

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Berdasarkan Peraturan Bupati Magelang Nomor 34 Tahun 2021 Tentang Rencana Kerja Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2022, Kabupaten Magelang terletak pada posisi antara 110 °01' 51" –110 °26'58" Bujur Timur dan 7 °19'13" – 7 °42'16" Lintang Selatan. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), wilayah ini terdiri dari 108.573 hektar, atau 3,34%, dari total luas provinsi Jawa Tengah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1982 ibu kota Kabupaten Magelang secara resmi berada di Kecamatan Mungkid. Pengembangan kawasan ini dibantu oleh pusat administrasi Kabupaten Magelang dan lokasi strategis Kecamatan Mungkid, yang bersinggungan dengan jalan raya penting seperti jalan provinsi menuju Kota Purworejo dan Semarang-Jogja. Selain itu di Kecamatan Mungkid terdapat situs peninggalan yaitu Candi Mendut. Berdasarkan data statistik dari dinas pariwisata dan olahraga pemuda provinsi Jawa Tengah pengunjung wisata Candi Mendut pada tahun 2021 mencapai 422.930 pengunjung domestik dan 674 pengunjung mancanegara. Berdasarkan hal tersebut maka akan menjadi manfaat tambahan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan layanan masyarakat, serta untuk memprioritaskan daya saing daerah.

Penempatan lokasi pusat pemerintahan dan pariwisata penunjang daya saing daerah tidak akan lepas akan adanya aksesibilitas dan fasilitas umum. Hal tersebut menyebabkan kenaikan harga tanah yang ditinjau berdasarkan bagaimana tingkat kemudahan dalam aksesibilitas dan fasilitas umum yang tersedia. Berdasarkan rencana-rencana yang sudah dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 07 Tahun 2021 tentang rencana pembangunan jangka menengah daerah tahun 2019-2024. Rencana pembangunan itu berisi arahan pengembangan sistem jaringan prasarana wilayah dan berupa fasilitas publik. Dimana berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) aktivitas masyarakat Kecamatan Mungkid juga dipengaruhi oleh status sebuah kelurahan dimana kelurahan tersebut berstatus perkotaan (Urban) atau pedesaan (Rural). Daerah yang termasuk perkotaan (Urban) adalah Desa Mendut dan Desa Sawitan. Daerah yang termasuk pedesaan (Rural) adalah Desa Pagersari, Desa Bojong, Desa Gondang, Desa Treko, Desa Sanden,

Desa Blondo, Desa Bumirejo, Desa Ambartawang, Desa Paremono, Desa Pabelan, Desa Ngrajek, Desa Rambeanak, dan Desa Progowati. Dikatakan sebuah wilayah perkotaan dikarenakan wilayah tersebut menjadi pusat kegiatan pemerintahan, adanya pusat-pusat perkantoran, terdapat ruang terbuka untuk masyarakat dan mudahnya dalam menjangkau suatu lokasi ke lokasi lain. Sedangkan dikatakan pedesaan karena wilayah tersebut memiliki kegiatan utama pertanian, pelayanan jasa pemerintah ataupun sosial, dan kegiatan ekonomi. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 pasal 28 faktor sarana dan prasarana terdekat merupakan contoh variabel dalam penentu nilai tanah. Ketika bidang properti memiliki batas fiktif atau aktual berdasarkan penggunaan lahan dan memiliki berbagai nilai tergantung pada harga dan biaya pasar, area ini disebut sebagai Zona Nilai Tanah (ZNT).

