

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Properti merupakan suatu harta yang dapat berupa bangunan, tanah atau sarana dan prasarana yang tidak dapat dipisahkan dari bangunan atau suatu tanah hak milik yang dimaksud. Menurut MAPPI (2018), definisi properti yaitu: *“Suatu konsep hukum meliputi hak, manfaat, dan kepentingan yang terikat dengan suatu bentuk kepemilikan”*. Lalu, menurut Wijaya & Ananta (2017), properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang haknya dilindungi HAM. Sedangkan, Menurut Harjono (2016) dan MAPPI (2018), bentuk utama dari properti yaitu terdiri dari *real property* dan *personal property* atau kepemilikan barang secara fisik dan legal. Sementara itu, residensial merupakan bangunan yang digunakan sebagai hunian atau tempat tinggal. Dari pengertian-pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa properti residensial adalah suatu produk dalam lingkup properti yang bergerak dalam bidang kepemilikan aset berupa bangunan maupun tanah untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal atau hunian.

Selain dari pengertian tersebut, kita juga harus mengetahui pengertian dari nilai. Nilai merupakan suatu gagasan bersama-sama (kolektif) mengenai apa yang

dianggap penting, baik, layak dan diinginkan, sekaligus mengenai yang dianggap tidak penting, tidak baik, tidak layak dan tidak diinginkan dalam hal kebudayaan. Nilai merujuk pada suatu hal yang dianggap penting pada kehidupan manusia, baik itu sebagai individu ataupun sebagai anggota masyarakat. Menurut Appraisal Institute (2013), dijelaskan bahwa terdapat banyak jenis nilai, seperti nilai pasar, nilai guna, nilai investasi, nilai estimasi, dan nilai yang dapat diasuransikan. Nilai erat kaitannya dengan suatu properti khususnya properti residensial.

Ada banyak hal yang dapat mempengaruhi nilai dari suatu properti seperti faktor fisik, sosial, ekonomi, fasilitas, aksesibilitas, dan juga pemerintahan. Menurut Nuraini (2016), seiring dengan permintaan akan pemanfaatan lahan yang semakin tinggi, sesuai dengan teori permintaan ekonomi, tentunya akan berdampak pada nilai tanah yang semakin tinggi. Sangat jelas bahwa nilai tanah akan terus bertambah naik seiring naiknya permintaan tersebut. Menurut Eldred (1987), pada dasarnya harga properti dipengaruhi oleh permintaan, kegunaan, kelangkaan dan *transferability*. Sedangkan menurut Hidayati dan Budi (2001), faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti dibagi dan dibedakan menjadi 4 faktor yaitu faktor permintaan dan penawaran, faktor fisik properti, faktor lokasi dan peletakan, dan juga faktor kebangsaan dan politik. Faktor yang dianggap paling kuat pada suatu properti adalah faktor lokasi karena lokasi sangat berpengaruh besar terhadap nilai suatu properti.

Kabupaten Deli Serdang adalah salah satu dari 33 kabupaten atau kota yang terdapat di Provinsi Sumatera Utara saat ini. Diambil dari Portal Kabupaten Deli Serdang (2021), berdasarkan letak geografisnya, Kabupaten Deli Serdang ini

berada pada Kawasan Pantai Timur Sumatera Utara yang terletak di antara koordinat $2^{\circ} 57''$ sampai dengan $3^{\circ} 16''$ Lintang Utara, dan $98^{\circ} 33''$ sampai dengan $99^{\circ} 27''$ Bujur Timur. Di sekitar Kabupaten Deli Serdang ini terdapat pula jalan tol yang menghubungkan Kota Medan dan juga Kota Binjai atau disebut dengan Jalan Tol Medan-Binjai dengan penghubung berupa Gerbang Tol Semayang di daerah Kabupaten Deli Serdang.

Menurut Imam Daironi (2017), harga, lokasi dan fasilitas berpengaruh besar terhadap nilai dari suatu properti. Seperti yang kita tahu, lokasi juga termasuk faktor penting yang dapat mempengaruhi nilai dari suatu properti khususnya nilai tanah. Menurut N.Dita (2011), tanah dan penggunaannya adalah aspek penting untuk membangun perkembangan suatu bangsa. Kita sama-sama tahu bahwa nilai properti berupa tanah di sekitar gerbang tol tentu berbeda dengan properti yang jauh dari gerbang tol. Masyarakat atau konsumen tentunya akan mempertimbangkan beberapa hal dalam memilih properti yang akan mereka pilih.

