

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan benda yang bersifat fisik dan abstrak. Fisik berarti dapat terlihat karena tanah menyatu dengan permukaan bumi. Tanah berarti benda abstrak karena memiliki hak untuk digunakan dan diperdagangkan (Dale & McLaughlin, 1999). Nilai adalah suatu hal yang sepatutnya dibayar oleh seorang pembeli atau diterima oleh seorang penjual dalam suatu transaksi jual beli (Harvey & Jowsey, 2007). Nilai tanah sendiri merupakan ukuran kemampuan tanah dalam menghasilkan sesuatu yang secara langsung memberi keuntungan ekonomis (Nasucha, 1995). Nilai tanah sangat responsif terhadap perubahan di sekelilingnya. Nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satu dari faktor yang mempengaruhi adalah faktor lokasi. Lokasi dapat dideskripsikan dengan atribut aksesibilitas dan lingkungan (Hidayati, 2003).

Von Thunen (1826), seorang ahli ekonomi dari Jerman yang dikenal sebagai Bapak Teori Lokasi, menyatakan bahwa nilai tanah ditentukan dari jarak tanah tersebut dengan pusat kota. Pusat kota tersebut dapat berupa pasar atau Distrik Pusat Bisnis (Central Business District – CBD) (Hermit, 2009). Central Business District

(CBD) adalah pusat dari semua kegiatan kota. CBD bisa digambarkan sebagai pengintegrasian lokasi lembaga keuangan, bisnis, jasa, dan fasilitas pendukung lainnya seperti gedung perkantoran, mall dan apartemen. Dengan traffic yang sempurna dan nyaman, infrastruktur yang saling terhubung, lingkungan pengembangan ekonomi dan tempat-tempat yang mendukung kegiatan komersial (Sun, 2011).

Seiring dengan perkembangan jaman, berkembang pula jumlah manusia, yang menyebabkan semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Hal tersebut akan menyebabkan persediaan/penawaran atas tanah menjadi semakin terbatas diikuti dengan peningkatan atas nilai tanah (Green & Hendershott, 1996). Kecamatan Medan Sunggal adalah salah satu kecamatan di Kota Medan yang mempunyai luas 13,90 km². Kecamatan Medan Sunggal dihuni oleh 129.063 orang penduduk di mana penduduk terbanyak berada di Kelurahan Sunggal yakni sebanyak 37.358 orang. Sejumlah pasar dan pertokoan mulai cukup ramai mendukung kegiatan perekonomian di Kecamatan Medan Sunggal di antaranya terdapat 3 pasar bangunan permanen dan 1 pasar tanpa bangunan 26 kelompok pertokoan dan 47 swalayan (BPS Kota Medan, 2021).

Menurut (Maitland, 1985) Pusat Perbelanjaan Modern atau Mall adalah pusat perbelanjaan yang berpusat pada satu atau beberapa department store besar sebagai daya tarik terhadap retail-retail kecil dan restoran dengan tipologi bangunan, seperti toko yang menghadap ke koridor utama Mall atau area pejalan kaki yang merupakan unsur utama dari sebuah Pusat Perbelanjaan Modern (Mall), dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang terbuka bagi terselenggaranya interaksi

antar pengunjung dan penjual. Menurut Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah pada pasal 42 ayat (3) pusat perbelanjaan di Kota Medan yaitu, berada di Jalan Gatot Subroto, Jalan Iskandar Muda, Jalan Zainul Arifin, Jalan Kapten Maulana Lubis, Jalan M.H Thamrin, dan Jalan M.T Haryono.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan analisis pengaruh lokasi CBD yang berada di Kecamatan Medan Sunggal terhadap nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal. Hasil analisis yang dilakukan oleh penulis akan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini yang berjudul “Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya (Studi Kasus Kecamatan Medan Sunggal)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dari penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Bagaimana Ringroad City Walk Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih secara simultan mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linear berganda model Ordinary Least Square (OLS)?
2. Bagaimana Ringroad City Walk Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih secara parsial mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linear berganda model Ordinary Least Square (OLS)?

3. Bagaimana prediksi nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal berdasarkan hasil regresi linier berganda model Ordinary Least Square (OLS)?
4. Bagaimana visualisasi sebaran nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022 berdasarkan interpolasi data sampel?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh dari Ringroad City Walks Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih terhadap nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal secara simultan pada tahun 2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh dari Ringroad City Walks Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih terhadap nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal secara parsial pada tahun 2022.
3. Untuk memprediksi nilai tanah yang berada di Kecamatan Medan Sunggal berdasarkan hasil regresi linier berganda model Ordinary Least Square.
4. Untuk mengetahui visualisasi sebaran nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022 berdasarkan interpolasi sampel.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini dibatasi oleh beberapa asumsi dan syarat pembatas, yaitu:

1. Objek penelitian merupakan Ringroad City Walks Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih. Mall dan Rumah Sakit dipilih untuk membedakan

pengaruh yang diberikan ke nilai tanah karena Mall dan Rumah Sakit memiliki keunikan tersendiri dalam mempengaruhi nilai tanah.

2. Objek penelitian berlokasi di Kecamatan Medan Sunggal karena Kecamatan Medan Sunggal merupakan salah satu Kecamatan di Kota Medan yang memiliki pangsa pasar properti yang besar di Kota Medan.
3. Tahun penelitian adalah 2022 karena data transaksi yang diperoleh pada tahun 2021 dapat dimungkinkan untuk dilakukan penyesuaian waktu.
4. Variabel utama dalam penelitian ini adalah jarak antara Central Business District dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih ke tanah properti residensial.
5. Analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda model Ordinary Least Square (OLS).

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat Umum

Untuk menjadi panduan dan/atau acuan bagi masyarakat dalam mengambil keputusan untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan mengetahui faktor jarak Central Business District (CBD) terhadap nilai tanah di kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022.

2. Bagi Pemerintah Kota Medan

Hasil visualisasi sebaran nilai tanah pada penelitian ini, dapat dijadikan referensi bagi pemerintah Kota Medan dalam menetapkan besaran NJOP PBB-P2 (Perkotaan dan Pedesaan).

3. Bagi Investor

Sebagai referensi bagi para investor untuk pengembangan properti di kecamatan Medan Sunggal pada tahun 2022.

4. Bagi Penilai

Sebagai tambahan wawasan kajian ilmiah dan ilmu pengetahuan untuk penilai dalam menentukan nilai tanah karena pengaruh jarak Central Business District (CBD).

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai Karya Tulis Tugas Akhir yang diuraikan menjadi beberapa subbab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori atau ketentuan atau penelitian sebelumnya yang relevan dengan apa yang akan dibahas di dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini. Teori-teori tersebut ditujukan untuk memperkuat landasan penelitian dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, serta pembahasan dan analisis objek penelitian Karya Tulis Tugas Akhir. Hasil analisis tersebut dimaksudkan untuk memperoleh hubungan faktor aksesibilitas kedua Central Business District berupa Ringroad City Walks Mall dan Rumah Sakit Umum Bina Kasih terhadap nilai tanah di Kecamatan Medan Sunggal.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan dan saran dari analisis yang telah dibahas di bab-bab sebelumnya.