

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan suatu wilayah tidak terlepas dari aspek yang berkaitan dengan fungsi keruangan, yaitu proses alih fungsi lahan yang dilakukan kearah realisasi pembangunan sebagai sasaran untuk pertumbuhan ekonomi. Menurut Sari,(2011) dengan adanya realisasi pembangunan di berbagai sektor di wilayah kota untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dapat menyebabkan bermunculannya kegiatan ritel pada lokasi-lokasi tertentu yang strategis. Dari dampak sosial kegiatan ritel moderen adalah sebagai eksistensi pasar tradisional dan juga merupakan basis ekonomi kerakyatan bagi usaha mikro kecil & menengah. Dengan adanya kegiatan tersebut dapat mengakibatkan terjadi aglomerasi ekonomi di daerah perkotaan.

Kota Ternate merupakan daerah kepulauan dengan luas daerah 0,35% seperti yang ditunjukkan pada tabel dibawah 1.1. Persentase angka tersebut menunjukan bahwa kota Ternate memiliki luas daerah yang lebih kecil dibandingkan kabupaten/kota lain yang ada di Provinsi Maluku Utara. Meskipun luas wilayah yang kecil, kota Ternate merupakan daerah ibukota pertama di provinsi Maluku Utara sebelum dipindahkan ke Sofifi. sebagai mantan daerah ibukota, hal ini mungkin dilihat dari konstruksi peradaban yang sudah berkembang lama di kota Ternate serta pertumbuhan ekonominya.

Tabel 1.1. Persentase Luas Daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Maluku Utara

Kota Ternate	Kota Tidore	Halmahera Barat	Halmahera Tengah	Halmahera Selatan	Halmahera Utara	Halmahera Timur	Morotai	Kepulauan Sula	Pulau Taliabu
0,35%	5,14%	5,33%	8,30%	25,48%	12,18%	20,55%	7,74%	10,33%	4,60%

Sumber: BPS Provinsi Maluku Utara (2022)

Dengan luas daerah yang lebih kecil, namun kota Ternate merupakan kota dengan penyediaan populasi penduduk terbanyak kedua setelah kabupaten Halmahera Selatan. Menurut data yang dirilis BPS (2022), kota Ternate dengan tingkat populasi penduduk diatas 15,85% yang menunjukkan angka tertinggi kedua setelah kabupaten Halmahera Selatan 19,37% (BPS, 2022). Selain itu Kota Ternate juga menunjukkan tingkat kepadatan penduduk yang sangat tinggi di atas 1848,19 Per km, paling tertinggi dibandingkan kabupaten kota lain yang ada di provinsi Maluku Utara (BPS, 2022).

Dengan adanya tingkat kepadatan penduduk di kota Ternate, juga diikuti dengan jumlah tenaga kerja rata-rata diatas 3887 orang seperti yang ditunjukkan pada tabel dibawah 1.2. Angka tersebut menunjukkan jumlah tertinggi kedua setelah pulau Morotai. Sementara persediaan jumlah perusahaan yang ada di kota Ternate berdasarkan data yang dirilis BPS sebanyak 1390 unit, juga diikuti dengan nilai produksi industri mikro kecil & menengah yang sangat tinggi di atas Rp1.197.527.860 (BPS, 2022),

Kota Ternate menunjukkan nilai produksi tertinggi dibandingkan kabupaten/kota lain yang ada di Provinsi Maluku Utara seperti yang ditunjukkan pada tabel dibawah 1.2. Hal ini membuktikan bahwa kemungkinan terjadi aglomerasi ekonomi di kota Ternate, berdasarkan representasi tingkat pertumbuhan yang ada di kota Ternate.

