

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Perkembangan sarana dan prasarana transportasi berperan penting dalam menunjang kegiatan perekonomian masyarakat baik daerah maupun perkotaan. Menurut Peraturan Menteri Perhubungan No. 98 Tahun 2017 sarana transportasi diartikan sebagai alat angkutan moda transportasi darat, laut dan udara biasanya berupa kendaraan bermotor, kereta api, kapal atau pesawat udara. Sedangkan prasarana transportasi adalah benda yang tidak bergerak yang digunakan untuk mengatur kedatangan dan pemberangkatan sarana angkutan umum dalam menaikkan dan menurunkan orang atau barang biasanya berupa terminal, stasiun, pelabuhan, atau bandar udara.

Kelurahan Purwosari yaitu salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Semarang Utara yang memiliki beberapa prasarana transportasi seperti Stasiun Semarang Poncol, shelter/halte, dan pangkalan ojek. Stasiun Semarang Poncol menjadi stasiun terbesar kedua di Kota Semarang yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Purwosari. Stasiun Poncol dibangun tahun 1912 menjadi salah satu cagar budaya yang ada di Kota Semarang (KAI, 2017). Meskipun sudah mengalami beberapa kali perbaikan hingga pelebaran area stasiun, namun tidak merubah bentuk asli dari Stasiun Semarang Poncol.

Perkembangan Stasiun Poncol membuat prasarana di sekitarnya ikut berkembang, salah satunya pembangunan shelter/halte TransSemarang atau BRT (Bus Rapid Transit). TransSemarang merupakan angkutan umum berupa bus yang beroperasi di wilayah Kota Semarang dan Kabupaten Semarang. Peresmian TransSemarang dilakukan pada tahun 2009 dengan 1 koridor dan direncanakan akan ada 12 koridor. Peresmian koridor lain dilakukan secara bertahap. Terdapat dua shelter di dekat Stasiun Poncol yaitu shelter koridor III dan koridor IV. Koridor III diresmikan pada tahun 2014 sedangkan koridor IV pada tahun 2013 (PPID Semarang Kota, 2022). Selain adanya pembangunan halte BRT, pangkalan ojek juga ikut berkembang. Seiring dengan perkembangan teknologi, yang semula hanya ada ojek *offline* berkembang menjadi ojek *online*.

Tanah merupakan salah satu sumber daya berwujud properti yang sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia untuk menjalani kelangsungan hidupnya. Hampir seluruh kegiatan manusia berhubungan dengan tanah, baik dalam mata pencaharian, kebutuhan sandang pangan, maupun tempat tinggal. Kecamatan Semarang Utara memiliki posisi strategis kaitannya dengan aksesibilitas, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Kelurahan Purwosari memiliki lokasi strategis terhadap prasarana transportasi. Banyaknya prasarana transportasi dapat mempengaruhi harga tanah di Kelurahan Purwosari. Kepadatan prasarana transportasi dapat diketahui dengan menggunakan analisis *kernel density*. Analisis *kernel density* tidak memperlakukan bentuk persebaran data karena metode perhitungannya bersifat distribusi bebas sehingga cocok untuk menganalisis kepadatan prasarana transportasi. Harga tanah dapat diketahui nilainya dengan perhitungan terhadap zona nilai tanah. Zona nilai tanah merupakan kumpulan dari bidang tanah dengan harga tanah yang hampir sama. Peta zona nilai tanah merupakan suatu informasi yang diberikan dengan adanya keterkaitan dengan letak geografis.

Pada penelitian ini, lokasi penilaian tanah berada di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara yang merupakan lokasi berdirinya Stasiun Semarang Poncol dan beberapa shelter TransSemarang. Selain itu juga terdapat beberapa pangkalan ojek di sekitar stasiun Semarang Poncol dan Pasar Purwogondo, Kelurahan Purwosari. Penelitian ini direncanakan menggunakan metode analisis *kernel density* dengan variabel yang digunakan yaitu prasarana transportasi yang ada di Kelurahan Purwosari. Penggunaan variabel tersebut dikarenakan adanya perkembangan prasarana di sekitar Stasiun Semarang Poncol. Tujuan menggunakan analisis *kernel density* yaitu mengetahui bagaimana kepadatan prasarana transportasi di Kelurahan Semarang dalam mempengaruhi harga tanah tanah.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemetaan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar tahun 2023 di Kelurahan Purwosari?

2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kelurahan Purwosari tahun 2018-2023?

I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui pemetaan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar tahun 2023 di Kelurahan Purwosari .
2. Mengetahui perubahan harga tanah di Kelurahan Purwosari tahun 2018-2023.

1.3.2 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Penulis dapat melakukan perhitungan dan analisis mengenai nilai tanah sesuai dengan bidang keilmuan yang telah dipelajari di perkuliahan.
2. Penelitian yang dilakukan dapat dijadikan sebagai salah satu bahan analisis keberadaan prasarana transportasi terhadap nilai tanah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam kegiatan jual beli tanah.

