

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan ibu kota provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan data yang dimuat dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang (2021) pada tahun 2020, Kota Semarang tercatat memiliki penduduk sebanyak 1.653.524 jiwa yang terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Kota Semarang memiliki luas area keseluruhan sebesar 373,7 km² dan kepadatan penduduk sebanyak 4.425 jiwa/km² dengan rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu tahun 2018-2020 sebesar 1,37%.

Peningkatan penduduk kota mendorong perkembangan kegiatan perkotaan seperti perniagaan, pemukiman dan perkantoran. Pertumbuhan penduduk bersamaan dengan aktivitasnya membutuhkan tanah untuk keberlanjutannya (Rynjani & Haryanto, 2015). Makhuk hidup dalam kehidupannya membutuhkan sumber daya alam tanah (Suparmoko, 2002). Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa tanah merupakan susunan atas bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Menurut *American Institute of Real Estate Appraisers* (1992) tanah memiliki sifat yang unik dari komposisi fisik maupun lokasi, persediaan

terbatas (*finite*), tidak dapat dipindahkan (*immobile*), berguna untuk manusia (*useful*), dan tahan lama (*durable*).

Karakteristik tanah yang terbatas dapat mempengaruhi nilai tanah. Secara umum nilai tanah dipengaruhi oleh faktor permintaan dan penawaran (Hidayati & Harjanto, 2003). Kedua faktor tersebut sangat erat kaitannya dengan penyediaan ruang dan ruang yang dibutuhkan. Pasokan lahan yang cenderung tetap, sedangkan permintaan cenderung meningkat sehingga menyebabkan nilai tanah meningkat.

Menurut Dale dan Mc Laughlin (1988) faktor internal dan faktor eksternal mempengaruhi harga tanah. Faktor internal terdiri dari topografi tanah tersebut, sedangkan pengaruh eksternal meliputi lokasi, kemudahan transportasi, dan pendirian pusat-pusat kegiatan kota seperti pusat perbelanjaan, pabrik dan terminal.

Nilai tanah juga dipengaruhi faktor lokasi. Atribut lokasi dapat diuraikan menjadi lingkungan dan aksesibilitas. Nilai tanah dapat menurun jika adanya dampak negatif seperti berdempetan dengan kawasan kumuh atau tempat pembuangan sampah (Hidayati & Harjanto, 2003). Namun, aksesibilitas yang mendukung seperti berdekatan dengan pusat kegiatan ekonomi akan meningkatkan nilai tanah. Nilai tanah ditentukan dari variabel utama berupa lokasi tanah terhadap jarak atau aksesibilitas ke pusat kota atau pusat kegiatan ekonomi (Zuhriyah & Ihsannudin, 2013).

Central Business District (CBD) adalah sebagian kawasan kota yang menjadi pusat dari segala kegiatan ekonomi, teknologi, politik, dan sosial budaya (Windi & Akromusyuhada, 2020). CBD sebagai wadah dari kegiatan ekonomi memiliki fungsi sebagai tempat transaksi atau kawasan kerja, pasarnya tenaga kerja, dan

fasilitas perdagangan (Haryanto, 2018). Menurut pandangan Zuhriyah & Ihsannudin (2013), kawasan kegiatan ekonomi berkaitan dengan pusat aktivitas perbelanjaan, pendidikan, perkantoran, tempat rekreasi, tempat transportasi umum dan pusat kegiatan ekonomi lainnya.

Dalam menunjang fungsi sebagai fasilitas perdagangan, CBD memerlukan keberadaan pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan adalah tempat yang menyediakan kebutuhan masyarakat dengan memprioritaskan kenyamanan pengunjungnya (Rismayadi, Fadli, & Anggela, 2020). CBD juga ditunjang dengan ketersediaan universitas sebagai pusat aktivitas pendidikan (Sugiyanto, 2010)

Salah satu pusat perbelanjaan modern sebagai penunjang kegiatan Kota Semarang adalah Duta Pertiwi Mall (DP Mall). DP Mall berada di kawasan segitiga emas atau pusat dari Kota Semarang. Keistimewaan DP Mall yaitu memiliki konsep *multi activity* yang sanggup mewadahi empat kegiatan di dalamnya (Basuki, Rahayu, & Gusanti, 2020). Keistimewaan tersebut dapat memikat pengunjung hampir seluruh kecamatan dari Kota Semarang, bahkan hingga luar Kota Semarang (Gusanti & Basuki, 2021). Keberadaan pusat perbelanjaan dalam suatu kawasan ini diharapkan akan menumbuhkan kawasan tersebut menjadi kawasan bisnis dan dapat meningkatkan nilai lahan di sekitarnya.

