

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandar Lampung merupakan ibu kota sekaligus kota terbesar di Provinsi Lampung. BPS Kota Bandar Lampung menjelaskan bahwa kota tapis berseri ini terdiri dari 20 kecamatan dan 126 kelurahan dengan jumlah penduduk 1,16 juta jiwa pada tahun 2020. Dengan luas area sebesar 197,22 km², kota ini memiliki kepadatan penduduk 5.913 per km². Laju pertumbuhan Kota Bandar Lampung per tahun 2010-2020 adalah sebesar 2,70 persen per tahun. Pertumbuhan jumlah penduduk akan berdampak pada peningkatan permintaan terhadap perumahan (Irawan, 2008).

Di sisi lain, secara geografis Kota Bandar Lampung merupakan daerah transit yang menghubungkan Pulau Sumatra dengan Pulau Jawa, tepatnya sekitar 165 km sebelah barat laut Jakarta. Hal ini mengakibatkan keuntungan bagi pertumbuhan dan pengembangan Kota Bandar Lampung sebagai pusat industri, perdagangan, dan pariwisata (Sesunan, 2011).

Pertumbuhan dan perkembangan di bidang perdagangan tumbuh secara pesat (Lupitasari, Astuti, & Yudana, 2016). Hal tersebut ditunjukkan dengan pesatnya pembangunan di kota-kota besar Indonesia seperti di Kota Bandar

Lampung. Pembangunan merupakan proses yang menyebabkan peningkatan pendapatan per kapita masyarakat dalam jangka panjang (Narulita, 2019). Pembangunan ritel modern bisa berbentuk pasar modern, pasar swalayan, mal, plaza, dan bentuk lainnya. Bentuk tersebut akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi, teknologi, dan gaya hidup masyarakat (Pandin, 2009).

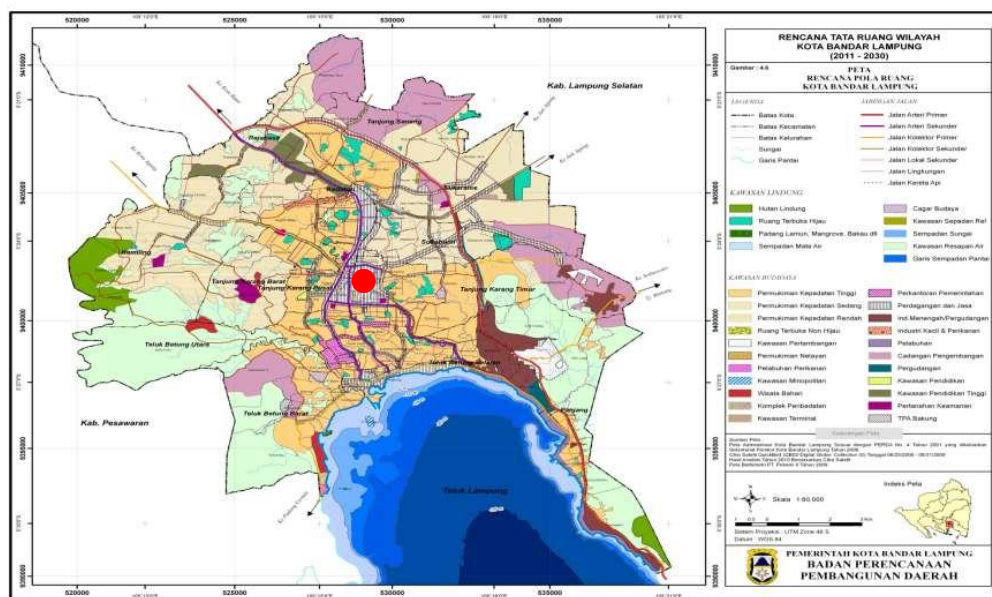
Mal merupakan salah satu ritel modern di Indonesia yang jumlahnya meningkat dengan pesat. Dalam rentang 1977 sampai dengan 1992, rata-rata pertumbuhan mal di Indonesia per tahun adalah sebesar 85% (Suryadarma, Poesoro, Budiyati, & Akhmadi, 2007). Berdasarkan Publikasi Kota Bandar Lampung dalam Angka 2021, saat ini sudah ada 31 pasar modern yang tersebar di kota tapis berseri ini. Salah satunya adalah Mal Boemi Kedaton yang merupakan pusat perbelanjaan terbesar saat ini di Kota Bandar Lampung (M Dwicki, 2020).

Mal Boemi Kedaton dibuka pada tahun 2014. Mal ini berada di Jalan Teuku Umar Sultan Agung No.1, Kedaton Bandar Lampung. Pusat perbelanjaan tersebut memiliki luas tanah sekitar 3 hektar dan luas bangunan sekitar 50.000 m² dengan 4 lantai dan 1 basemen. Selain itu, di samping mal tersebut terdapat sebuah hotel yang baru saja diresmikan pada tahun 2019, yaitu Radisson Hotel. Mal sekaligus hotel tersebut menjadi pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan yang membuat nilai tambah bagi Kota Bandar Lampung untuk menarik wisatawan (Jayadinata, 1986). Nilai tambah ini adalah bagian dari eksternalitas keberadaan mal yang dapat meningkatkan nilai properti di sekitarnya.

Selain mal, terdapat salah satu *landmark* ikonis yang mencerminkan Kota Bandar Lampung. *Landmark* tersebut adalah Tugu Adipura atau Tugu Gajah

merupakan tugu yang terletak di jantung Kota Bandar Lampung. Tugu ini berada di perempatan Jalan Raden Intan, Jalan Jendral Sudirman, Jalan Diponegoro dan Jalan A. Yani. Lokasi yang sangat strategis membuat Tugu Adipura ini sering menjadi tempat berkumpul melaksanakan berbagai acara tahunan sampai tempat demonstrasi. Selain itu, di sekitar area tugu ini diadakan kegiatan rutin setiap hari Minggu pagi untuk pelaksanaan *car free day*. Titik merah yang berada di Gambar I.1 merupakan lokasi Tugu Adipura. Area sekitar Tugu Adipura merupakan area komersil perdagangan dan jasa berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kota Bandar Lampung tahun 2011-2030.