Tabel 1.2. Jumlah Perusahaan, Tenaga Kerja, Investasi, dan Nilai Produksi Industri Mikro Kecil & Menengah di Kabupaten/Kota Provinsi Maluku Utara 2021

Kabupaten/kota	Jumlah Perusahaan (unit)	Jumlah Tenaga Kerja (Orang)	Investasi (Ribu Rupiah)	Nilai Produksi (Ribu Rupiah)
Halmahera Barat	475	2155	6 326 500	5 587 579
Halmahera Tengah	414	1355	8 622 450	16 747 338
Kepulauan Sula	559	2162	5 276 071	32 913 232
Halmahera Selatan	582	1285	4 054 080	9 098 296
Halmahera Utara	1512	2 679	62 651 583	168 599 915
Halmahera Timur	978	3013	17 299 901	351 373 507
Pulau Morotai	2216	6342	26 883 350	26 859 350
Pulau Taliabu	-	-	-	-
Kota Ternate	1390	3887	43 160 920	1 197 527 860
Kota Tidore Kepulauan	1573	3870	77 745 296	109 929 210
Maluku Utara	9699	26 748	252 020 151	1 918 636 287

Sumber: BPS Provinsi Maluku Utara (2022)

Tingkat pertumbuhan yang ada merupakan konsekuensi dari pelaksanaan pembangunan yang terjadi di kota Ternate. Hal demikian adalah upaya perencanaan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan memanfaatkan ketersediaan sumber daya yang ada. Dalam proses pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya yang ada, dapat mendorong berbagai macam sektor untuk melakukan aktivitas produksi yang dapat menghasilkan kebutuhan ekonomi agar mampu memenuhi kebutuhan manusia. Dengan adanya berbagai pelaksanaan pembangunan tersebut juga dapat menimbulkan pertumbuhan pusat perbelanjaan modern dan industri yang ada di kota Ternate, dan juga berakibat terbentuknya aglomerasi ekonomi di lokasi tertentu seperti kecamatan Ternate tengah yang ada di kota Ternate.

Kota Ternate memiliki beberapa pusat perbelanjaan modern maupun tradisional seperti Minimarket, Pasar Barito, Pasar Dufa-Dufa, Pasar Gamalama, dan beberapa Pasar lainnya. Di beberapa lokasi pusat perbelanjaan tersebut memiliki karakteristik yang berbeda beda. Olehnya itu adanya pembangunan pusat

perbelanjaan seperti pasar dan lokasi industri, dapat mempengaruhi nilai jual tanah di kota Ternate.

Nilai jual tanah yang relatif berbeda di beberapa kelurahan diduga karena lokasi tanah dengan jarak akses pasar, pusat perbelanjaan dan juga industri dengan jarak yang bervariasi, salah satu contoh nilai jual tanah dua kelurahan yang ada di kota Ternate, berdasarkan data survei lapangan dari hasil wawancara, nilai jual tanah di kelurahan Sasa kecamatan Ternate selatan kurang lebih Rp 300.000/Meter dengan akses lokasi pusat aglomerasi ekonomi yang jauh dibandingkan kelurahan Sabia kecamatan Ternate tengah harga jual tanah kurang lebih Rp 400.000/Meter dengan akses aglomerasi ekonomi di pusat kotah yang lebih dekat. Perbedaan nilai jual tanah diduga disebabkan karena akses lokasi tanah ke lokasi aglomerasi ekonomi dengan jarak yang berbeda sehingga menyebabkan perbedaan nilai jual tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji setiap variabel yang ditentukan pengaruhnya terhadap nilai jual tanah serta menentukan nilai signifikan dari variabel tersebut. Nilai jual tanah yang cenderung mengalami peningkatan seringkali mengikuti peningkatan pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut, karena pada dasarnya tanah bersifat riil dan tetap. Dengan adanya lokasi pasar maka dapat mempengaruhi aktivitas perekonomian di suatu daerah, sehingga dapat mengakibatkan terjadi aglomerasi ekonomi yang akan mempengaruhi nilai jual tanah.