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sebaran nilai tanah, pola sebaran dan pengaruh sarana prasarana terhadap nilai tanah di kawasan permukiman Kecamatan Mungkid. Apabila sebuah nilai tanah tinggi, maka akan selaras dengan faktor atau variabel yang tersedia. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Aziz (2017), semakin jauh jarak bidang tanah terhadap sarana maupun prasarana maka nilai tanah akan semakin rendah dan sebaliknya semakin dekat dan tersedianya sarana maupun prasarana maka semakin tinggi pula harga nilai tanah tersebut. Oleh karena itu penelitian ini ditujukan untuk meninjau apakah terdapat pengaruh nilai tanah terhadap tingkat kedekatan dan kemudahan masyarakat menuju suatu lokasi melalui sarana dan prasarana pendukung yang dilakukan dengan cara pendekatan penilaian massal atau secara bersamaan.

Metode *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *probability sampling* dengan interval kepercayaan 95%. Pemilihan interval kepercayaan sebesar 95% disebabkan terdapatnya kemungkinan kesalahan acak dan kesalahan sistematis dalam pengambilan data. Penelitian ini memiliki luaran berupa peta zona nilai tanah permukiman Kecamatan Mungkid dan pembuktian perubahan nilai tanah terhadap pusat kegiatan masyarakat.

I.2 Rumusan Masalah

Berikut rumusan masalah pada penelitian ini:

1. Bagaimana sebaran Zona Nilai Tanah (ZNT) kawasan permukiman di Kecamatan Mungkid?

2. Bagaimana pola dan sebaran sarana dan prasarana kawasan permukiman di Kecamatan Mungkid?
3. Bagaimana pengaruh pola dan sebaran sarana dan prasarana terhadap nilai tanah kawasan permukiman di Kecamatan Mungkid?

I.3 Tujuan dan Manfaat

Berikut manfaat dan tujuan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui bagaimana sebaran zona nilai tanah kawasan permukiman di Kecamatan Mungkid
2. Untuk mengetahui pola dan sebaran sarana dan prasarana kawasan permukiman di Kecamatan Mungkid
3. Untuk mengetahui pengaruh pola dan sebaran sarana dan prasarana terhadap nilai tanah kawasan permukiman Kecamatan Mungkid

Agar dalam penelitian ini dapat fokus pada rumusan masalahnya, oleh karena itu dibuat batasan penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan di Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Jawa tengah dengan batasan 9 kelurahan yang ditinjau berdasarkan karakteristik wilayah yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Magelang. Berikut 9 kelurahan tersebut:

Tabel I-1 Karakteristik Wilayah

Wilayah	Jumlah penduduk (jiwa)	Sarana	Status Wilayah	Jarak Kedekatan terhadap ibu kota Kabupaten
Pabelan	8598	Arteri	Rural	4,7 Km
Paremono	7340	Lokal	Rural	5 Km
Mungkid	5941	Arteri	Rural	9 Km
Blondo	5778	Arteri	Rural	5 Km
Bojong	5650	Arteri	Rural	9 Km
Progowati	4017	Lokal	Rural	4 Km
Mendut	3335	Lokal	Urban	3 Km
Pagersari	3060	Kolektor	Rural	9 Km
Sawitan	3034	Kolektor	Urban	1 Km

2. Penelitian ini dilakukan pada kawasan permukiman dengan status rural dan urban karena peneliti ingin mengetahui bagaimana pola persebaran sarana prasarana terhadap nilai tanah di wilayah rural dan urban.
3. Metode pendekatan yang digunakan adalah

Tabel I-2 Metode Pendekatan

Metode Pendekatan	Fungsi
Metode <i>income approach</i>	Memperkirakan nilai keuntungan dari properti
Metode <i>cost approach</i>	Penilaian terhadap properti
Metode <i>sales comparison approach</i>	Memperkirakan nilai pasar

4. Parameter objek penelitian berdasarkan Peraturan Bupati Magelang Nomor 43 Tahun 2022 tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman di Kabupaten Magelang. Dimana Objek kajian penelitian tersebut berupa pusat kegiatan masyarakat meliputi:

