

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penduduk merupakan kumpulan orang yang berdomisili di suatu daerah dengan batas wilayah tertentu (Mantra, 2009). Menurut *Worldometers*, total penduduk dunia per desember 2021 mencapai 7,9 miliar jiwa dengan proyeksi rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 81 juta jiwa per tahun. Indonesia menempati peringkat 4 populasi penduduk terbanyak di dunia dengan jumlah 277,91 juta jiwa atau sebesar 3,51% dari total penduduk dunia.

Mayoritas populasi penduduk Indonesia saat ini masih terpusat di Pulau Jawa, termasuk diantaranya adalah Provinsi Banten (Kementerian Dalam Negeri, 2021). Menurut data sensus penduduk 2020, Provinsi Banten berada di urutan 6 provinsi penduduk terbanyak di Indonesia dengan total penduduk mencapai 11,9 juta jiwa. Kota Tangerang Selatan menjadi salah satu penyumbang besar jumlah penduduk di Provinsi Banten dengan total penduduk 1,35 juta jiwa (Kusnandar, 2021). Penduduk Kota Tangerang Selatan diproyeksikan terus bertambah apabila mengacu pada laju pertumbuhan 2010-2020 sebesar 0,47% (Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan, 2021).

Adanya pertumbuhan penduduk di suatu kota akan menyebabkan peningkatan penggunaan lahan dan kebutuhan masyarakat (Tambajong et al., 2019). Arsyad dan Rustiadi (2008) menyatakan bahwa konversi fungsi atas lahan adalah dampak yang timbul secara pasti akibat peningkatan jumlah penduduk. Konversi lahan biasanya ditujukan untuk pembangunan nonpertanian seperti kawasan residensial, industri, perkantoran, jalan serta fasilitas lainnya (Nurchamidah & Djauhari, 2017). Hal tersebut akan berdampak pada peningkatan kebutuhan terhadap persil tanah sehingga memengaruhi nilai tanah (Nursolikin, 2005).

Menurut Dale dan McLaughlin (1988), nilai tanah dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal berasal dari sifat dasar tanah, sedangkan faktor eksternal berasal dari tersedianya pusat-pusat kegiatan baru seperti universitas, stadion, pusat perbelanjaan, terminal dan lain-lain. Hidayati dan Harjanto (2003) menambahkan bahwa faktor penting lain yang memengaruhi nilai tanah adalah permintaan dan penawaran. Persediaan tanah cenderung bersifat tetap namun kebutuhan akan tanah akan cenderung meningkat berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk. Hal tersebut tentu akan menyebabkan kenaikan harga tanah.

Levy (1985, pp.63-64) mengungkapkan bahwa variabel utama untuk menentukan nilai tanah adalah lokasi tanah yang berkaitan dengan jarak atau aksesibilitas terhadap *Central Business District* (CBD) atau pusat kota. Pendapat tersebut diperkuat oleh Teori *Bid Rent Curve* yang menegaskan bahwa harga tanah berbanding terbalik dengan jarak ke pusat kota. Pusat kota atau *Central Business*

District dapat berupa pasar, mal, sekolah, rumah sakit, perkantoran, dan lain sebagainya (Chaphalkar & Sandbhor, 2013).

Sebagai kota yang teradministrasi secara sah tahun 2008, Kota Tangerang Selatan berkembang pesat dengan masifnya pembangunan kawasan-kawasan baru seperti Bintaro Jaya, Bumi Serpong Damai dan Alam Sutera (Zalsabilla & Ariastita, 2018). Pembangunan kawasan baru akan memengaruhi pembangunan pusat kegiatan kota atau CBD baru sehingga akan meningkatkan perekonomian kota (Suria et al., 2016).

Menurut Badan Pusat Statistik (2020), Kota Tangerang Selatan menempati peringkat 4 ekonomi kabupaten/kota terbesar di Provinsi Banten ditinjau dari sisi Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku. Hal tersebut tentu tidak lepas dari perkembangan pesat Kota Jakarta sehingga pembangunan juga diarahkan pada daerah-daerah hinterlandnya, termasuk Kota Tangerang Selatan (Oktaviani & Soetomo, 2016). Salah satu pembangunan suatu kota tercermin dengan adanya perkembangan fasilitas pusat perbelanjaan (Fahrul & Alimuddin, 2018).

Pusat perbelanjaan merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi dalam suatu kawasan CBD (Windi & Akromusyuhada, 2020). Selain berfungsi sebagai tempat transaksi jual beli dan berbelanja, pusat perbelanjaan juga berfungsi sebagai wadah yang menghidupkan suatu kota (Bendington, 1982). Keberadaan pusat perbelanjaan modern seringkali disimbolkan dengan kemajuan peradaban suatu kota karena dikelola dengan manajemen yang modern (Sarwoko, 2008).

Sebagai kota mandiri yang menyajikan gambaran kota modern, kawasan Bintaro Jaya memiliki 3 pusat perbelanjaan modern yaitu Bintaro XChange Mall, Bintaro Plaza dan Lotte Mart. Meskipun memiliki fungsi yang sama sebagai pusat perbelanjaan modern, namun ketiga pusat perbelanjaan tersebut memiliki perbedaan spesialisasi produk. Lotte Mart merupakan mall yang mengusung konsep unik yaitu konsep pusat perbelanjaan serba ada (Girsang et al., 2017).

