

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Surakarta merupakan salah satu kota besar yang berada di Provinsi Jawa Tengah dengan slogannya *Spirit of Java*. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surakarta, kota ini terbagi menjadi lima kecamatan yang terdiri dari 54 kelurahan dengan jumlah penduduk mencapai 522.364 jiwa di tahun 2020. Laju pertumbuhan penduduk per tahun 2010-2020 adalah 0,44% dengan kepadatan penduduk sebesar 11.861,13 per km² (BPS Kota Surakarta, 2021). Jumlah penduduk yang terus bertambah menjadi salah satu faktor pokok penyebab bertambahnya suatu permintaan properti (Hidayati & Harjanto, 2003).

Solo Paragon merupakan penggabungan dari konsep *luxury apartment*, *citywalk*, dan *lifestyle mall* yang mengaplikasikan *mix-used development*. Solo Paragon *Lifestyle Mall* merupakan salah satu pusat perbelanjaan terbesar di Kota Surakarta dengan luas 4,1 hektar dan luas bangunan sekitar 45.000 m². *Superblock* dengan slogan Solo Paragon *The Pride of Java* ini berada di Jalan Yosodipuro No. 133, Mangkubumen, Banjarsari, Surakarta, Jawa Tengah. Sedangkan di samping mal tersebut, terdapat Solo Paragon Hotel & Residences yang merupakan hotel

berbintang empat dengan total 25 lantai dan 237 kamar. Hotel ini mulai dioperasikan sejak Agustus 2010, dan diresmikan pada pertengahan Januari 2011. Dengan konsep *mix-used development* tersebut, pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan membuat nilai tambah bagi Kota Surakarta karena keberadaan Solo Paragon (Jayadinata, 1986).

Selain mal sebagai pusat aktivitas perbelanjaan, Zuhriyah & Ihsannudin (2013) menyatakan bahwa kawasan kegiatan ekonomi juga memiliki kaitan dengan pendidikan, perkantoran, tempat rekreasi, tempat transportasi umum, dan pusat kegiatan ekonomi lainnya.

Tanah merupakan suatu sumber daya yang bernilai ekonomi tinggi, sehingga (Wolcott, 1987) menyatakan bahwa terdapat empat faktor yang mempengaruhi nilai dari suatu tanah, diantaranya (1) Faktor ekonomi, (2) Faktor sosial, (3) Faktor pemerintah, dan (4) Faktor Lingkungan. Sedangkan (Sadyohutomo, 2008) mengemukakan bahwa nilai tanah akan dipengaruhi oleh lima hal, yaitu berupa (1) Kegunaan (*utility*), (2) Kelangkaan (*scarcity*), (3) Permintaan tanah yang selalu meningkat, (4) Tingkat kemudahan untuk dipindahtangankan, dan (5) peruntukannya dalam rencana tata ruang.

Menurut penelitian (Yullyan, 2016), apabila semua faktor penentu nilai tanah atau bahkan hanya satu faktor penentu saja yang sangat kuat pengaruhnya terhadap kawasan sekitar, maka nilai tanah akan dapat mencapai nilai tertinggi. Nilai tanah juga akan meningkat secara signifikan apabila lokasi berada di kawasan pusat pertumbuhan baru, semakin besar pertumbuhan, maka nilai tanah akan semakin tinggi pula. (Bintoro, 2015).

(Grimes & Liang, 2008) menyatakan bahwa nilai tanah akan menunjukkan nilai pasar dari suatu tempat-tempat tertentu. Tingkat pertumbuhan dari nilai-nilai ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, misalnya adalah faktor permintaan berupa pemandangan, fasilitas, jarak kedekatan dengan pusat perkantoran dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung. Nilai tanah juga menjadi indikator suatu wilayah dalam memiliki fasilitas pendukung dan prasarana yang memadai, karena tanah adalah faktor tetap.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis ingin mengidentifikasi pengaruh jarak Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi yang merupakan kawasan kegiatan ekonomi terhadap nilai tanah residensial di sekitarnya. Fokus utama dalam pembahasan karya tulis ini adalah penilaian terhadap properti yang jaraknya dekat dengan Solo Paragon dan juga Terminal Tirtonadi, dengan properti yang berlokasi jauh dari objek tersebut. Penilaian akan dilakukan dengan menggunakan metode dan asumsi yang relevan dengan objek terkait. Analisis tersebut lalu dituangkan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pengaruh Jarak Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi terhadap Nilai Tanah Residensial: Studi Kasus di Kota Surakarta”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun masalah-masalah yang dapat dirumuskan berdasarkan latar belakang di atas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh jarak lokasi Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi secara keseluruhan terhadap nilai tanah residensial di daerah Kota Surakarta

pada tahun 2022 dengan menggunakan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) ?

