

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia yang memiliki banyak peran penting dan tidak akan lepas dari kebutuhan manusia. Tanah menjadi sumber daya alam yang memiliki nilai jual. Tanah menjadi wadah untuk digunakan oleh masyarakat untuk menjadi tempat tinggal, yang nantinya dapat dimanfaatkan menjadi tempat yang menguntungkan. Selain menjadi aset, tanah juga dapat dijadikan tempat pengolahan usaha dan wisata. Perkembangan akan tempat wisata pada zaman ini berkembang pesat. Indonesia memiliki banyak keindahan alam sehingga banyak orang yang memanfaatkannya sebagai tempat wisata seperti Kecamatan Tawangmangu.

Kecamatan Tawangmangu memiliki luas wilayah 70,03 km<sup>2</sup> dengan keadaan pertanian seperti tanah sawah yang luasnya sekitar 712,37 Ha dan dengan keadaan luas tanah yang kering sekitar 1.953 Ha. Kecamatan Tawangmangu terdiri dari tiga kelurahan dan tujuh desa. Adapun tiga kelurahan yang dimaksud yaitu Kelurahan Blumbang, Kelurahan Kalisoro dan Kelurahan Tawangmangu sedangkan tujuh desa di Kecamatan Tawangmangu yaitu Desa Gondosuli, Desa Sepanjang, Desa Bandardawung, Desa Nglebak, Desa Karanglo, Desa Plumbon dan Desa Tengklik. Kecamatan Tawangmangu termasuk wilayah yang banyak terdapat objek wisata. Selain tempat objek wisata, Kecamatan Tawangmangu terletak pada lereng barat Gunung Lawu. Tempat wisata ini memiliki udara yang sejuk dan cocok dijadikan tempat wisata. Kebutuhan lahan di Kecamatan Tawangmangu mengakibatkan tingginya harga tanah di tempat wisata tersebut sehingga banyaknya pengusaha yang ingin sekali mengelola usahanya di daerah wisata tersebut dikarenakan banyaknya terdapat objek wisata yang sudah berdiri.

Kecamatan Tawangmangu memiliki keadaan tanah yang berdekatan dengan objek wisata dan yang berada di lereng yang curam. Dengan adanya objek wisata dan lereng dapat berdampak terhadap nilai tanah yang ada di Kecamatan Tawangmangu. Karena masalah tersebut, maka perlu dilakukan

penelitian pengaruh objek wisata dan kelerengan terhadap nilai tanah. Nilai tanah di Kecamatan Tawangmangu sangat bervariasi dikarenakan banyaknya tersebar objek wisata di 3 kelurahan dan 7 desa. Tanah yang dijual di kawasan ini masih banyak sehingga membuat para konsumen mencarinya dengan nilai tanah yang menguntungkan. Harga tanah di Kecamatan Tawangmangu yang bervariasi membuat penawaran dan permintaan harga tanah bervariasi. Permintaan dan Penawaran merupakan dua aktivitas yang mendasari kegiatan perekonomian sehingga para konsumen dan produsen memiliki perbedaan dalam kegiatan perekonomian tersebut. Dengan adanya objek wisata dan kelerengan, keinginan penulis untuk mengetahui penawaran dan permintaan di Kecamatan Tawangmangu.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga pasarnya termasuk perubahan yang terjadi pada masa sebelum pandemi *covid 19* yaitu tahun 2016 dan saat ini 2023. Dari harga pasar tersebut juga akan dianalisis pola permintaan dan penawarannya. Hal ini juga akan dikaitkan dengan faktor lingkungan yang ada di sekitar Kecamatan Tawangmangu seperti daerah kelerengan apakah berpengaruh terhadap nilai tanah atau permintaan dan penawarannya serta lokasi wisata. Dengan adanya analisis komprehensif terhadap nilai tanah ini diharapkan dapat menjadi informasi yang berharga bagi pemerintah maupun pihak kepentingan lainnya dalam merencanakan pembangunan di wilayah Kecamatan Tawangmangu ini.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, berikut rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2016 dan 2023 di kecamatan Tawangmangu?
2. Bagaimana sebaran permintaan dan penawaran di tahun 2023 di kecamatan Tawangmangu?
3. Bagaimana pengaruh keberadaan objek wisata dan kelerengan di Kecamatan Tawangmangu terhadap Zona Nilai Tanah tahun 2023?

### **I.3 Tujuan Penelitian**

Berikut tujuan dari dilakukannya penelitian ini antara lain:

1. Mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2016 dan 2023 di kecamatan Tawangmangu.
2. Mengetahui sebaran permintaan dan penawaran di tahun 2023 di kecamatan Tawangmangu.
3. Mengetahui pengaruh keberadaan objek wisata dan kelerengan di Kecamatan Tawangmangu terhadap Zona Nilai Tanah tahun 2023.

### **I.4 Manfaat Penelitian**

Berikut manfaat dari dilakukannya penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini yaitu sebagai penerapan dari bidang ilmu penilaian tanah dan mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tawangmangu, mengetahui permintaan dan penawaran di Kecamatan Tawangmangu dengan mengetahui desa yang paling tinggi permintaan dan penawarannya dan mengetahui pengaruh keberadaan objek wisata dan kelerengan di Kecamatan Tawangmangu.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dari penelitian ini adalah sebagai bentuk informasi untuk pemerintah dalam melakukan pelaksanaan kegiatan ekonomi serta dapat digunakan untuk informasi permintaan dan penawaran di lokasi kecamatan Tawangmangu.

