

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Surabaya merupakan ibukota dari provinsi Jawa Timur. Daerah ini termasuk dalam kawasan Gerbangkertosusila (Kementerian PUPR) sehingga kota di sekitarnya seperti Mojokerto, Gresik, Sidoarjo, Lamongan, dan Bangkalan secara tidak langsung mempunyai pengaruh terhadap kota Surabaya atau dapat dipengaruhi oleh kota Surabaya sendiri.

Kota Surabaya disebut kota besar karena dapat memengaruhi kota-kota yang di sekitarnya seperti kegiatan ekonomi, kegiatan sosial, dan harga bahan mentah serta matang. Perkembangan kota Surabaya yang cenderung meningkat selama 5 tahun terakhir kecuali tahun 2020 karena adanya pandemi Covid-19 (BPS, 2021) dan merupakan kota yang mempunyai pengaruh besar terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) provinsi Jawa Timur. Hal ini ditandai dengan berkembangnya PDRB lapangan usaha di sebagian besar sektor diiringi dengan maraknya pembangunan properti komersial dan residensial maupun tumbuhnya tingkat penduduk kota.

Lokasi kota Surabaya sangat strategis karena menghubungkan pulau Madura dan pulau Jawa, sehingga semua kegiatan terpusat di Surabaya menjadikan

penduduk pulau Madura pergi merantau. Hal tersebut menjadi suatu peluang bisnis untuk mengembangkan sektor residensial bagi developer.

Kota Surabaya memiliki banyak pusat perbelanjaan, salah satunya keberadaan mall yang dapat menciptakan daerah pusat bisnis. Daerah pusat bisnis merupakan kawasan kota yang menunjukkan karakteristik tertentu. *Central Business District* (CBD) merupakan kawasan pusat dari semua kegiatan ekonomi yang berada di tengah kota. Penulis mengutip buku yang berjudul *The Appraisal of Real Estate* (*Appraisal Institute*, 2013) yang diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia:

*Central Business District* (CBD) secara tradisional merupakan inti atau area pusat dari sebuah kota di mana kegiatan ritel, keuangan, pemerintahan, profesional, rekreasi, dan layanan masyarakat terkonsentrasi.

Kawasan pusat menyebabkan nilai tanah yang berada di sekitarnya bersifat fluktuatif seiring dengan berkembangnya kegiatan. Faktor penentu nilai dapat disebabkan oleh *desire, utility, scarcity, effective purchasing power* (*Appraisal Institute*, 2013).

Properti residensial merupakan rumah/tempat tinggal yang dibeli oleh masyarakat untuk tinggal atau untuk disewakan (Kementerian PUPR). Properti residensial tidak hanya bangunan tetapi juga tanah sebagai tempat melekatnya bangunan. Masyarakat akan membeli rumah bergantung pada tujuan calon pemilik dan juga nilai properti yang ditawarkan. Nilai properti yang ditawarkan yaitu penjumlahan antara nilai tanah dan nilai bangunan. Nilai tanah dapat ditentukan oleh beragam faktor yaitu aksesibilitas lingkungan dan jarak terhadap kawasan CBD di sekitar tanah tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis terdorong untuk melakukan penelitian faktor-faktor terutama faktor lingkungan atau eksternal yang memengaruhi nilai tanah di kota Surabaya. Oleh karena itu, penulis menyampaikan hasil analisisnya yang disusun dalam karya tulis tugas akhir yang berjudul “Pengaruh Faktor Lingkungan terhadap Nilai Tanah: Studi Kasus di Kota Surabaya, Jawa Timur.”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka persoalan yang dapat dibahas dalam karya tulis ini sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaruh jarak mall, stasiun, dan rumah sakit terhadap nilai tanah di kota Surabaya pada tahun 2022 dengan model OLS dan GWR?
2. Bagaimana pengaruh secara partial jarak mall, stasiun, dan rumah sakit terhadap nilai tanah di kota Surabaya pada tahun 2022 dengan model OLS dan GWR?
3. Bagaimana sebaran data tanah yang berada di kota Surabaya menggunakan interpolasi aplikasi ArcGIS
4. Bagaimana prediksi nilai tanah di kota Surabaya dengan model OLS dan model GWR?
5. Bagaimana pemilihan terbaik hasil regresi antara model OLS dengan GWR?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penulis berdasarkan persoalan yang didapatkan yaitu.