2. Bagaimana pengaruh jarak lokasi Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi secara spasial terhadap nilai tanah residensial di daerah Kota Surakarta pada tahun 2022 dengan menggunakan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) ?
3. Bagaimana hasil prediksi nilai tanah berdasarkan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) di Kota Surakarta pada tahun 2022?
4. Bagaimana pemilihan model terbaik dari penggunaan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR)?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai melalui Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Mengidentifikasi pengaruh jarak lokasi Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi secara keseluruhan terhadap nilai tanah residensial di daerah Kota Surakarta pada tahun 2022 dengan menggunakan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).
2. Mengidentifikasi pengaruh jarak lokasi Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi secara spasial terhadap nilai tanah residensial di daerah Kota Surakarta pada tahun 2022 dengan menggunakan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).

3. Mengidentifikasi hasil prediksi nilai tanah berdasarkan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR) di Kota Surakarta pada tahun 2022.
4. pemilihan model terbaik dari penggunaan metode *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR).

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah terkait analisa seberapa jauh pengaruh Solo Paragon dalam penentuan nilai tanah residensial di Kota Surakarta.

1. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Surakarta karena Kota Surakarta merupakan salah satu kota besar di Provinsi Jawa Tengah.
2. Waktu penelitian Karya Tulis Tugas Akhir dilaksanakan pada tahun 2022.
3. Objek penelitian ini adalah tanah yang berada di lingkup Kota Surakarta
4. Variabel dependen dari penelitian ini adalah Solo Paragon dan Terminal Tirtonadi. Alasan penulis memilih variabel tersebut karena Solo Paragon merupakan *mall* terbesar di Kota Surakarta dengan luas 4,6 ha, sedangkan alasan pemilihan Terminal Tirtonadi yaitu Terminal Tirtonadi merupakan ikon Kota Surakarta.
5. Data nilai properti diperoleh dari observasi lapangan dan/atau situs jual beli properti.
6. Seluruh sampel diambil dengan metode *purposive sampling* dengan jangka waktu pengambilan yang sama dengan rentang tahun penelitian.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini memiliki manfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

1) Bagi Masyarakat

Hasil analisis dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait nilai tanah residensial di Kota Surakarta.

2) Bagi Calon Pembeli Properti

Hasil analisis dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pertimbangan dalam membeli tanah residensial di Kota Surakarta.

3) Bagi Pemerintah Daerah

Hasil analisis dan prediksi nilai tanah dengan model *Ordinary Least Squares* (OLS) dan *Geographically Weughted Regression* (GWR) ini, diharapkan dapat memberikan informasi yang membantu pemerintah dalam menentukan pembaharuan zona nilai tanah

1.6 Metode Pengumpulan Data

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan karya tulis tugas akhir ini, yaitu:

1. Metode Studi Kepustakaan

Metode ini merupakan metode pengumpulan informasi dan data sekunder dari sumber-sumber tertulis, baik cetak maupun digital terkait masalah yang ingin

dipecahkan (Nazir, 2003). Referensi dapat diperoleh dari buku, peraturan dan undang-undang terkait, publikasi ilmiah seperti jurnal, atau literatur lain yang mendukung bahasan topik ini, dan dapat diajukan sebagai dasar teori yang digunakan dalam penyusunan KTTA.

2. Metode Studi Lapangan

Metode ini merupakan metode yang dilakukan dengan cara beraktivitas mengamati objek survei secara langsung maupun tidak langsung dengan kompilasi data (Satori & Komariah, 2011). Berikut merupakan kegiatan studi lapangan yang akan dilakukan oleh penulis:

1. Observasi

Penulis mengumpulkan data dan informasi terkait data tanah residensial di sekitar Solo Paragon dengan cara mengunjungi objek dan mencari data melalui situs jual beli *online* terhadap objek untuk memperoleh gambaran terkait topik karya tulis.

2. Wawancara

Penulis mengumpulkan data primer dan informasi terkait data tanah residensial dengan cara melakukan komunikasi dua arah terkait topik karya tulis.

1.7 Sistematika penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Hal-hal yang akan dimuat pada bab ini adalah uraian terkait latar belakang penulisan, rumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan penulisan, metode

pengumpulan data, dan sistematika penulisan yang berfungsi untuk memberikan gambaran umum terkait topik yang diangkat dalam KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini akan berisi penjelasan-penjelasan mengenai teori, ketentuan, dan/atau penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik yang dibahas dalam penyusunan karya tulis ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Hal-hal yang akan dimuat pada bab ini adalah metode pengumpulan data, gambaran objek penulisan tugas akhir, dan pembahasan hasil.

1. Metode Pengumpulan Data

Bagian ini akan berisi metode pengumpulan data dan informasi yang dilakukan oleh penulis dalam rangka penyusunan tugas akhir ini.

2. Gambaran Umum Objek Penulisan

Bagian ini akan memuat gambaran umum mengenai objek penilaian tugas akhir, yaitu mengenai gambaran umum Kota Surakarta.

3. Pembahasan Hasil

Bagian ini akan memuat hasil pengumpulan dan juga pengolahan data yang dilakukan oleh penulis secara deskriptif terkait topik Karya Tulis Tugas Akhir.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan dari pembahasan yang sudah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya berdasarkan data dan fakta yang ada. Selain itu, simpulan harus dapat menjawab rumusan masalah dan/atau tujuan penulisan mengenai topik yang telah ditentukan sebelumnya.