### **I.5 Batas Lingkup Penelitian**

Batasan lingkup penelitian yang dilakukan dibataskan dengan beberapa hal berikut:

1. Daerah Penelitian ini di Kecamatan Tawangmangu Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah.
2. Cakupan daerah yang akan diteliti yaitu tiga kelurahan dan tujuh desa di Kecamatan Tawangmangu yaitu Bandardawung, Gondosuli, Kalisoro, Karanglo, Blumbang, Sepanjang, Tengklik, Sepanjang, Tawangmangu, Nglebak.

3. Penelitian ini khususnya melakukan analisis perubahan harga nilai tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan melihat faktor-faktor seperti kelerengannya dan jarak terhadap objek wisata.
4. Objek wisata yang digunakan Air Terjun Grojogan Sewu, Taman Balekambang, Wonderpark, Taman Atsiri dan Cemoro Kandang.
5. Pada Analisis permintaan dan penawaran harga tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan melihat dari tiga kelurahan dan tujuh desa mana yang permintaan dan penawaraannya rendah dan tinggi.
6. Zona Nilai Tanah Tahun 2016 diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional sedangkan Zona Nilai Tanah 2023 berdasarkan analisa dari data pengambilan data lapangan tahun 2023.
7. Hasil dari penelitian ini adalah analisis perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2016 dan 2023, analisis permintaan penawaran dan pengaruh kelerengan serta jarak terhadap objek wisata di tiga kelurahan dan tujuh desa pada Kecamatan Tawangmangu.

## **I.6 Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian dalam penelitian ini antara lain:

### **1. Tahap Perencanaan**

Pada tahap ini penulis melakukan penelitian diawali dengan pengumpulan studi literatur yang memiliki hubungan dengan penelitian dari penulis seperti jurnal, skripsi, buku – buku yang berkaitan dengan metode penelitian yang digunakan dan penyusunan proposal penelitian.

### **2. Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang diambil dari instansi tertentu seperti Badan Pertanahan Nasional yang mencakup Peta Bidang Tanah Kecamatan Tawangmangu, Peta Administrasi Kecamatan Tawangmangu, Peta Kelerengan Kecamatan Tawangmangu dan Peta jaringan jalan Kecamatan Tawangmangu. Melakukan survei harga tanah kepada beberapa pihak yang menjual tanahnya ke setiap desa dan melakukan pengumpulan data permintaan dan penawaran mengenai transaksi, harga jual dan harga beli.

### **3. Pengolahan Data**

Tahapan ketiga yaitu pengolahan data setelah didaptkannya data dari beberapa instansi, survei lapangan dan wawancara. Tahap ini terdiri dari pembuatan zona, perhitungan Zona Nilai Tanah, pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dan pembuatan Kurva Permintaan dan Penawaran.

#### 4. Analisis Data

Pada tahap keempat ini dilakukannya Uji Asumsi Klasik. Hasil dari tahapan pengolahan selanjutnya dilakukan analisis. Untuk melihat pengaruh keterenggan dan jarak objek wisata dengan analisis regresi linear. Hasil akhir yang didapat pada analisis tersebut pengaruh keberadaan keterenggan dan jarak objek wisata penentu terhadap perubahan nilai harga tanah.

#### 5. Tahap Pembuatan Peta

Pada tahap ini yaitu pembuatan peta zona nilai tanah Kecamatan Tawangmangu pada tahun 2016 dan 2023 dengan menggunakan *Software ArcGIS*.

#### 6. Penutup

Pada tahap terakhir dari penilitan ini yaitu dibuat kesimpulan dan saran serta penyusunan laporan akhir.

### **I.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Pada penyusunan tugas akhir ini terdapat sistematika penulisan laporan yang dapat memberikan gambaran umum mengenai laporan penelitian. Berikut merupakan sistematika tugas akhir:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan penelitian yang ada pada bab satu ini mencakup latar belakang penelitian, rumusan masalah dari penelitian, tujuan dari penelitian, manfaat dari penelitian, batas lingkup dari penelitian, metodologi dari penelitian, dan sistematika penulisan dari tugas akhir.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan Pustaka berisi materi yang relevan yang mencakup dasar-dasar teori untuk melakukan penelitian seperti kajian penelitian terdahulu, definisi tanah, indicator yang berpengaruh terhadap nilai tanah, Zona Nilai Tanah,

Nilai Indikasi Rata-rata, penentuan sampel, permintaan dan penawaran, regresi linier berganda, uji asumsi dan sistem informasi geografis.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang tata cara pelaksanaan kegiatan selama penelitian dikerjakan seperti lokasi penelitian, karakteristik lokasi, alat dan data penelitian, diagram alir penelitian, tahapan pengolahan, perhitungan koreksi, proses plotting nilai indeks rata-rata, peta Zona Nilai Tanah, pengukuran jarak objek wisata, kelas kelerengan, uji asumsi klasik, perhitungan regresi dan penawaran dan permintaan.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini terdiri dari penjelasan tentang hasil pengolahan dan pembahasan selama penelitian dikerjakan seperti analisis perubahan Zona Nilai Tanah 2016 dan 2023, permintaan dan penawaran Harga Tanah dan analisis pengaruh objek wisata dan kelerengan terhadap nilai tanah.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari pelaksanaan penelitian ini mencakup jawaban atas rumusan masalah serta saran penelitian di masa depan agar mendapatkan hasil yang lebih baik.