Kota Semarang dapat dikatakan sebagai kota pendidikan. Terdapat banyak universitas baik negeri maupun swasta yang memiliki akreditasi amat baik. Ketersediaan universitas pada beberapa daerah di Kota Semarang mempengaruhi aspek sosial dan ekonomi penduduk sekitarnya. Kehadiran universitas di kawasan

tertentu memiliki dampak pada perkembangan kota, baik secara fisik maupun non fisik (Harris & Ernawati, 2013).

Rosiers (1996) dalam penelitiannya meneliti pengaruh keberadaan pusat perbelanjaan terhadap harga hunian. Kesimpulannya pusat perbelanjaan memiliki pengaruh positif terhadap harga hunian. Namun, hubungan antara jarak ke pusat perbelanjaan dengan harga hunian bersifat *non-monotonicity* yaitu dapat berpengaruh positif maupun negatif. Hal ini disebabkan oleh faktor lain seperti tingkat kebisingan, polusi, dan kemacetan yang ditimbulkan pusat perbelanjaan.

Berbeda dengan penelitian Mulley (2015) yang menjaga menyatakan bahwa variabel jarak ke pusat perbelanjaan tidak signifikan mempengaruhi harga tanah. Sedangkan dalam penelitian Wilhelmssons dan Long (2020) menjelaskan bahwa pusat perbelanjaan memberi pengaruh positif signifikan mempengaruhi harga property khususnya apartemen. Rahayu (2009) melakukan analisis nilai tanah di lingkungan Politeknik Pasir Pengairan, dengan menggunakan variabel jarak. Variabel jarak menunjukkan hasil negatif signifikan terhadap nilai tanah. Pernyataan tersebut memiliki arti bahwa semakin jauh jarak tanah ke universitas maka semakin rendah nilainya juga berlaku sebaliknya.

Penelitian ini didukung dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Pratiwi & Ihsannudin (2016). Hasil dari penelitian tersebut adalah berdirinya universitas membawa pengaruh positif atas nilai tanah yang ada di sekitarnya. Variabel terhadap universitas menghasilkan nilai negatif yang artinya semakin jauh dengan universitas maka harga tanah semakin rendah.

Berdasarkan data dan fakta yang telah diuraikan di atas. Penulis tertarik untuk menganalisis pengaruh jarak Duta Pertiwi Mall dan universitas terhadap nilai tanah karena adanya inkonsistensi pengaruh yang ditimbulkan oleh pusat perbelanjaan dan universitas. Analisis tersebut dituangkan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir yang diberi judul “ANALISIS PENGARUH JARAK DUTA PERTIWI MALL DAN UNIVERSITAS TERHADAP NILAI TANAH: STUDI KASUS DI KOTA SEMARANG”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan data yang telah diuraikan sebelumnya, maka dalam KTTA ini akan dibahas beberapa rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaruh jarak ke Duta Pertiwi Mall dan universitas terhadap nilai tanah di Kota Semarang pada tahun 2022 secara simultan?
2. Bagaimana pengaruh jarak ke Duta Pertiwi Mall dan universitas terhadap nilai tanah di Kota Semarang pada tahun 2022 secara parsial?
3. Bagaimana prediksi nilai tanah di Kota Semarang menggunakan model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*?
4. Bagaimana pemilihan model terbaik antara *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*?
5. Bagaimana peta sebaran nilai tanah di Kota Semarang menggunakan interpolasi perangkat lunak ArcGIS?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan KTTA ini berkaitan dengan jawaban atas rumusan masalah yang telah diuraikan, yaitu:

