

## ABSTRAK

*Perkembangan pusat perbelanjaan tradisional dan modern mendorong adanya pertumbuhan ekonomi yang memicu adanya peningkatan permintaan nilai tanah. Perbedaan karakteristik kedua jenis pusat perbelanjaan tersebut secara langsung juga memengaruhi nilai tanah di sekitarnya. Banyak studi terdahulu membahas pengaruh lokasi pusat perbelanjaan terhadap dinamika tanah dan ditemukan bahwa semakin dekat dengan pusat perbelanjaan modern akan meningkatkan harga tanah di sekitarnya. Sebaliknya, akses yang dekat dengan pusat perbelanjaan tradisional justru menurunkan harga tanah di sekitarnya. Studi-studi itu lebih banyak dilakukan di negara maju seperti Sweden, Amerika, Korea Selatan dan Jepang yang fokus pada pengaruh salah satu jenis pusat perbelanjaan terhadap nilai tanah. Belum banyak kajian yang secara langsung membandingkan kedua jenis pusat perbelanjaan terutama di Indonesia. Oleh karena itu, studi ini ingin mengisi gap pengetahuan itu dengan tujuan untuk mengidentifikasi dan membedakan pengaruh antara pusat perbelanjaan tradisional dan modern terhadap nilai tanah, khususnya di Kota Yogyakarta. Kota ini dipilih karena lokasi pusat perbelanjaan tradisional dan modern yang berperan membentuk aktivitas ekonomi perkotaan.*

*Studi ini menggunakan analisis diskriminan, sebagai bagian dari analisis spasial dan statistik multivariat. Kami memanfaatkan data sekunder meliputi lokasi pusat perbelanjaan tradisional dan modern dan data nilai tanah. Kami juga memasukkan variabel kontrol berupa jarak terhadap fasilitas perkotaan: CBD, Rumah sakit, dst. Analisis spasial dilakukan untuk menghitung jarak antara pusat perbelanjaan dan fasilitas perkotaan terhadap bidang tanah di sekitarnya. Analisis diskriminan digunakan untuk mengidentifikasi variabel jarak yang paling berkontribusi dalam membedakan karakteristik kawasan di sekitar pusat perbelanjaan tradisional dan modern. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jarak terhadap pusat perbelanjaan modern, jarak terhadap pusat perbelanjaan tradisional, serta jarak terhadap fasilitas perkotaan.*

*Studi ini menyajikan bukti statistik bahwa terdapat perbedaan pengaruh jarak terhadap pusat perbelanjaan tradisional dan modern dalam membentuk karakteristik kawasan dan variasi nilai tanah di Kota Yogyakarta. Nilai tanah di sekitar pusat perbelanjaan modern cenderung lebih tinggi yang tercermin dari nilai rata – rata (group means) sebesar 0,024 pada kawasan pusat perbelanjaan modern dan -0,024 pada kawasan pusat perbelanjaan tradisional. Lebih lanjut, analisis diskriminan menunjukkan bahwa penambahan variabel jarak terhadap fasilitas perkotaan meningkatkan klasifikasi model dalam membedakan karakteristik kedua kawasan, yang ditunjukkan oleh peningkatan akurasi klasifikasi dari 56,5% menjadi 66%. Temuan ini mengindikasikan bahwa perbedaan nilai tanah di Kota Yogyakarta tidak hanya dipengaruhi oleh jenis pusat perbelanjaan, tetapi juga oleh kedekatannya terhadap fasilitas perkotaan yang membentuk karakteristik kawasan secara berbeda. Dari temuan ini, kami merekomendasikan pengembangan pusat perbelanjaan sebaiknya tidak dilakukan secara terpisah, tetapi terintegrasi dengan penyediaan fasilitas pendukung perkotaan. Pemerintah dapat mengarahkan pengembangan infrastruktur dan fasilitas perkotaan secara lebih merata agar tidak hanya terkonsentrasi di sekitar pusat perbelanjaan modern, sehingga mampu mendorong peningkatan nilai tanah di seluruh kawasan. Menurut kami, ini penting agar peningkatan nilai tanah yang terjadi tidak menimbulkan ketimpangan antar kawasan.*

**Kata Kunci:** Pusat Perbelanjaan, Nilai Tanah, Analisis Diskriminan

**Keywords:** Shopping Center, Land Value, Discriminant Analysis