

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pariwisata merupakan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan dan pengusahaan dari objek wisata dan daya tariknya (Soekadijo, 1995). Dalam pelaksanaannya, pariwisata perlu memiliki area yang dikembangkan untuk penyediaan fasilitas dan pelayanan pariwisata yang disebut dengan kawasan wisata (Inskeep, 1991). Berdasarkan UU No 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata, kawasan wisata merupakan kawasan dengan luas tertentu yang disediakan untuk kegiatan pariwisata. Kegiatan pariwisata dalam suatu kawasan pariwisata dapat berhubungan dengan kegiatan bisnis, yaitu dengan kegiatan penyediaan barang dan jasa bagi dan oleh para pengunjung (Kusmayadi & Sugiarto, 2000). Salah satu kegiatan bisnis dalam pariwisata adalah wisata belanja (Pendit, 1999).

Wisata belanja yang populer di kalangan wisatawan lokal hingga mancanegara adalah Kota Yogyakarta. Kota Yogyakarta memiliki beberapa kawasan wisata belanja. Kawasan wisata belanja di Kota Yogyakarta terpusat pada Kawasan Malioboro. Oleh karena itu, kegiatan pariwisata yang dilaksanakan di Kawasan Malioboro diyakini akan tetap berlangsung selaras dengan perkembangan zaman.

Menurut Soekadijo (1995), kegiatan pariwisata akan memberikan pengaruh positif. Hal ini sejalan dengan pendapat Kusmayadi dan Endar (2000) bahwa kegiatan bisnis pariwisata akan menjanjikan dan akan memberikan pengaruh bagi sektor lainnya. Oleh karena itu, kawasan pariwisata dan kawasan di sekitarnya akan berkembang pesat dan didukung dengan meningkatnya aksesibilitas di sekitar kawasan pariwisata (Soekadijo, 1995).

Kawasan Malioboro menjadi pusat kota yang memiliki aktivitas pariwisata, perdagangan, perkantoran hingga pemukiman padat, sehingga memiliki aksesibilitas yang sangat baik. Aksesibilitas merupakan salah satu atribut yang berpengaruh besar terhadap nilai dari suatu properti (Appraisal Institute, 2013). Jika jarak properti dengan pusat kota semakin dekat, maka nilai properti akan semakin tinggi. Nilai properti juga akan meningkat seiring dengan kemudahan akses dari dan menuju lokasi lain (Hartshorn, 1980).

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta, Kawasan Malioboro termasuk Kawasan Strategis Inti Pelestarian Citra Kota. Kawasan ini mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap tata ruang di sekitarnya. Kawasan ini merupakan kawasan utama dalam aktivitas sosial, ekonomi, dan pemerintahan. (RPJMD Kota Yogyakarta 2017-2022). Aktivitas tersebut akan menjadi dasar yang dapat mempengaruhi nilai properti yaitu faktor sosial, ekonomi, pemerintahan, dan lingkungan (Appraisal Institute, 2013).

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan, penulis ingin mengetahui pengaruh dari Kawasan Malioboro terhadap nilai properti residensial. Dalam penerapannya, penulis akan menggunakan properti residensial yang berada di

sekitar Kawasan Malioboro sebagai objek dalam penulisan KTTA ini. Oleh karena itu, dalam penulisan KTTA ini, penulis memilih judul “Analisis Pengaruh Kawasan Malioboro terhadap Nilai Tanah dari Properti Residensial”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang ingin diangkat dalam penulisan KTTA berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana Kawasan Malioboro secara simultan dapat mempengaruhi nilai tanah dari properti residensial di sekitarnya pada tahun 2022?
- 2) Bagaimana Kawasan Malioboro secara parsial dapat mempengaruhi nilai tanah dari properti residensial di sekitarnya pada tahun 2022?
- 3) Seberapa besar pengaruh Kawasan Malioboro terhadap nilai tanah dari properti residensial di sekitarnya pada tahun 2022?
- 4) Bagaimana prediksi nilai tanah dari properti residensial yang berada di sekitar Kawasan Malioboro?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan yang ingin dicapai berdasarkan rumusan masalah adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh dari Kawasan Malioboro terhadap nilai tanah dari properti residensial di sekitarnya secara simultan pada tahun 2022.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh dari Kawasan Malioboro terhadap nilai tanah dari properti residensial di sekitarnya secara parsial pada tahun 2022.
- 3) Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Kawasan Malioboro terhadap nilai tanah dari properti residensial.

- 4) Untuk memprediksi nilai tanah dari properti residensial yang berada di sekitar Kawasan Malioboro.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan KTTA ini adalah :

- 1) Data yang digunakan adalah data yang berada dalam rentang waktu tahun 2021 hingga tahun 2022.
- 2) Objek penelitian yang digunakan sebagai sampel merupakan properti residensial yang berada di sekitar Kawasan Malioboro dan berada di Kota Yogyakarta.
- 3) Titik utama dalam Kawasan Malioboro adalah Titik Nol Kilometer Yogyakarta dan Stasiun Tugu Yogyakarta.
- 4) Data untuk analisis yang digunakan adalah jarak dan nilai tanah per m² dari properti residensial.
- 5) Variabel yang digunakan adalah jarak terhadap Titik Nol Kilometer Yogyakarta dan Stasiun Tugu Yogyakarta.
- 6) Analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda.

1.5 Manfaat Penulisan

KTTA ini diharapkan mampu memberikan informasi tentang variabel jarak yang dapat mempengaruhi nilai properti bagi pemilik properti residensial di Kawasan Malioboro dan pengembang, serta dapat memberikan gambaran tentang prediksi nilai tanah di sekitar Kawasan Malioboro bagi calon pembeli. Selain itu, analisis ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pemerintah sebagai gambaran

prediksi nilai tanah di sekitar Kawasan Malioboro untuk digunakan dalam penentuan PBB-P2.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penulisan

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

1.5 Manfaat Penulisan

1.6 Sistematika Penulisan

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Definisi Biaya, Harga dan Nilai

2.2 Real Property

2.3 Penilaian Tanah

2.3.1. Penilaian

2.3.2 Nilai Tanah

2.3.3 Prinsip Penilaian Tanah

2.4 Analisis Regresi

2.4.1 Uji Asumsi Klasik

2.4.2 Regresi

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Metode Pengumpulan Data

3.1.1 Studi Kepustakaan

3.1.2 Metode Korelasional Kuantitatif

3.2 Gambaran Umum Kota Yogyakarta

3.2.1 Kondisi Geografis

3.2.2 Data Penduduk

3.2.3 Data Pariwisata

3.3 Deskripsi data

3.3.1 Jenis dan Sumber Data

3.3.2 Populasi dan Sampel

3.3.3 Pengolahan Data

3.3.4 Alat Analisis

3.4 Pembahasan Hasil

BAB IV SIMPULAN