

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Pekanbaru adalah ibukota Provinsi Riau dimulai sejak tanggal 20 Januari 1959. Kota Pekanbaru sebelumnya memiliki luas wilayah 632,26 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 8 Kecamatan dan 45 Kelurahan/Desa. Namun, dengan meningkatnya kegiatan pembangunan serta adanya tuntutan terhadap fasilitas dan utilitas perkotaan, pemerintah membentuk beberapa kecamatan baru dengan Peraturan daerah Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2003 menjadi 12 Kecamatan dan Kelurahan/Desa 58 Kelurahan/Desa. (Portal Provinsi Riau, 2021)

Kota Pekanbaru memiliki jumlah penduduk terbanyak pertama di Provinsi Riau dengan total penduduk 983.356 jiwa serta kepadatan penduduk mencapai 1.555 jiwa/km<sup>2</sup>. Terdapat perbedaan yang cukup jauh jika dibandingkan Kabupaten/Kota lainnya di Provinsi Riau. (BPS, 2020). Sebagai Ibukota Provinsi, Kota Pekanbaru menjadi pusat perekonomian dan pusat pemerintahan, Kota Pekanbaru memberikan kontribusi yang cukup besar yaitu 14% dari total PDRB Provinsi Riau tahun 2020 (BPS, 2020).

Tingginya aktivitas ekonomi di wilayah perkotaan akan berbanding lurus dengan peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan lahan pemukiman (Dewi, 2014). Proses produksi properti bersifat lambat untuk dapat merespons kenaikan permintaan, hal ini dipengaruhi oleh proses konstruksi yang memakan waktu dan ditambah dengan terikatnya beberapa peraturan dan regulasi untuk membangun properti. (Mulder, 2021).

Setiap daerah memiliki karakteristik permintaan yang berbeda untuk setiap jenis propertinya, baik itu rumah, tanah, maupun bangunan hunian lainnya. Permintaan terhadap properti yang meningkat akan mempengaruhi nilai dari properti tersebut. Pendapat ini juga didukung oleh (Nuraini, 2016). Permintaan akan pemanfaatan lahan yang semakin tinggi akan menyebabkan nilai tanah beserta nilai properti yang semakin tinggi juga.

Seperti yang telah dipaparkan di awal bahwa peningkatan jumlah penduduk akan mempengaruhi jumlah permintaan properti. Salah satu faktor yang menyebabkan adanya peningkatan jumlah penduduk adalah masuknya pendatang baru yang memulai berbagai aktivitas ekonomi di Kota Pekanbaru. Adam Smith serta kaum Physiocratic Pada abad ke-18 mengatakan bahwa terdapat hubungan harmonis diantara pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi, yang mana pertumbuhan ekonomi akan sangat mempengaruhi pertumbuhan penduduk (Adam Smith).

Munir mengartikan migrasi sebagai perpindahan penduduk dari suatu tempat menuju ke tempat lain yang melewati batas politik/negara administrasi/batas bagian dalam satu negara untuk tujuan menetap (Munir, 2007). Menurut (Arsyad,

2004), migrasi akan dipengaruhi oleh banyak penyebab dan faktor yang berkaitan, oleh karena itu migrasi adalah proses memilih (*selective process*) dari setiap individu maupun kelompok terhadap karakteristik wilayah seperti ekonomi, pendidikan, sosial dan karakteristik demografis tertentu

Munir juga menjelaskan bahwa salah satu dari faktor pendorong terjadinya migrasi adalah untuk mendapatkan kesempatan pendidikan yang lebih baik (Munir, 2007). Kota Pekanbaru memiliki sarana pendidikan yang cukup baik mulai dari Pendidikan dasar hingga perguruan tinggi. Salah satu perguruan tinggi di Kota Pekanbaru adalah Universitas Riau yang selanjutnya disebut Unri. Unri lahir pada tahun 1962 dengan Surat Keputusan Yayasan Universitas Riau No.02/KPTS/JUR/62 pada tanggal 25 September 1962. (unri.ac.id, 2021)