Menurut Penulis, hal ini merupakan hal yang sangat menarik untuk dibahas, karena pastinya kehadiran gerbang tol di sekitar Kabupaten Deli Serdang tersebut akan mempengaruhi nilai atas properti berupa tanah yang ada di sekitarnya. Atas kondisi pada Kabupaten Deli Serdang tersebut, membuat Penulis terdorong untuk mengangkat judul dalam karya tulisnya yaitu “Analisis Pengaruh Adanya Gerbang Tol Semayang Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Deli Serdang”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari karya tulis ini adalah :

1. Bagaimana model yang terbentuk dari model Ordinary Least Square (OLS) dan Geographically Weighted Regression (GWR)?
2. Bagaimana pengaruh variabel jarak ke Gerbang Tol Semayang dan variabel jarak ke IJC Mart secara simultan terhadap nilai tanah di Kecamatan Sunggal pada tahun 2022?
3. Bagaimana pengaruh variabel jarak ke Gerbang Tol Semayang dan variabel jarak ke IJC Mart secara parsial terhadap nilai tanah di Kecamatan Sunggal pada tahun 2022?
4. Bagaimana prediksi nilai bidang tanah di Kecamatan Sunggal dengan model regresi pada tahun 2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dari karya tulis ini adalah :

1. Mengetahui bagaimana model yang terbentuk dari metode *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*;
2. Mengetahui bagaimana pengaruh variabel jarak ke Gerbang Tol Semayang dan variabel jarak ke IJC Mart secara simultan terhadap nilai tanah di Kecamatan Sunggal pada tahun 2022;
3. Mengetahui pengaruh variabel jarak ke Gerbang Tol Semayang dan variabel jarak ke IJC Mart secara parsial terhadap nilai tanah di Kecamatan Sunggal pada tahun 2022;

4. Mengetahui bagaimana prediksi nilai bidang tanah di Kecamatan Sunggal dengan model regresi pada tahun 2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pada penulisan KTTA ini terdapat ruang lingkup penulisan yang dimaksudkan untuk membatasi bahasan terhadap topik yang dibahas agar pembahasan ini lebih terarah dan dapat memberikan penjelasan secara rinci pokok bahasan yang dimaksud Penulis sebagai berikut :

1. Objek dalam penelitian ini merupakan nilai tanah di Kecamatan Sunggal tepatnya di Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Penelitian dilakukan berdasarkan model regresi antara nilai tanah terhadap jarak menuju Gerbang Tol Semayang dan tempat perbelanjaan IJC Mart.
2. Area penelitian merupakan Kecamatan Sunggal tepatnya di Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara.
3. Penulisan karya tulis tugas akhir ini dilakukan pada tahun 2021 hingga tahun 2022. Data sampel yang digunakan dalam penelitian ini ialah data nilai tanah pada tahun 2022.
4. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini ialah harga bidang tanah di Kecamatan Sunggal pada Kabupaten Deli Serdang. Sampel didapat dengan melakukan observasi dan wawancara langsung.
5. Model regresi yang dipakai dalam penelitian ini ialah *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*.

6. Penelitian ini menggunakan beberapa bantuan aplikasi seperti ArcGIS 10.4, MGWR 2.2, IBM SPSS Statistics 22, dan SurveyCam.
7. Seluruh sampel diambil dengan metode purposive sampling dan dengan jangka waktu pengambilan sampel yang sama.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

1. Bagi penilai, dapat memberikan informasi terkait pengaruh Gerbang Tol Semayang dan variabel lain terhadap nilai tanah di sekitarnya yang berperan pada rangkaian proses analisis dan penilaian properti.
2. Bagi pemilik dan pengembang, dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan nilai tanah dan memberikan informasi mengenai dampak Gerbang Tol Semayang beserta variabel lain terhadap nilai tanah di sekitarnya.
3. Bagi Pemerintah Daerah Setempat, analisis pengaruh jarak ke Gerbang Tol Semayang dan variabel lain terhadap nilai tanah ini dapat digunakan untuk membantu dalam penilaian masal untuk keperluan perpajakan PBB P2. Nilai tanah sangat penting digunakan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan pada karya tulis tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat penjelasan dalam bentuk teori-teori yang digunakan pada penelitian ini. Teori yang akan termuat pada penulisan ini seperti konsep nilai, harga, dan biaya, klasifikasi properti, Gerbang Tol Semayang, dan kerangka teori.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan berisi jawaban dari rumusan masalah, data, metode pengumpulan data, dan pengolahan data. Hasil pembahasan pada bab ini akan digunakan untuk memperoleh hubungan antara adanya Gerbang Tol Semayang dengan nilai properti berupa tanah di Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini akan berisi simpulan dan saran dari hasil pengolahan data dan analisis yang dilakukan oleh penulis pada bab-bab sebelumnya.