Tabel I-3 Parameter Objek Penelitian

Klasifikasi	Objek Kajian
Jaringan Jalan	Jalan Arteri, Jalan Kolektor, Jalan Lokal
Kesehatan	Puskesmas, Rumah Sakit, Apotek, Praktek Dokter Umum, dan lan-lain.
Pendidikan	Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Akhir / Sekolah Menengah Kejuruan, dan lain-lain.
Perekonomian	Pasar Tradisional, Ruko, Minimarket, dan lain-lain
Perkantoran	Kantor Pemerintahan maupun Kantor Non Pemerintahan
Pelayanan Umum	Bank, Pegadaian, Jasa Pengiriman, dan lain-lain.
Peribadatan	Masjid, Gereja, dan Vihara

5. Sarana yang digunakan merupakan jalan dengan skala perkotaan, berdasarkan Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang jalan, dimana jalan tersebut terdiri dari jalan arteri, jalan lokal, dan jalan kolektor.
6. Penggunaan konsep *centroid zone* (*multipart polygon* dan *singlepart polygon*) yaitu penititik beratan pada suatu poligon atau pusat dari suatu geometrik poligon ganda maupun tunggal. Digunakan untuk mencari titik tengah suatu poligon tersebut.
7. Jarak untuk analisis *proximity* dilakukan dengan titik pusat berada pada *centroid zone* dengan radius 250 m, 500 m, 750m, dan 1km.
8. Perhitungan jarak *centroid zone* terhadap prasarana dan jaringan jalan

Tabel I-4 Metode Perhitungan Jarak

Metode perhitungan jarak	Fungsi
Metode pengukuran garis lurus	Untuk menentukan jarak <i>centroid</i> terhadap prasarana

Tabel I-4 Metode Perhitungan Jarak (lanjutan)

<i>Network analysis-service area</i>	Untuk menentukan jarak area pelayanan terhadap jaringan jalan
--------------------------------------	---

9. Analisis spasial menggunakan metode *network anlysis*, *proximity analysis*, *density analysis-point*, dan *density analysis-line*.
10. Penentuan sampel dilakukan secara *nonprobability sampling* dengan jumlah sampel yang berdasarkan pada Teori Roscoe yang menyatakan jumlah sampel yang diambil antara 30 sampai 500 sampel.
11. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah pengambilan sampel secara acak (*purposive method*).
12. Penilaian dalam penelitian ini dilakukan secara massal tanpa melihat faktor property dan karakteristik khusus dari objek pajak.
13. Metode pendekatan dan pembuatan peta Zona Nilai Tanah dilakukan dengan pendekatan biaya dengan melakukan penilaian massal.
14. Data ZNT Tahun 2022 untuk zona awal didasarkan dari ATR/BPN dan 2023 berdasarkan hasil survei lapangan.
15. Metode yang digunakan dalam pengolahan data adalah metode tumpang tindih (*overlay*)

I.4 Metodologi Penelitian

Agar penelitian ini menjadi sistematis, terstruktur dan terarah, berikut adalah metodologi penelitian ini:

1. **Persiapan**

Pada tahap ini terdiri dari pengumpulan studi literatur mengenai perubahan zona nilai tanah, melakukan proses survei tempat lokasi, serta melakukan pengambilan data dari instansi terkait dan penyusunan proposal penelitian. Tahapan ini sangat penting karena pada tahap ini menunjukkan data yang digunakan untuk penelitian lebih lanjut.
2. **Pengumpulan Data**

Pada tahap kedua ini dilakukan pengumpulan data yang dilakukan antara lain terdiri dari data peta zona nilai tanah tahun 2022 yang didapatkan dari ATR/BPN kabupaten Magelang, peta administrasi Kecamatan Mungkid tahun 2023 yang didapatkan dari DPUPR Kabupaten Magelang, data peta

tata guna lahan atau penggunaan lahan tahun 2022 Kecamatan Mungkid yang didapatkan dari ATR/BPN Kabupaten Magelang, data tabular sarana dan prasarana Kecamatan Mungkid yang didapatkan dari DPUPR Kabupaten Magelang, serta data harga tanah dengan pendekatan harga pasar (*Sales comparative*) 2023 yang dilakukan dengan cara penilaian massal dengan tidak memperhatikan *property* khusus.

