

PENGARUH KEHADIRAN JAVA MALL KOTA SEMARANG TERHADAP *COMMERCIAL PROPERTY VALUES AND URBAN DESIGN* SEBAGAI *PLACE VALUE* KAWASAN SEKITARNYA

ABSTRAK

Kota Semarang mengalami perkembangan yang cukup pesat. Salah satu kawasan yang paling berkembang di Kota Semarang adalah kawasan yang dilalui oleh Koridor Jalan M.T. Haryono. Kehadiran Java Mall pada tahun 2000 juga membawa perubahan signifikan pada aktivitas komersial hingga fisik bangunan komersial pada kawasan tersebut. Perubahan tersebut diduga juga dapat mempengaruhi place value, khususnya nilai properti komersial yang ada pada kawasan tersebut. Berdasarkan konsep yang dijelaskan oleh Carmona, place value adalah konsep tentang beragam nilai yang dihasilkan oleh kualitas tempat yang timbul dari intervensi atau pengaruh suatu lingkungan binaan. Dalam penelitian ini, perubahan yang diamati adalah konsep place value pada aspek ekonomi dalam dimensi commercial property values and urban design. Oleh karena itu, penelitian ini akan menggunakan konsep place value sebagai dasar dalam penelitian. Penelitian ini penting untuk dilakukan agar mengetahui lebih dalam pengaruh kehadiran Java Mall terhadap nilai properti dan fisik bangunan komersial di kawasan sekitarnya. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan wawasan baru untuk berbagai pihak terkait dalam pengembangan kawasan ke depannya. Jadi, berdasarkan kondisi tersebut dirumuskan pertanyaan penelitian, yaitu “Bagaimana pengaruh kehadiran Java Mall Kota Semarang terhadap commercial property values sebagai place value kawasan sekitarnya?”

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dampak keberadaan Java Mall di Kota Semarang terhadap commercial property values dan urban design sebagai bagian dari place value kawasan sekitarnya. Dalam konteks ini, place value merujuk pada nilai-nilai yang dihasilkan oleh kualitas tempat yang dipengaruhi oleh intervensi atau pengaruh suatu lingkungan binaan, sebagaimana dijelaskan oleh Carmona. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deduktif dengan menggunakan metode kuantitatif. Data dikumpulkan baik secara primer melalui observasi langsung dan penyebaran kuesioner, maupun secara sekunder dengan telaah dokumen untuk mendapatkan data NJOP. Analisis data menggunakan analisis skoring untuk mengubah data kuesioner menjadi skor, analisis regresi logistik untuk mencari pengaruh, dan analisis deskriptif kuantitatif untuk menjelaskan temuan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan Java Mall memiliki pengaruh signifikan terhadap commercial property values dan urban design kawasan sekitarnya, dengan place value sebesar 40,5%. Nilai properti komersial meningkat sebesar 122% dalam 23 tahun terakhir, dengan peningkatan aktivitas komersial baru sebanyak 78 kegiatan, sebagian besar mengalami perubahan fisik bangunan komersial setelah Java Mall beroperasi. Secara simultan dan parsial, variabel kepadatan, fungsi, jumlah lantai, dan fasad bangunan komersial berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti komersial. Dengan demikian, jika terdapat perkembangan pada fisik bangunan komersial sebagai place quality karena kehadiran Java Mall, nilai properti komersial di kawasan sekitar Java Mall juga mengalami peningkatan sebagai place value. Begitu pun sebaliknya. Temuan ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi penyusunan kebijakan perencanaan terkait dampak mall terhadap nilai properti dan fisik properti komersial, serta meningkatkan pemahaman pelaku industri tentang pentingnya kualitas fisik bangunan komersial dalam meningkatkan place value kawasan.

Kata Kunci: *place value, urban design, commercial property values, Java Mall*