

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada $6^{\circ}43'26''$ - $7^{\circ}09'43''$ LS dan $110^{\circ}27'58''$ - $110^{\circ}48'47''$ BT dan terletak sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang. Kabupaten Demak memiliki wilayah yang strategis karena dilalui oleh Jalan Nasional Rute 1 (pantura) yang menghubungkan Jakarta sampai Banyuwangi (demakkab.go.id). Hal ini menyebabkan kondisi lalu lintas di Jalan Pantura Kabupaten Demak cukup padat.

Selain kondisi lalu lintas yang padat, Jalan Pantura Semarang-Demak juga memiliki berbagai permasalahan. Berdasarkan (Portal Berita Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, 2021) kawasan yang berada di Jalan Raya Semarang-Demak sering terkena banjir rob, jalan berlubang, dan juga kemacetan. Selain itu, kondisi tanah yang labil dan banyaknya truk dengan muatan berat menyebabkan jalan yang berada di sepanjang Kawasan tersebut mudah rusak (Yudaningrum & Ikhwanudin, 2017). Oleh karena itu, perlu suatu kebijakan untuk mengatasi berbagai permasalahan lalu lintas di Jalan Pantura Semarang-Demak.

. Dilansir dari (Portal Berita Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah, 2021), proyek pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak akan dipercepat dan ditargetkan

selesai pembangunan seksi II pada 28 Oktober 2022. Pembangunan jalan tol tersebut menjadi salah satu target untuk pemenuhan jaringan Tol Trans Jawa, mengurangi kemacetan, meningkatkan konektivitas, dan sebagai tanggul untuk mengatasi rob.

Selain mengatasi berbagai permasalahan lalu lintas, pembangunan jalan tol juga memicu pegiat usaha untuk mencari peluang dalam memanfaatkan lahan di sekitar jalan tol untuk mendapatkan keuntungan. Hal ini sejalan dengan pendapat (Prasetya & Sunaryo, 2013) yang menyatakan bahwa pembangunan jalan tol merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi kenaikan harga lahan dan properti di sekitar kawasan tersebut. Oleh karena itu, dengan adanya Jalan Tol Semarang-Demak diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi mobilitas penduduk dan peningkatan ekonomi Kota Semarang dan Kabupaten Demak (KPPIP, 2021).

Menurut (Martha, 2022) pembangunan jalan tol baru yang cukup masif memberikan pertumbuhan positif di sektor properti, baik properti residensial maupun retail. Pertumbuhan positif pasti terjadi terutama bagi properti di dekat exit tol, karena lokasinya paling strategis. Menurut (Yudhistira, 2022), pembangunan jalan tol baru juga menggeliatkan properti retail termasuk ritel. Dekat exit tol baru, akan muncul pusat ritel modern, sehingga membuat penduduk daerah lainnya bergeser mendekati exit jalan tol ini.

Lokasi *Exit* tol Semarang-Demak akan terhubung langsung dengan jalan lingkar yang berada di Kecamatan Wonosalam dan dekat dengan pusat kota yang berada di Kecamatan Demak. Namun pada area tersebut kebanyakan masih

berupa tanah sawah, dan di sekitar kawasan penduduk mulai bermunculan properti retail seperti ruko, kios dan toko swalayan.

Dengan demikian, analisis mengenai permintaan dan penawaran properti retail yang berada di Kecamatan Demak dan Wonosalam dilakukan untuk mengetahui kondisi permintaan dan penawaran properti retail dan hubungan pembangunan jalan tol mempengaruhi permintaan dan penawaran properti retail di kawasan sekitar Exit tol Semarang-Demak.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penyusunan karya tulis ini antara lain.

- 1) Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan Demak dan Wonosalam sebelum dimulainya konstruksi jalan tol?
- 2) Bagaimana kondisi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan Demak dan Wonosalam selama masa konstruksi jalan tol?
- 3) Bagaimana proyeksi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan Demak dan Wonosalam?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

- 1) Mengetahui kondisi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan Demak dan Wonosalam sebelum adanya pengerjaan jalan tol.
- 2) Mengetahui kondisi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan Demak dan Wonosalam setelah adanya pengerjaan jalan tol.

- 3) Mengetahui proyeksi permintaan dan penawaran properti retail di Kecamatan DEMak dan Wonosalam.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini mengenai analisis permintaan dan penawaran properti retail di Kabupaten Demak dengan pembahasan batasan sebagai berikut:

- 1) Analisis berfokus pada permintaan dan penawaran properti retail berupa toko swalayan;
- 2) Analisis pasar dalam karya tulis ini sampai memperoleh kesimpulan ekuilibrium, *oversupply*, atau *overdemand*;
- 3) Analisis yang dilakukan hanya meliputi wilayah Kecamatan Demak dan Wonosalam.

1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat dari penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi penulis, Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai pemenuhan syarat menyelesaikan pendidikan di Politeknik Keuangan Negara STAN.
- 2) Memberikan informasi mengenai kondisi permintaan, penawaran, dan pengaruh pembangunan jalan tol terhadap properti retail bagi masyarakat Kabupaten Demak.
- 3) Memberikan kontribusi akademis pada studi analisis pasar properti menggunakan studi kasus pasar properti retail di Kabupaten Demak.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, metode pengumpulan data serta sistematika penulisan yang akan mendukung bab-bab selanjutnya pada Karya Tulis Tugas Akhir ini dengan pembahasan studi kasus permintaan dan penawaran properti retail di kawasan sekitar jalan tol Semarang-Demak di Kabupaten Demak.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan analisis pasar properti, properti retail, permintaan, penawaran, ekuilibrium, dan penelitian-penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh pihak lain.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pemaparan atas rumusan masalah dengan mengolah data sekunder beserta primer sebagai pendukung analisis mengenai permintaan dan penawaran atas properti retail. Metode pengolahan data dilakukan secara kuantitatif, yaitu pengambilan kesimpulan berdasarkan angka hasil perhitungan.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan atas analisis permintaan dan penawaran dari pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.