3. Pengolahan

Pada tahap pengolahan data dilakukan setelah data memenuhi persyaratan untuk dilakukan analisis keterkaitan antar keberadaan lokasi penentu nilai tanah berdasar interaksi spasialnya terhadap harga nilai tanah wilayah sekitar. Pada tahap awal pengolahan dilakukan pembuatan zona awal, yaitu penentuan zona awal yang merupakan batas area yang dibuat untuk mempermudah dalam pengambilan titik sampel di lapangan. Setelah melakukan pembuatan batas zona awal lalu melakukan survei lapangan terkait data harga tanah guna mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi. Melakukan perhitungan nilai tanah yang dilakukan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan. Perhitungan jarak bidang tanah terhadap variabel untuk mengetahui pola dan sebaran sarana prasarana yang telah ditentukan dengan menggunakan analisis *proximity*, *network analysis*, dan *density analysis*. Kemudian dilakukan pengujian terhadap simpul aktivitas (sarana dan prasaran) terhadap harga tanah dengan menggunakan uji statistik pada *software* IBM SPSS *Statistic 25*.

4. Analisis

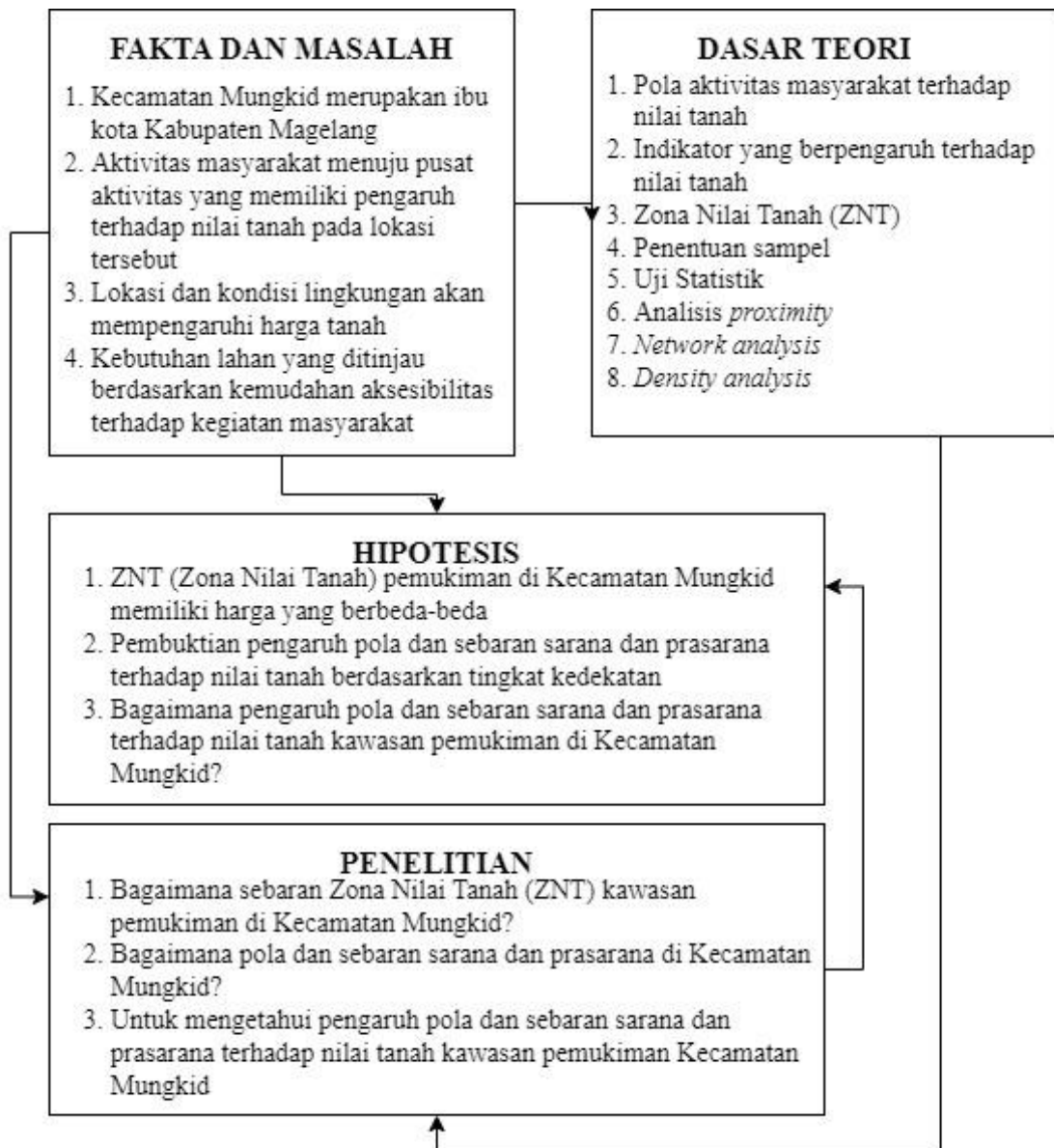
Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap data yang sudah diolah pada tahap sebelumnya. Untuk analisis perbedaan harga tanah dilakukan dengan menguji sampel harga tanah menggunakan *paired T Test*. Untuk mengetahui pengaruh lokasi, dilakukan analisis spasial untuk melihat kedekatan sampel dengan faktor yang sudah ditentukan dan diikuti dengan analisis regresi linier dan analisis *proximity* (kedekatan). Pada penelitian ini didapatkan hasil berupa peta zona nilai tanah permukiman 2023 dan pembuktian pengaruh kemudahan sarana dan ketersediaan prasarana terhadap kenaikan nilai tanah.