Hadirnya Unri sebagai perguruan tinggi negeri di Kota Pekanbaru menjadikan penduduk dari sekitar kota Pekanbaru maupun Provinsi Riau mulai berdatangan untuk dapat melaksanakan pendidikan di Unri. Kebutuhan akan rumah tinggal sementara maupun tetap meningkat dengan cepat. Namun permintaan yang tinggi ini tidak serta merta terpenuhi dengan cepat. Peningkatan jumlah penduduk yang terus menerus terjadi menjadikan kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal semakin tinggi, hal ini akan berdampak pada pergerakan nilai tanah yang lebih dipengaruhi oleh pergerakan pada sisi permintaan (*demand*) dibandingkan dari sisi penawaran (*supply*) seperti yang diformulasikan dalam teori nilai lahan menurut David Ricardo (Evans, 2004).

Lahan produktif terus berkurang seiring dengan berjalannya waktu akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk, hal ini merupakan dampak dari diperluasnya

area permukiman (Perkim.id,2021). Perluasan area permukiman secara langsung akan memperlebar jarak menuju pusat kegiatan hingga terciptanya pusat kegiatan baru di sekitar area perluasan permukiman. Akibat dari perluasan area ini juga berpengaruh pada jarak menuju fasilitas umum khususnya fasilitas Pendidikan.

Penelitian sebelumnya telah dilakukan oleh Des Rosiers dan Theriault dan hasilnya ternyata tidak sesuai dengan apa yang selama ini menjadi asumsi umum masyarakat. Pendapat umum yang beredar di masyarakat adalah bahwa semakin dekat jarak lahan dengan Kawasan kampus maka nilai lahan tersebut akan semakin mahal, namun hasil analisis ini memberikan interpretasi sebaliknya. Fenomena ini pernah diamati oleh Des Rosiers dan Theriault (2006) yang menyebutkan bahwa efek dari keberadaan fasilitas pendidikan terhadap nilai lahan memiliki dua kemungkinan. Keberadaan fasilitas pendidikan dapat memberikan pengaruh positif terhadap nilai lahan khususnya untuk fasilitas pendidikan Sekolah Dasar dan berlaku untuk lahan-lahan yang digunakan untuk hunian atau rumah tinggal. Namun keberadaan fasilitas pendidikan juga dapat menghasilkan eksternalitas negatif berupa kebisingan dan kemacetan, sehingga orang cenderung untuk memilih lokasi-lokasi yang berjauhan dengan fasilitas-fasilitas pendidikan yang ada (Des Rosiers dan Theriault, 2006)

Berdasarkan hal-hal di atas, penulis mendapat dorongan untuk melakukan analisis terhadap pengaruh Kawasan Unri terhadap nilai tanah. Analisis ini akan menghasilkan hubungan antara nilai tanah dengan keberadaan perguruan tinggi Unri dengan dipengaruhi oleh jaraknya terhadap tanah tersebut dan dituangkan di dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “Analisis Pengaruh Keberadaan

Universitas Riau, Kawasan CBD, Rumah sakit, dan Bandara terhadap nilai tanah: Studi Kasus di Kota Pekanbaru.”

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pemilihan model terbaik antara penggunaan *ordinary least square* (OLS) dan *geographically weighted regression* (GWR)?
2. Bagaimana pengaruh adanya Universitas riau, Rumah sakit, Kawasan CBD dan Bandara secara simultan terhadap nilai tanah di Kawasan Kota Pekanbaru pada tahun 2021-2022 menggunakan analisis regresi metode GWR dengan bantuan Aplikasi ARCGIS, MGWR, dan IBM SPSS?
3. Bagaimana pengaruh adanya Universitas riau, Rumah sakit, Kawasan CBD dan Bandara secara parsial terhadap nilai tanah di Kawasan Kota Pekanbaru pada tahun 2021-2022 menggunakan analisis regresi metode OLS dengan bantuan Aplikasi ARCGIS, MGWR, dan IBM SPSS?
4. Bagaimana prediksi harga tanah yang berada di kawasan kota Pekanbaru dengan menggunakan metode *ordinary least square* (OLS) dan *geographically weighted regression* (GWR) Tahun 2021-2022?
5. Bagaimana sebaran tanah di Kota Pekanbaru dengan menggunakan bantuan aplikasi ARCGIS Tahun 2021-2022?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

1. Mengetahui pemilihan model terbaik antara penggunaan *ordinary least square* (OLS) dan *geographically weighted regression* (GWR)?
2. Mengetahui pengaruh adanya Universitas riau, Rumah sakit, Kawasan CBD dan Bandara secara simultan terhadap nilai tanah di Kawasan Kota

Pekanbaru pada tahun 2021-2022 menggunakan analisis regresi metode GWR dengan bantuan Aplikasi ARCGIS, MGWR, dan IBM SPSS?