Selain Bintaro Jaya, salah satu pengembangan kawasan kota mandiri lainnya adalah Bumi Serpong Damai City (BSD City). BSD City mempunyai beragam fasilitas bangunan khas dengan gaya yang modern termasuk pusat perbelanjaan. Teraskota mall adalah salah satu pusat perbelanjaan yang terletak di kawasan tersebut. Teraskota mall dibangun diatas lahan 2 hektar sekaligus menjadikan tempat tersebut sebagai pusat perbelanjaan terbesar yang ada di Kota Tangerang Selatan (Fajar & Purwantiasning, 2020).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mencoba melakukan penelitian dan menyusun Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “Analisis Pengaruh Pusat Perbelanjaan Modern Terhadap Nilai Tanah Properti Residensial: Studi Kasus Di Kota Tangerang Selatan”.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang, penulis membuat beberapa rumusan masalah yang akan ditelaah lebih lanjut, meliputi:

1. Bagaimana pengaruh jarak ke Teraskota Mall BSD dan Lotte Mart terhadap nilai tanah properti residensial di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2022

- menggunakan metode regresi linear berganda model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)* secara simultan?
2. Bagaimana pengaruh jarak ke Teraskota Mall BSD dan Lotte Mart terhadap nilai tanah properti residensial di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linear berganda model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)* secara parsial?
 3. Bagaimana prediksi nilai tanah di Kota Tangerang Selatan berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dari model *Ordinary Least Square (OLS)*?
 4. Bagaimana pemilihan model regresi terbaik antara *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*?
 5. Bagaimana visualisasi sebaran nilai tanah di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2022 berdasarkan interpolasi sampel?

1.3 Tujuan Penelitian

Karya Tulis Tugas Akhir memiliki beberapa poin tujuan antara lain sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi pengaruh jarak ke Teraskota Mall BSD dan Lotte Mart terhadap nilai tanah properti residensial di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linear berganda model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)* secara simultan.
2. Mengidentifikasi pengaruh jarak ke Teraskota Mall BSD dan Lotte Mart terhadap nilai tanah properti residensial di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linear berganda model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)* secara parsial.

3. Mengetahui prediksi nilai tanah di Kota Tangerang Selatan berdasarkan hasil regresi yang telah diperoleh dari model *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*.
4. Mengetahui pemilihan model regresi terbaik antara *Ordinary Least Square (OLS)* dan *Geographically Weighted Regression (GWR)*.
5. Mengetahui visualisasi sebaran nilai tanah di Kota Tangerang Selatan 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 dipengaruhi oleh dua variabel yaitu jarak ke Teraskota Mall BSD dan Lotte Mart. Kedua variabel tersebut dipilih karena Teraskota Mall BSD merupakan pusat perbelanjaan modern terbesar di Kota Tangerang selatan sedangkan Lotte Mart merupakan pusat perbelanjaan yang memiliki konsep unik yaitu konsep perbelanjaan serba ada.
2. Objek penelitian berada di Kota Tangerang Selatan karena Kota Tangerang Selatan memiliki beberapa kota mandiri yang berdampak pada pembangunan pusat-pusat kegiatan ekonomi baru.
3. Tahun penelitian adalah 2022 karena tahun transaksi yang diperoleh tidak lebih dari dua (2) tahun sehingga dimungkinkan untuk dilakukan penyesuaian waktu dan hasil penelitian digunakan untuk memprediksi tahun-tahun selanjutnya.
4. Seluruh sampel diambil menggunakan metode *non-random sampling* dengan teknik *purposive*.

5. Rentang waktu pengambilan data sama dengan jangka waktu penelitian.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta menjangkau berbagai lapisan masyarakat, antara lain:

1. Bagi Masyarakat Umum, penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan pandangan dan menjadi literatur baru mengenai ilmu penilaian properti.
2. Bagi Calon Pembeli Properti, penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan pandangan mengenai pengaruh jarak atau aksesibilitas properti ke pusat perbelanjaan modern terhadap nilai tanah yang ditawarkan oleh penjual atau pengembang.
3. Bagi Penilai Independen dan Praktisi, penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam penilaian properti khususnya penilaian properti residensial di Kota Tangerang Selatan.
4. Bagi Pemerintah, penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat mendukung kinerja pemerintah dan memberikan referensi dalam hal pemilihan model analisis regresi dan visualisasi sebaran nilai tanah dalam suatu wilayah.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang uraian atau gambaran umum dari Karya Tulis Tugas Akhir. Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi paparan teori dasar dan kajian yang relevan dengan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir. Teori-teori tersebut ditujukan untuk memperkuat landasan penelitian dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang metode pengumpulan data, pengolahan data, serta pembahasan dan analisis objek penelitian Karya Tulis Tugas Akhir. Hasil analisis tersebut dimaksudkan untuk memperoleh hubungan faktor aksesibilitas ke dua pusat perbelanjaan modern dengan nilai tanah properti residensial di Kota Tangerang Selatan.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan analisis yang telah dibahas di bab-bab sebelumnya. Poin-poin simpulan disesuaikan dengan banyaknya rumusan masalah yang telah ditentukan.