

BAB IV

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka beberapa poin yang dapat disimpulkan antara lain:

1. Variabel jarak ke Teraskota Mall BSD dan jarak ke Lotte Mart secara simultan atau keseluruhan berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah. Hasil uji regresi menggunakan model *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) menghasilkan kesimpulan yang sama. Hal itu dibuktikan dari nilai F hitung yang lebih besar dibandingkan F tabel pada masing-masing model, yaitu sebesar 33,274 pada model OLS dan 4,161 pada model GWR dengan signifikansi 0,000. Koefisien bernilai negatif artinya semakin dekat jarak tanah ke Teraskota BSD dan Lotte Mart, maka nilai tanah semakin mahal.
2. Variabel jarak ke Teraskota Mall BSD dan jarak ke Lotte Mart secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah baik menggunakan model *Ordinary Least Square* (OLS) maupun model *Geographically Weighted Regression* (GWR). Nilai T hitung pada variabel X1 dan X2 bernilai lebih kecil dibandingkan T tabel. Pada model OLS, variabel X1 bernilai absolut sebesar 2,441 dan variabel X2 bernilai absolut 8,041. Pada model GWR, pengaruh

signifikan secara parsial diperoleh pada masing-masing sampel data yang terlampir pada lampiran 6.

3. Prediksi nilai tanah menggunakan model OLS menghasilkan satu persamaan regresi sebagai dasar estimasi penurunan nilai tanah. Jarak nol (0) terhadap titik CBD diketahui sebesar Rp5.689.498. Nilai tanah akan terus menurun jika variabel X1 dan X2 semakin tinggi. Persamaan yang dihasilkan pada model OLS adalah $Y = 5.689.498 + (-41,207) X1 + (-137,217) X2$. Pada model GWR, persamaan regresi yang terbentuk sebanyak 386 persamaan sesuai dengan jumlah sampel. Oleh karena itu, estimasi nilai tanah berdasarkan model GWR tidak dapat digeneralisasi untuk setiap jarak seperti model OLS karena regresi lokal yang terjadi pada setiap sampel.
4. Nilai *R Square* pada model GWR lebih besar dibandingkan model OLS dan nilai AIC model GWR lebih kecil dari model OLS. Maka, model pendugaan regresi terbaik yang disarankan antara model OLS dan GWR adalah model GWR.
5. Sebaran nilai berdasarkan titik pilihan menunjukkan bahwa wilayah disekitar Teraskota Mall BSD nilai tanah berangsur-angsur menurun jika zona semakin jauh dari CBD. Namun, hal tersebut tidak tervisualisasi pada Lotte Mart karena titik pilihan yang bias pada Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Serpong Utara.