

## ABSTRAK

Kota Surakarta merupakan salah satu kota di Provinsi Jawa Tengah yang berperan sebagai simpul transit regional Provinsi Jawa Tengah. Peran tersebut diperoleh dengan menghadirkan tiga stasiun yang meliputi, Stasiun Purwosari, Stasiun Solo Balapan, dan Stasiun Jebres. Kehadiran stasiun berperan dalam mendorong pertumbuhan wilayah melalui peningkatan aktivitas masyarakat dengan menciptakan pusat kawasan atau civic center. Penciptaan pusat kawasan dapat menyebabkan pertumbuhan ekonomi skala regional dan diversifikasi pada penggunaan lahan di sekitarnya. Dalam jangka panjang, peralihan fungsi ruang secara masif juga berdampak pada perubahan nilai tanah ataupun properti, yang mana berimplikasi pada pola sosial masyarakat lokal maupun non-lokal. Terlebih lagi, Kota Surakarta juga tergolong memiliki jumlah penduduk yang cukup padat sehingga sebagian besar kawasan sudah menjadi kawasan mixed-use dengan intensitas tinggi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari ketiga stasiun terhadap perkembangan di kawasan sekitarnya, baik pada aspek spasial maupun perekonomian. Perkembangan pada penggunaan lahan, nilai tanah, ataupun properti selalu dipicu oleh faktor yang memengaruhi, seperti kedekatan lokasi ataupun variasi fasilitas yang disediakan. Dengan demikian, kehadiran stasiun juga tidak hadir secara serentak dan secara historis kehadiran stasiun digunakan untuk menunjang serta memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melayani mobilitas antarkota maupun regional. Melalui pernyataan tersebut juga menjadi faktor dalam memicu perkembangan suatu kawasan, baik dari aspek spasial maupun perekonomian. Fokus utama dari penelitian ini mengukur pengaruh stasiun terhadap perkembangan nilai properti selama 20 tahun, yakni tahun 2005, 2015, dan 2025. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif berbasis spatio-temporal dengan menggunakan software SIG untuk meninjau perkembangan penggunaan lahan di Kota Surakarta, khususnya kawasan tiga stasiun.

Dalam mengetahui pengaruh dari stasiun terhadap perkembangan kawasan di sekitarnya, penelitian ini menggunakan penentuan ruang lingkup sejauh 500 meter dari stasiun yang menjadi radius paling optimal dalam memberikan mobilisasi dan aksesibilitas masyarakat lokal maupun non-lokal. Selain itu, radius sejauh 500 meter tergolong sangat optimal untuk meninjau perkembangan kawasan, baik pada aspek spasial maupun perekonomian. Dengan demikian, penelitian ini diawali dengan melakukan vektorisasi citra satelit yang diperoleh dari Google Earth pada tahun 2005, 2015, dan 2025 untuk mengklasifikasi fungsi ruang yang tercakup dalam radius yang telah ditetapkan, kemudian melakukan analisis perubahan pada penggunaan lahan di kawasan tiga stasiun selama 20 tahun untuk mengetahui dinamika perkembangan fungsi ruang. Selanjutnya, melakukan analisis perkembangan nilai tanah dan nilai properti selama 10 tahun, yakni 2015 dan 2015 yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Badan Pendapatan Daerah Kota Surakarta, selanjutnya dilakukan analisis perkembangannya untuk mengetahui dinamika perkembangan nilai tanah maupun properti selama 10 tahun. Melalui dua tahapan sebelumnya, kedua sasaran tersebut di-overlay menjadi satu vektor untuk melanjutkan tahapan analisis terakhir, yakni dengan melakukan pengaruh stasiun terhadap perkembangan nilai properti. Pada analisis ini dilakukan dengan beberapa metode, meliputi Ordinary Least Squares (OLS), Moran's I, dan Geographically Weighted Regression (GWR) untuk mengetahui korelasi dari beberapa faktor, seperti variasi penggunaan lahan, luasan fungsi ruang, serta lokasi dapat memengaruhi variasi nilai tanah ataupun properti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan kawasan sekitar stasiun di Kota Surakarta selama 20 tahun mengalami transformasi penggunaan lahan dan peningkatan nilai properti dengan pola bervariasi sesuai karakteristik masing-masing wilayah. Stasiun Purwosari menunjukkan perkembangan paling konsisten sebagai kawasan komersial pada koridor ekonomi utama, Stasiun Solo Balapan berkembang sebagai kawasan campuran dengan nilai tanah tertinggi namun memiliki kompleksitas fungsi ruang, sedangkan Stasiun Jebres mengalami peningkatan perkembangan yang lebih bertahap seiring tumbuhnya aktivitas pendidikan dan perdagangan lokal. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan stasiun berperan sebagai katalisator peningkatan nilai lahan, namun pengaruhnya tidak bersifat seragam karena dipengaruhi oleh aksesibilitas, karakteristik penggunaan lahan, dan tingkat kematangan ekonomi kawasan. Dengan demikian, pengembangan kawasan berbasis stasiun perlu mempertimbangkan konteks spasial setiap lokasi agar strategi peningkatan nilai properti dan pemanfaatan ruang dapat berjalan secara optimal.

**Kata Kunci:** Kawasan Stasiun, Pusat Kawasan, Perkembangan Nilai Properti, Geographically Weighted Regression