAK ARMADA TOWN SQUARE TERHADAP NILAI TANAH”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dalam karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh simultan antar variabel Armada Town Square dan Akademi Militer yang digunakan dalam analisis faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022 menggunakan metode OLS dan GWR?
2. Bagaimana pengaruh parsial variabel berupa Armada Town Square dan Akademi Militer terhadap nilai tanah di wilayah Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022?
3. Bagaimana memprediksi nilai tanah di wilayah Kabupaten dan Kota Magelang dengan menggunakan metode OLS pada tahun 2022?
4. Model terbaik manakah yang dapat menjelaskan hubungan nilai tanah terhadap variabel independen berupa Armada Town Square dan variabel lain berupa Akademi Militer terhadap nilai tanah di wilayah Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam menyusun karya tulis ini adalah :

1. Menjelaskan bagaimana pengaruh simultan antar variabel Armada Town Square dan Akademi Militer yang digunakan dalam analisis faktor yang

mempengaruhi nilai tanah di Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022 menggunakan metode OLS dan GWR.

2. Menjelaskan bagaimana pengaruh parsial variabel berupa Armada Town Square dan Akademi Militer terhadap nilai tanah di wilayah Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022.
3. Menjelaskan bagaimana memprediksi nilai tanah di wilayah Kabupaten dan Kota Magelang dengan menggunakan metode OLS pada tahun 2022.
4. Mengidentifikasi model terbaik manakah yang dapat menjelaskan hubungan nilai tanah terhadap variabel independen berupa Armada Town Square dan variabel lain berupa Akademi Militer terhadap nilai tanah di wilayah Kabupaten Magelang dan Kota Magelang pada tahun 2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini terdapat batasan yang ditentukan agar pembahasan yang dijelaskan tidak keluar dari inti topik. Berikut ini adalah ruang lingkup penulisan yang akan digunakan :

1. Pengambilan data berupa nilai tanah dan jarak lokasi ke Armada Town Square hanya di wilayah Kabupaten Magelang dan Kota Magelang dikarenakan Magelang merupakan wilayah yang berada di pinggir Yogyakarta dan merupakan wilayah yang sedang berkembang pesat.
2. Objek penilaian yang dipilih adalah Armada Town Square karena merupakan mall terbesar di wilayah Magelang
3. Waktu analisis penelitian ini terjadi pada tahun 2022.

4. Sampel yang digunakan adalah nilai tanah di Kabupaten Magelang dan Kota Magelang.
5. Model yang digunakan adalah *Ordinary Least Squares* dan *Geographically Weighted Regression* karena kedua model tersebut umum digunakan pada penelitian yang sama.
6. Sampel penelitian yang digunakan diambil dari area di sekitar Armada Town Square dan Akademi Militer.

1.5 Manfaat Penulisan

Berikut ini adalah manfaat yang dapat diberikan dari Karya Tulis Tugas Akhir bagi beberapa pihak :

1. Masyarakat

Bagi masyarakat analisis ini dapat membantu mereka pada saat mengambil keputusan dalam menentukan keputusan yang tepat pada saat mereka akan membeli properti berupa tanah. Analisis ini memberi gambaran yang tepat mengenai nilai tanah yang tepat berdasarkan pengaruh jarak lokasi ke Armada Town Square dan Akademi Militer

2. Pemerintah

Bagi pemerintah Kabupaten Magelang maupun Kota Magelang analisis pengaruh jarak ke Armada Town Square terhadap nilai tanah ini dapat digunakan untuk membantu dalam penilaian masal untuk keperluan perpajakan PBB P2. Nilai tanah sangat penting digunakan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak.

3. Akademisi

Bagi Akademisi, analisis ini dapat memberikan gambaran bahwa faktor pembentuk nilai itu sangat banyak, salah satunya yaitu jarak properti ke Armada Town Square dan Akademi Militer.

4. Penilai

Memberikan informasi mengenai pengaruh Armada Town Square serta variabel lain terhadap nilai tanah disekitarnya.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan karya tulis tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat teori-teori yang digunakan di dalam penelitian ini. Teori yang dibahas dalam bab ini adalah konsep nilai, faktor yang mempengaruhi nilai tanah, Armada Town Square, model nilai tanah, analisis regresi, analisis *Geographically Weighted Regression* (GWR), dan penelitian terdahulu.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjabarkan tentang data, metode pengumpulan data, pengolahan data, dan pembahasan atas rumusan masalah. Hasilnya kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh hubungan antara Armada Town Square serta berbagai variabel independen lainnya terhadap nilai tanah disekitarnya.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran atas hasil pengolahan data dan berbagai analisis di bab-bab sebelumnya.