

BAB IV

SIMPULAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan kegiatan penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Mall, stasiun, dan rumah sakit secara keseluruhan memiliki pengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah per meternya. Secara simultan *Significance F* menunjukkan nilai kurang dari *alpha* 5% dan *R-Square* 8,5% menggunakan model OLS serta 33,7% menggunakan model GWR.
- 2) Mall memiliki pengaruh secara signifikan terhadap terbentuknya nilai tanah. Namun, stasiun dan rumah sakit memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap terbentuknya nilai tanah. Secara partial, mall memiliki koefisien yang negatif dan *p-value* yang bernilai kurang dari alpha (α) 5%. Sebaliknya, stasiun dan rumah sakit secara partial memiliki koefisien positif dan *p-value* yang bernilai lebih dari alpha (α) 5%. Sehingga stasiun dan rumah sakit tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah.
- 3) Sebaran nilai tanah kota Surabaya cukup beragam dari rentang Rp310.820 hingga Rp38.516.516. Pusat kota memiliki nilai tanah yang tinggi karena

fasilitas CBD memiliki letak yang berdekatan sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat yang memiliki properti di pusat kota.

- 4) Prediksi nilai tanah dapat diperoleh menggunakan persamaan OLS dengan nilai sebesar Rp8.363.126 per meter persegi. Persamaan diperoleh melalui koefisien dari setiap variabel fasilitas CBD. Persamaan tersebut dirumuskan sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} = & 8.363.126 + 56,51(\text{Jarak ke rumah sakit}) \\ & + (-801,46)(\text{Jarak ke mall}) + 116,62(\text{Jarak ke Stasiun}) \end{aligned}$$

Dengan menetapkan lokasi yang berbeda, persamaan tersebut akan mendapat nilai tanah sesuai dengan pengaruh jarak mall, stasiun, dan rumah sakit. Sebaliknya, prediksi menggunakan GWR akan menghasilkan persamaan yang berbeda untuk setiap lokasinya.

- 5) Pemilihan model terbaik dilakukan dengan membandingkan nilai dari *R-Square*, AICc, dan AIC. Berdasarkan hasil yang dianalisis, model GWR memperoleh nilai *R-Square* 33,7%; AICc 2285,264; dan AIC 2260,433. Sebaliknya, model OLS memperoleh nilai *R-Square* 8,5%; AICc 2352,158; dan AIC 2350,087. Dapat disimpulkan bahwa model GWR merupakan model terbaik. Hal tersebut dibuktikan oleh nilai *R-Square* model GWR lebih tinggi dari model OLS dan AICc serta AIC model GWR lebih rendah dari model OLS.