

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Infrastruktur merupakan komponen penting bagi suatu daerah/kota dalam mengakomodir beragam aktivitas ekonomi masyarakatnya. Pembangunan infrastruktur dilakukan secara bertahap menyesuaikan dengan kebutuhan akan infrastruktur di kota tersebut (Fanning, 2014). Jaringan infrastruktur yang memadai diperlukan khususnya bagi kota dengan aktivitas ekonomi yang tinggi, guna memenuhi kebutuhan serta mempermudah kegiatan sehari-hari masyarakat. Salah satu bentuk dari infrastruktur adalah bandar udara.

Bandar udara atau bandara merupakan sebuah fasilitas tempat pesawat terbang dapat lepas landas dan mendarat (Atmadjati, 2014). Di sisi lain, bandara sebagai pintu gerbang dan merupakan infrastruktur yang penting pada suatu negara, merupakan suatu bagian transportasi udara yang memiliki fungsi sangat krusial. Bandar udara berkorelasi dengan peningkatan ekonomi karena adanya lalu lalang pesawat terbang setiap waktu ke atau dari sebuah bandar udara baik dalam maupun luar negeri. Bandar udara dapat menjadi simpul yang menjadi pertemuan beberapa jaringan dan rute penerbangan menurut hierarki bandar udara (Setiani, 2015).

Bandar Udara Internasional Juanda merupakan bandara di wilayah Provinsi Jawa Timur yang berlokasi di Betto, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Bandara tersebut dibangun sejak pada tahun 1959 dan diresmikan penggunaannya pada tahun 1964 sebagai pangkalan udara TNI AL. Namun, sejalan dengan perkembangan waktu aktif digunakan hanya untuk penerbangan sipil dan diresmikan sebagai terminal internasional pada tahun 1990 (RRI, 2021). Bandara ini merupakan bandara kedua terbesar di Indonesia dari sisi trafik penumpang pesawat (Angkasa Pura, 2018).

Keberadaan bandara akan menimbulkan perkembangan bagi wilayah di sekitarnya sehingga memiliki pertumbuhan relatif lebih cepat dibandingkan wilayah lainnya (Aisyah, 2019). Perkembangan di Kecamatan Sedati menjadi cukup pesat, yang semula penggunaan tanah untuk sawah berubah fungsi menjadi residensial, komersial, dan industri. Untuk periode selanjutnya, kemungkinan peralihan penggunaan tanah ini menjadi semakin tinggi. Hal ini disebabkan oleh tingkat pertumbuhan penduduk, kebutuhan transit, pertumbuhan industri, maupun kepentingan pemerintah dan swasta.

Dengan permintaan dan pemanfaatan yang semakin tinggi, tentunya akan berdampak pada nilai tanah yang semakin tinggi (Nuraini, 2016). Selain itu, letak dari bandara juga strategis yaitu berbatasan dengan Kota Surabaya. Posisi fisik dari bandara ini diharapkan dapat menjadi penunjang perkembangan untuk beberapa kecamatan di sekitarnya sehingga meningkatkan permintaan dan harga tanah di kawasan tersebut sesuai dengan teori lokasi menurut Hardjanto dan Hidayati (2014), bahwa semakin dekat dengan pusat kota maka semakin mahal harga tanah.

Setiap wilayah memiliki permintaan akan tanah yang bervariasi, menyesuaikan dengan kondisi geografis dan lingkungan yang ada. Dalam penilaian tanah, faktor lokasi menjadi faktor yang dipertimbangkan. Variabel lokasi merupakan letak relatif suatu bidang tanah terhadap acuan tertentu, seperti fasilitas umum. Letak relatif dapat diartikan sebagai jarak bidang tanah dengan acuan tertentu tersebut. Keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda dapat meningkatkan permintaan properti di sekitar wilayahnya.