5. Penutup

Pada tahap ini merupakan tahap akhir dari penelitian. Pada tahap pembuatan laporan, diuraikan rumusan masalah yang telah dirancang beserta uraian hasil dan pembahasan dari penelitian.

I.4.1 Kerangka Dasar Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian ini terbagi menjadi empat tahapan yang merupakan satu kesatuan dan saling terkait satu sama lain. Kerangka penelitian tersebut ditunjukkan oleh **Gambar I-1**



Gambar I-1 Kerangka Dasar Pemikiran

I.5 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Laporan terdiri dari lima bab yang saling terkait. Sistematika pembuatan laporan akhir adalah sebagai berikut,

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, tujuan dan manfaat penelitian, batasan dalam penelitian, rumusan masalah, serta sistematika penulisan laporan tugas akhir, dan metodologi penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan Pustaka mengenai informasi dasar yang menunjang kegiatan penelitian seperti penelitian terdahulu, lokasi penelitian, penjelasan mengenai gambaran umum, Sarana dan prasarana, nilai tanah, Faktor penentu nilai tanah, Metode penilaian tanah, Zona Nilai Tanah, Nilai Indeks Rata-rata, *sampling*, uji statistik, Hipotesis penelitian, uji *paired t test* dan *f test*, analisis korelasi, analisis spasial, *network analysis*, dan analisis *proximity*.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang tahapan pelaksanaan penelitian meliputi tinjauan pustaka, alat dan bahan, diagram alir penelitian, pengambilan data, pengolahan data, pembuatan peta, dan tahap pelaksanaan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang hasil dari penelitian yang telah dilakukan serta membahas hasil analisis dari setiap proses yang dijelaskan pada bab sebelumnya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan penelitian Tugas Akhir yang telah dilaksanakan serta saran yang diberikan penulis untuk penelitian di masa mendatang.