3. Mengetahui pengaruh adanya Universitas Riau, Rumah sakit, Kawasan CBD dan Bandara secara parsial terhadap nilai tanah di Kawasan Kota Pekanbaru pada tahun 2021-2022 menggunakan analisis regresi metode OLS dengan bantuan Aplikasi ARCGIS, MGWR, dan IBM SPSS?
4. Mengetahui prediksi harga tanah yang berada di kawasan kota Pekanbaru dengan menggunakan metode *ordinary least square* (OLS) dan *geographically weighted regression* (GWR).
5. Mengetahui sebaran tanah di Kota Pekanbaru dengan menggunakan bantuan aplikasi ARCGIS.

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

Analisis penilaian tanah di sekitar Universitas Riau memiliki ruang lingkup yang cukup luas sehingga perlu diberi batasan ruang lingkup agar Karya Tulis Tugas Akhir dapat lebih terarah. Batasan-batasan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Analisis ini dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap objek properti yang berada di sekitar Kota Pekanbaru karena perkembangan perekonomian yang sangat pesat diakibatkan oleh melimpahnya cadangan minyak serta kehadiran perusahaan besar seperti *pulp and paper*, kelapa sawit, dan lainnya. Sektor perdagangan dan jasa saat ini menjadi andalan Kota Pekanbaru, yang terlihat dengan menjamurnya pembangunan ruko pada

jalan-jalan utama kota ini. Pekanbaru juga memiliki pertumbuhan penduduk yang cukup pesat yakni mencapai 0,90% per tahunnya.

2. Analisis ini dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap objek properti yang berada di sekitar Kota Pekanbaru yang kemudian diukur dengan jarak menuju Universitas Riau, Kawasan CBD, Rumah Sakit, dan Bandara. Variabel tersebut dipilih berdasarkan hal sangat berpengaruh terhadap nilai tanah.
3. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan data yang merujuk pada tahun terkini yaitu 2021-2022 dengan pertimbangan agar hasil yang didapatkan merupakan representasi masa kini
4. Analisis ini dilakukan hanya memperhitungkan properti nilai tanah agar tidak terjadi bias jika data tercampur dengan properti bangunan lainnya.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

1. Bagi masyarakat dan pengembang

Memberikan informasi mengenai dampak keberadaan Universitas Riau terhadap nilai tanah di sekitarnya.

2. Bagi penilai

Memberikan informasi terkait pengaruh keberadaan Universitas Riau terhadap nilai tanah di sekitarnya yang berperan dalam rangkaian proses analisis dan penilaian properti.

3. Bagi Pemerintah

Memberikan informasi prediksi nilai tanah untuk nantinya dijadikan tambahan informasi dalam membentuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

## **1.6 Sistematika Penulisan KTTA**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan karya tulis tugas akhir.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab landasan teori memuat teori-teori yang dapat digunakan sebagai landasan penyusunan hingga pengolahan data yang didapatkan dari berbagai sumber referensi dan literatur yang sesuai dengan tema. Selain itu pada bab ini akan diuraikan pula mengenai penelitian terdahulu yang menjadi pijakan awal penelitian ini.

### **BAB III METODE DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjabarkan tentang data, metode pengumpulan data, pengolahan data, dan pembahasan atas rumusan masalah. Hasilnya kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh hubungan antara keberadaan Universitas Riau, Rumah Sakit, Kawasan CBD, dan Bandara nilai properti tanah di Kota Pekanbaru.

### **BAB IV SIMPULAN**

Bab Simpulan menguraikan kesimpulan berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, yaitu identifikasi pengaruh kawasan Unri dan variabel lainnya terhadap nilai tanah. Selain itu, dimuat pula keterbatasan dalam penelitian ini dan saran untuk penelitian selanjutnya.