

BAB IV

SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dan telah dipaparkan, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Keberadaan Gerbang Tol Semayang yang menghubungkan masyarakat dengan Jalan Tol Medan-Binjai memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah. Secara simultan, baik Gerbang Tol Semayang maupun IJC Mart memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah berdasarkan nilai *significance-f* yang diperoleh dari model regresi dengan metode *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).
- 2) Dari hasil model regresi yang telah diperoleh, secara parsial variabel jarak bidang tanah ke IJC Mart tidak mempengaruhi nilai tanah secara signifikan. Di sisi lain, variabel jarak bidang tanah ke Gerbang Tol Semayang mempengaruhi nilai tanah secara signifikan. Hal tersebut terjadi akibat pelaku pasar properti yang belum mengantisipasi pengaruh IJC Mart dan mungkin juga karena IJC Mart merupakan pusat perbelanjaan yang menjual alat-alat dan perabotan kebutuhan rumah tangga yang tergolong bukan

kebutuhan primer. Meskipun begitu, IJC Mart merupakan tempat perbelanjaan yang tetap diminati oleh masyarakat karena menawarkan harga yang lebih ekonomis. Sebaliknya, pelaku pasar properti sudah mengantisipasi Gerbang Tol Semayang sebagai salah satu faktor yang secara signifikan mempengaruhi nilai tanah karena sangat memberikan manfaat bagi masyarakat.

- 3) Model terbaik yang dapat menjelaskan hubungan antara nilai tanah terhadap variabel independen yakni Gerbang Tol Semayang dan variabel lain berupa IJC Mart terhadap nilai tanah di Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara adalah model OLS, karena dalam penelitian ini model OLS memiliki nilai Adjusted R-Squared yang lebih besar dan nilai AICc yang lebih kecil.
- 4) Dari hasil model regresi yang diperoleh, dapat dilakukan prediksi nilai tanah di Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, namun model ini tidak dapat digunakan untuk wilayah di luar Kecamatan Sunggal karena nilai tanah tersebut dapat dipengaruhi oleh CBD lainnya selain Gerbang Tol Semayang. Rumus model regresi *Ordinary Least Square* diperoleh sebagai berikut:

$$\text{Nilai Tanah} = 1.817.762,97 - 99,355639 (\text{Jarak ke Gerbang Tol Semayang}) - 50,488024 (\text{Jarak ke IJC Mart})$$