1. Dapat mengetahui pengaruh jarak mall, stasiun, dan rumah sakit terhadap nilai tanah yang di kota Surabaya pada tahun 2022 menggunakan model OLS dan GWR.

2. Dapat mengetahui pengaruh secara partial jarak terhadap mall, stasiun, dan rumah sakit terhadap nilai tanah di kota Surabaya pada tahun 2022 menggunakan model OLS dan GWR.
3. Mengetahui sebaran data yang digunakan dalam penelitian dengan interpolasi aplikasi ArcGIS.
4. Dapat mengetahui prediksi nilai tanah di kota Surabaya dengan model OLS dan GWR.
5. Dapat mengetahui model terbaik antara OLS dengan GWR dalam analisis nilai tanah.

#### **1.4 Ruang Lingkup Penulisan**

Penulis membatasi ruang lingkup penelitian ini pada pembahasan materi sehingga penjelasan yang diberikan sesuai dengan topik yang dijadikan penelitian.

1. Objek penelitian yang dianalisis berupa pengaruh fasilitas CBD dan melakukan prediksi nilai tanah di masa yang akan datang.
2. Ruang lingkup yang dibatasi yaitu properti berupa tanah yang berada di kota Surabaya karena salah satu kota besar dan mempunyai fasilitas CBD yang bermacam-macam.
3. Nilai tanah yang dianalisis berdasarkan jarak ke mall, stasiun, dan rumah sakit karena properti tersebut bersifat krusial dalam 3 tahun terakhir .
4. Penelitian dilakukan berdasarkan data tahun 2019-2022 karena terdapat data di salah satu kecamatan yang tidak begitu banyak dan data tersebut cukup layak digunakan untuk memprediksi nilai tanah yang akan mendatang.

## **1.5 Manfaat Penulisan**

Manfaat yang diharapkan dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai berikut.

1. Masyarakat kota Surabaya

Mendapatkan informasi faktor yang memengaruhi penetapan nilai pada tanah dengan memperkirakan jarak ke mall, rumah sakit, dan stasiun.

2. Pengembang (developer)

Menjadi bahan pertimbangan developer dalam menentukan nilai jual tanah dengan preferensi jarak terhadap mall, rumah sakit, dan stasiun.

3. Pemerintah

Membantu pemerintah dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut digunakan dalam rangka Menyusun perpajakan PBB P2.

4. Pembaca

Mendapatkan pengetahuan tentang terdapat pengaruh fasilitas CBD yang berada di lokasi properti tanah.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang topik yang akan dianalisis dan dibahas secara detail dalam karya tulis ini, rumusan masalah yang diangkat oleh penulis menjadi dasar dalam mencari solusi, tujuan yang selaras dengan permasalahan yang diangkat, ruang lingkup pembahasan yang harus dibatasi menjadikan penulisan karya tulis lebih terarah dan sesuai dengan tujuan penulisan, manfaat yang

didapatkan dari hasil penelitian, dan sistematika dalam pembuatan karya tulis tugas akhir.

## BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi teori-teori yang menjadi kerangka berpikir dalam penulisan karya tulis. Pembahasan yang akan disajikan mengenai dasar – dasar yang berkaitan dengan penilaian properti seperti definisi, konsep pembentuk nilai, harga, dan biaya, serta teori yang terkait. Dasar tersebut tersaji dari sumber data yang ada dilapangan maupun studi kepustakaan yang sesuai dengan tema.

## BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang rumusan masalah. Penulis akan mengumpulkan data dan mengelolanya dengan metodologi yang hasilnya berkaitan dengan objek yang diambil. Selanjutnya data yang diolah akan menentukan faktor yang memengaruhi nilai tanah di sekitar objek variabel.

## BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi tentang solusi atas permasalahan yang diangkat oleh penulis. Solusinya akan menjawab rumusan masalah dan tujuan penulisan yaitu faktor apa saja yang berpengaruh terhadap nilai tanah di kota Surabaya.