Dengan segala fakta diatas, keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda disinyalir memiliki pengaruh terhadap perkembangan pasar properti di sekitar wilayah tersebut, khususnya properti tanah. Dengan keberadaan bandara tersebut, aktivitas ekonomi meningkat sehingga menumbuhkan minat investor untuk berinvestasi dalam membeli tanah di wilayah bandara. Karya tulis ini ditujukan untuk menganalisis pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya terhadap nilai tanah di sekitarnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan, maka penulis ingin mengidentifikasi terkait pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya serta variabel lain yang dapat memengaruhi nilai tanah di sekitar wilayah tersebut.

Untuk menjawab permasalahan diatas, dirumuskan pokok permasalahan dalam susunan pertanyaan sebagai berikut.

- 1) Bagaimana pengaruh secara simultan keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya, Transmart Mall, dan Lumpur Lapindo terhadap nilai tanah di

Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR)?

- 2) Bagaimana pengaruh secara parsial keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR)?
- 3) Bagaimana prediksi nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR)?
- 4) Bagaimana pemilihan model terbaik antara *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) dalam menganalisis pengaruh terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022?
- 5) Bagaimana peta sebaran nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Mengacu pada rumusan masalah sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk:

- 1) Mengidentifikasi pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya, Transmart Mall, dan Lumpur Lapindo terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).
- 2) Mengidentifikasi pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).

- 3) Memprediksi nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022 menggunakan regresi *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).
- 4) Mengetahui model terbaik antara *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) dalam menganalisis pengaruh terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022.
- 5) Mengidentifikasi sebaran nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2022.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir (KTTA) ini, penulis membuat batasan ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Objek penelitian adalah jarak ke Bandar Udara Internasional Juanda Surabaya, jarak ke Transmart Mall, dan jarak ke Lumpur Lapindo.
- 2) Penulisan KTTA dilakukan pada tahun 2021 hingga tahun 2022.
- 3) Lokasi penelitian berada di Kabupaten Sidoarjo yang merupakan salah satu kota penyangga di Provinsi Jawa Timur dengan tingkat pertumbuhan perekonomian yang pesat.
- 4) Metode yang digunakan adalah metode *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).
- 5) Aplikasi yang digunakan dalam penelitian ini dalam mengolah data adalah *ArcGis* dan *GWR4*.
- 6) Data yang digunakan adalah data penawaran atas nilai tanah pada tahun 2022, karena keterbatasan informasi dan kemampuan dalam mendapatkan data transaksi.

- 7) Data spasial yang digunakan diambil berdasarkan citra satelit dan dengan melakukan survei lapangan secara terbatas.
- 8) Penulis mengasumsikan bahwa data yang didapatkan layak untuk dianalisis dan digunakan lebih lanjut.

1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat/kegunaan dari penulisan KTTA berdasarkan tujuan penulisan yang hendak dicapai sebagai berikut.

1) Bagi Pemilik Tanah dan Investor

Memberikan informasi pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo dan pedoman awal dalam melakukan investasi.

2) Bagi Penilai

Memberikan informasi pengaruh keberadaan Bandar Udara Internasional Juanda terhadap nilai tanah di Kabupaten Sidoarjo yang dapat dijadikan acuan dalam proses analisis pasar properti.

3) Bagi Pemerintah

Sebagai referensi dalam membuat kebijakan selanjutnya dalam konteks penilaian properti dengan metode penilaian massal menggunakan data yang minim.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi paparan terkait permasalahan umum yang akan dibahas dalam karya tulis ini. Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang uraian teori pendukung yang memperjelas hal yang sudah penulis sampaikan pada bab sebelumnya. Pada bab ini dijabarkan terkait teori dari penilaian massal dan aturan yang mendukungnya serta dibahas teori-teori pada analisis spasial.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga berisi uraian tentang metodologi penelitian yang digunakan berupa metode pengumpulan data, jenis penelitian, tahapan penelitian, alat penelitian, dan analisis data penelitian. Diberikan juga gambaran umum terkait objek penilaian serta pembahasan hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah pada bab satu.

BAB IV SIMPULAN

Bab terakhir ini berisi kesimpulan atas pembahasan dari bab – bab yang telah dilakukan sebelumnya.