I.4 Batasan Masalah

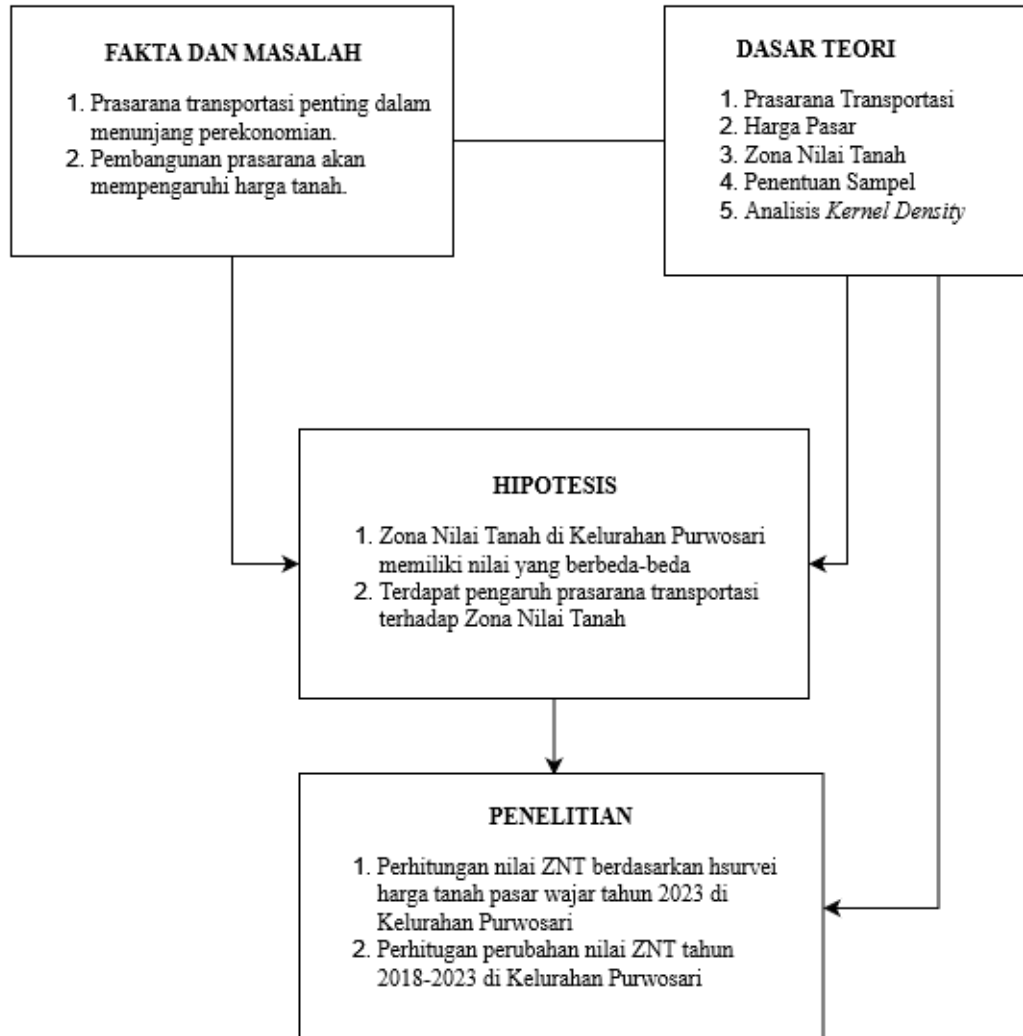
Untuk menyesuaikan topik yang akan dibahas dalam penelitian ini maka perlu dibuat batasan-batasan masalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian dalam pengambilan nilai tanah berada di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara.
2. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Zona Nilai Tanah (ZNT) Kelurahan Purwosari tahun 2018-2020 dan harga tanah pasar wajar tahun 2023.
3. Menggunakan analisis *kernel density*
4. Prasarana transportasi yang digunakan untuk analisi *kernel density* yaitu Stasiun Semarang Poncol, halte BRT, dan pangkalan ojek baik *online* maupun *offline*
5. Zona yang tidak dapat disurvei menggunakan data ZNT tahun 2022 dengan modifikasi

I.5 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian dalam penelitian ini dapat dilihat pada **Gambar**

I-1.



Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian

I.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembuat laporan ini terdiri dari 5 bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan penelitian secara umum berupa rumusan masalah penelitian, maksud dan tujuan penelitian, pembatasan masalah dalam penelitian, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan laporan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka penelitian yang berisi deskripsi wilayah penelitian, *review* penelitian terdahulu yang digunakan, serta penyelesaian masalah–masalah yang berkaitan dengan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini membahas tentang bagaimana langkah-langkah dalam pelaksanaan penelitian mulai dari alat dan bahan, penentuan data yang digunakan pada penelitian, metode, dan diagram alir.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang persiapan, pengumpulan data, dan hasil dari proses penelitian yang akan menjawab pertanyaan dari rumusan masalah suatu penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian yang didapatkan dari hasil pengolahan serta saran yang dibuat untuk penelitian selanjutnya.