Gambar I.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung



Sumber: Pemerintah Kota Bandar Lampung

Nilai properti dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satu faktor utama adalah faktor lokasi. Aksesibilitas dan lingkungan merupakan uraian dari atribut lokasi. Nilai properti akan semakin meningkat jika didukung dengan lokasi yang strategis, dekat dengan jalan raya, perdagangan, dan lain-lain. Namun sebaliknya,

nilai properti akan semakin menurun jika properti tersebut dekat dengan tempat pembuangan sampah, kawasan kumuh, dan lain sebagainya (Harjanto & Hidayati, 2001).

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis ingin mengidentifikasi pengaruh Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di sekitarnya. Fokus pembahasan dari karya tulis ini adalah penilaian terhadap properti yang jaraknya dekat dengan Mal Boemi Kedaton dan/atau Tugu Adipura, dengan properti yang berlokasi jauh dari objek tersebut. Penilaian dilakukan dengan menggunakan metode dan asumsi yang relevan. Analisis tersebut dituangkan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pengaruh Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura Terhadap Nilai Tanah: Studi Kasus Di Kota Bandar Lampung”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022 dengan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) secara simultan?
2. Bagaimana pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022 dengan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) secara parsial?

3. Bagaimana pemilihan model terbaik antara *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) dalam analisis pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022?
4. Bagaimana prediksi nilai tanah di Kota Bandar Lampung berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dari model terbaik?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam menyusun karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022 dengan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) secara simultan;
2. Menganalisis pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022 dengan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) secara parsial;
3. Mengidentifikasi model terbaik antara *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) dalam analisis pengaruh jarak lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di Kota Bandar Lampung pada tahun 2022; dan
4. Memprediksi nilai tanah di Kota Bandar Lampung berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dari model terbaik.

1.4 Manfaat Penulisan

1. Bagi masyarakat umum

Hasil analisis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi pembaca.

2. Bagi investor

Analisis ini membantu mereka dalam mengambil keputusan mengenai investasi properti di Kota Bandar Lampung. Analisis ini menjadi pertimbangan antara manfaat yang diperoleh dengan harga penawaran yang diberikan oleh penjual properti.

3. Bagi penilai independen dan praktisi

Hasil analisis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan memberikan informasi terkait pengaruh Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura terhadap nilai tanah di sekitarnya.

1.5 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini terdapat ruang lingkup penulisan yang bertujuan untuk memberi batasan terhadap topik yang dibahas agar lebih terarah dan terperinci. Untuk melakukan penelitian tersebut, penulis membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Nilai tanah hanya diukur oleh lokasi Mal Boemi Kedaton dan Tugu Adipura.

Penulis memilih dua variabel tersebut karena Mal Boemi Kedaton merupakan mal terbesar di Kota Bandar Lampung dan Tugu Adipura merupakan tugu ikonis yang berada di tengah-tengah kota yang merupakan area komersial;

2. Objek penelitian ini terbatas hanya tanah yang berada di Kota Bandar Lampung. Hal ini karena variabel mal dan tugu tersebut dianggap merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah yang ada di Kota Bandar Lampung;
3. Waktu penelitian ini adalah tahun 2022. Hal ini karena penilaian dilakukan per tanggal 1 Mei 2022;
4. Sampel data objek penelitian yang digunakan adalah data transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari situs sipreval.kemenkeu.go.id pada tahun 2021;
5. Variabel utama dalam penelitian ini adalah jarak tanah dan/atau bangunan terhadap subjek penelitian. Jarak tersebut dihitung menggunakan aplikasi Google Maps dengan satuan kilometer;
6. Pengolahan data dilakukan dengan Software Microsoft Excel 2016 untuk melakukan kalkulasi nilai tanah dan nilai bangunan dengan format Kertas Kerja Perhitungan (KKP) Tanah dan Bangunan yang telah tersedia;
7. Proses regresi antara jarak dan nilai tanah dilakukan dengan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR); dan
8. Aplikasi yang digunakan dalam proses regresi adalah SPSS 25 untuk model OLS dan GWR4 untuk model GWR.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan KTTA berisi bab dan subbab yang direncanakan pada penulisan KTTA.

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan berisi tentang gambaran umum mengenai permasalahan yang akan dituang dalam karya tulis ini. Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab kedua ini berisi tentang landasan teori yang berkaitan dengan penelitian. Landasan teori ini merupakan dasar pemikiran penulis dalam penulisan KTTA ini dan memperjelas apa yang sudah penulis sampaikan dalam bab satu. Penulis menjabarkan teori dan aturan yang digunakan untuk rujukan penelitian. Landasan teori diharapkan dapat menunjang pencapaian tujuan dari penelitian ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga ini berisi tentang metodologi penelitian berupa metode pengumpulan data, jenis dan pendekatan penelitian, penentuan jumlah sampel, alat penelitian, tahapan penelitian, dan metode analisis data. Penulis juga menjelaskan gambaran umum objek penelitian serta pembahasan mengenai hasil dari penelitian yang menjawab rumusan masalah dalam KTTA ini.

BAB IV SIMPULAN

Bab keempat ini berisi tentang simpulan dari pembahasan yang ada pada bab tiga dan juga menjawab rumusan masalah dan tujuan dari penelitian yang tercantum pada bab satu.