Penelitian sebelumnya yang menyangkut dengan penelitian ini seperti yang diteliti Nahar Dito Utama Giardi, (2021) analisis aksesibilitas jalan, fasum, dan fasos terhadap harga tanah menggunakan *radial basis function* (studi kasus

kelurahan kayu selatan Jakarta timur). Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa diantara faktor aksesibilitas, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada model RBF berdasarkan harga ZNT menunjukkan pengaruh sebesar 61,82%, sementara pada mode RBF berdasarkan harga NJOP menunjukkan pengaruh sebesar 34,92%. Pengaruh dari setiap faktor bisah dilihat pada uji t parsial. Untuk melihat sejauh mana pengaruh dapat dilihat pada koefisien model. Dari setiap faktor yang paling berpengaruh yaitu faktor aksesibilitas berdasarkan harga ZNT. Sementara dilihat berdasarkan NJOP faktor yang paling berpengaruh adalah jalan Utan Kayu Raya. Sedangkan pengaruh fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap harga tanah baik itu berdasarkan harga ZNT dan NJOP harga yaitu terdiri dari Universitas Negri Jakarta dan Green Pramuka Square. Dari keseluruhan pengaruh juga termasuk Pasar yang menunjukkan hasil pengaruh yang signifikan baik itu berdasarkan mode ZNT dan NJOP (Nahar Dito Utama Giardi, 2021)

Pusat lokasi perbelanjaan di kota Ternate yaitu terdiri dari pasar Gamalama, pasar Barito, pasar Dufa-Dufa, dan lokasi tempat perbelanjaan lainnya, hal ini menimbulkan dugaan bahwa lokasi-lokasi tertentu akan berpengaruh terhadap nilai jual tanah di kelurahan sekitarnya yang biasanya berbeda beda sesuai dengan tipe lokasi pusat aglomerasi ekonomi di lokasi tersebut. Olehnya itu nilai jual tanah pada suatu kelurahan yang berdekatan dengan lokasi aglomerasi ekonomi seperti industri atau pasar relatif lebih tinggi dibandingkan nilai jual tanah pada suatu kelurahan yang jauh dari lokasi aglomerasi ekonomi.

Dampak lokasi dan aglomerasi ekonomi terhadap nilai jual tanah di tiap kelurahan kota Ternate merupakan hal menarik untuk diteliti dan dipelajari. Lokasi dan aglomerasi ekonomi yang terdiri dari pusat perbelanjaan dan sektor ekonomi

lainnya adalah bagian dari variabel yang mempengaruhi nilai jual tanah di kota Ternate. Olehnya itu dalam penelitian ini peneliti akan mengkaji **“Dampak Lokasi dan Aglomerasi Ekonomi Terhadap Nilai Jual Tanah di Kota Ternate”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan beberapa masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat aksesibilitas, derajat pusat kegiatan ekonomi, dan tingkat harga jual tanah di kota Ternate?
2. Bagaimana dampak tingkat aksesibilitas dan derajat pusat kegiatan ekonomi terhadap nilai jual tanah di kota Ternate?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka dapat dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut

1. Mengetahui tingkat aksesibilitas, derajat pusat kegiatan ekonomi, dan tingkat harga jual tanah di kota Ternate.
2. Menganalisis dampak tingkat aksesibilitas dan derajat pusat kegiatan ekonomi terhadap nilai jual tanah di kota Ternate.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat penelitian diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan sosialisasi serta bahan informasi untuk menjalankan kehidupan sosial masyarakat yang lebih baik.

2. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai bahan evaluasi program kerja pemerintah dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Serta bahan keputusan kebijakan lainnya.

3. Bagi Pihak Lain

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai literatur untuk menambah pengetahuan, serta sebagai bahan referensi dalam melengkapi penelitian-penelitian yang lebih lanjut.

4. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai bahan referensi sebagai sarana dalam mengaplikasikan berbagai teori di bangku perkuliahan.