

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kabupaten Kulon Progo merupakan salah satu Kabupaten yang sedang berkembang. Perkembangan signifikan dirasakan setelah adanya pembangunan *New Yogyakarta International Airport*. Sesuai dengan teori lokasi, keberadaan Bandara New Yogyakarta International Airport dinilai sebagai faktor pendorong adanya pembangunan di sekitar wilayah tersebut yang secara otomatis akan meningkatkan nilai lahan di sekitarnya. Darin-Drabkin (1977) dalam Yunus (2006) mengemukakan bahwa, nilai lahan atau *land value* merupakan suatu penilaian lahan berdasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis yang berhubungan dengan produktivitas dan strategi ekonominya, sedangkan harga lahan merupakan penilaian lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan. Peningkatan nilai lahan akan meningkatkan pula harga lahannya, sebagaimana yang dikemukakan oleh Rahardjo (2013) bahwa nilai lahan mencerminkan harga dari lahan tersebut, begitu juga harga lahan akan mencerminkan ukuran tinggi rendahnya nilai lahan.

Lokasi penelitian ini berada di Desa Temon Kulon yang berbatasan langsung dengan Desa Glagah. Desa Glagah tersebut salah satu desa yang dijadikan lokasi pembangunan *New Yogyakarta International Airport*. Desa Temon Kulon merupakan desa yang dilintasi jalan raya Wates-Purworejo dan menjadi pusat fasilitas umum sehingga desa tersebut masuk dalam kategori daerah yang akan dijadikan sebagai *aerocity* yang akan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan tanah sehingga dapat menaikkan nilai harga tanah. Sesuai pernyataan Bupati Kulon Progo bahwa kawasan *aerocity* ini akan dikembangkan dengan posisi tidak terlalu dekat dan tidak terlalu jauh dari NYIA sehingga, semua wilayah di Kulon Progo dapat dikembangkan agak ke utara atau ke timur (Republika, 2019).

Penelitian ini dilakukan untuk menemukan model matematis pada tiap persil yang sesuai yang akan digunakan untuk menghitung nilai tanah di Desa

Temon Kulon. Model matematis ini dapat dijadikan acuan untuk penilaian tanah di kawasan yang berdekatan dengan fasilitas transportasi darat dan udara.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana membuat model nilai tanah Desa Temon Kulon?
2. Variabel apa saja yang mempengaruhi kenaikan atau penurunan nilai tanah di Desa Temon Kulon?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui model nilai tanah untuk setiap persil yang paling sesuai untuk menghitung nilai tanah Desa Temon Kulon.
2. Membuat peta pola penilaian tanah di Desa Temon Kulon.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dapat dijadikan sebagai acuan untuk penilaian tanah di kawasan yang berdekatan dengan fasilitas transportasi pesawat terbang dan kereta api.
2. Dapat dimanfaatkan oleh peneliti yang lain sebagai referensi penelitian nilai tanah selanjutnya.
3. Peneliti dapat mengetahui bagaimana cara mendapatkan nilai analisis regresi spasial dengan menggunakan *Geographically Weight Regression*.

1.4. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan di Desa Temon Kulon, Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo.
2. Model matematis nilai tanah yang akan dibuat dalam penelitian ini menggunakan metode *Geographically Weight Regression (GWR)*.
3. Variabel dependen yang digunakan adalah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Validasi dilakukan dengan membandingkan dari hasil data survey lapangan penduduk desa Temon Kulon.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan hasil penelitian skripsi diatur sesuai dengan tatanan sebagai berikut :

1. Bab I Pendahuluan

Berisikan latar belakang alasan dari penulis mengambil judul tersebut. Rumusan masalah apa yang akan diteliti oleh penulis pada penelitian tersebut, tujuan dan manfaat dari penelitian, batasan masalah berisikan tentang batasan ruang lingkup yang diteliti oleh penulis pada penelitian, dan sistematika penulisan berisikan tentang tata cara dalam pelaksanaan penelitian.

2. Bab II Dasar Teori

Bagian ini berisi tentang kajian pustaka baik dari sumber ilmiah, maupun dari hasil penelitian yang telah diuji kebenarannya sehingga dapat dipertanggungjawabkan.

3. Bab III Metodologi Penelitian

Berisikan penjelasan tentang bagaimana penelitian ini dilakukan, terdiri dari alat dan bahan utama yang digunakan serta lokasi dan waktu penelitian, diagram alir penelitian, proses pengumpulan data, pengolahan data sampai pada hasil akhir yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian ini.

4. Bab IV Hasil dan Pembahasan

Dalam hal ini menjelaskan analisis dari hasil pengolahan data dan pembahasan dari hasil penelitian.

5. Bab V Kesimpulan dan Saran

Merupakan uraian tentang kesimpulan dari hasil pembahasan yang mencakup semua isi dalam penelitian, serta saran untuk kepentingan penelitian sebelumnya