1. Mengidentifikasi pengaruh jarak ke Duta Pertiwi Mall dan universitas terhadap nilai tanah di Kota Semarang tahun 2022 secara simultan.
2. Mengidentifikasi pengaruh jarak ke Duta Pertiwi Mall dan universitas terhadap nilai tanah di Kota Semarang tahun 2022 secara parsial.
3. Mengidentifikasi prediksi nilai tanah di Kota Semarang menggunakan model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*.
4. Mengidentifikasi pemilihan model terbaik antara *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*.
5. Mengetahui peta sebaran nilai tanah di Kota Semarang menggunakan interpolasi perangkat lunak ArcGIS.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini, terdapat ruang lingkup penulisan yang bertujuan untuk mempersempit topik yang dibahas sehingga lebih fokus dan detail. Ruang lingkup tersebut adalah sebagai berikut.

1. Objek penelitian merupakan nilai tanah di Kota Semarang yang dipengaruhi oleh variabel jarak ke Duta Pertiwi Mall dan universitas. Variabel tersebut dipilih karena Duta Pertiwi Mall merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di kawasan segitiga emas Kota Semarang. Sedangkan universitas dipilih karena banyaknya universitas terkemuka di Kota Semarang.

2. Lokasi penelitian berada di Kota Semarang karena Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah.
3. Waktu penelitian dilakukan pada tahun 2021-2022. Data penawaran harga tanah didapatkan pada tahun 2022 agar dapat menggambarkan keadaan nilai tanah yang lebih aktual.
4. Sampel diambil dengan metode *purposive sampling* dengan jangka waktu pengambilan yang sama dengan rentang tahun penelitian.

1.5 Manfaat Penulisan

Dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat maupun penulis berikutnya sebagaimana berikut.

1) Bagi Masyarakat

Tulisan ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan untuk dalam membeli tanah dengan mengetahui pengaruh jarak ke pusat perbelanjaan dan universitas terhadap nilai tanah.

2) Bagi penulis berikutnya

Tulisan ini diharapkan dapat memberikan referensi dalam penelitian selanjutnya yang membahas pengaruh variabel jarak pusat perbelanjaan dan/atau universitas terhadap nilai tanah.

3) Bagi Pemerintah

Dengan melakukan prediksi nilai tanah menggunakan model regresi *Ordinary Least Squares (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)* maka diharapkan memberikan informasi yang membantu

pemerintah dalam menentukan daerah yang perlu dilakukan pembaharuan zona nilai tanah.

1.6 Metode Pengumpulan Data

1. Metode Studi Pustaka merupakan jenis riset yang berdasarkan data lapangan yang terdapat dalam buku ataupun terbitan terdahulu yang sudah dikumpulkan oleh orang lain (Simanjuntak & Sosrodihardjo, 2014).
2. Metode Studi Lapangan merupakan metode kompilasi data dalam penelitian dengan cara beraktivitas mengamati objek survei secara langsung atau tidak langsung (Satori & Komariah, 2011).

1.7 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang penulisan Karya Tulis Tugas Akhir, ruang lingkup pembahasan, rumusan masalah, tujuan penelitian, cara pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori yang akan digunakan dalam penyusunan dan pengolahan data-data yang telah diperoleh. Teori yang digunakan antara lain, konsep nilai tanah; penilaian atas tanah; penilaian atas bangunan; konsep properti; sistem informasi geografis; regresi OLS dan GWR; model terbaik; konsep pengaruh CBD terhadap nilai; penelitian terdahulu.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri atas metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan dan uraian pembahasan hasil. Bagian metode pengumpulan data berisi

penjelasan terkait jenis, tahapan penelitian, sumber data serta teknik yang dilakukan penulis dalam mengumpulkan data. Bagian gambaran umum objek penulisan berisi gambaran umum Kota Semarang. Bagian pembahasan hasil berisi analisis data, interpretasi hasil uji statistik, prediksi nilai tanah, pemilihan model regresi terbaik, dan peta sebaran nilai tanah di Kota Semarang.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini terdiri dari simpulan tentang mengenai pengaruh jarak tanah terhadap Duta Pertiwi Mall dan universitas, prediksi nilai tanah, pemilihan model regresi terbaik, dan peta sebaran nilai tanah di Kota Semarang.