

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Transit-oriented development (TOD) adalah jenis pembangunan yang mencakup konsep padat dan ramah pejalan kaki (Cervero, 2014). TOD merupakan salah satu strategi dimana sistem transportasi dan penggunaan lahan terintegrasi dengan baik untuk mendorong daya saing perekonomian dan kelestarian lingkungan. Konsep TOD merupakan salah satu konsep yang mengedepankan integrasi antara transportasi dengan penggunaan lahan yang diterapkan di kota-kota besar di dunia (Isa, 2014). Konsep ini juga berbicara tentang bagaimana mengendalikan pertumbuhan suatu kota yang terarah dan berimbang antara infrastruktur dengan area yang dilayaninya.

Penggunaan lahan yang direncanakan terintegrasi dengan perencanaan transportasi publik dapat menjadi salah satu upaya dalam pengendalian pertumbuhan kota. Pembangunan infrastruktur transportasi publik mampu memberikan banyak dampak kepada wilayah sekitarnya (Mustofa, 2020). Pembangunan infrastruktur secara tidak langsung berdampak pada kenaikan nilai tanah disekitar keberadaan sarana transportasi Kadir 2016 (dalam Mustofa, 2020). Pentingnya infrastruktur publik yang memberikan *multiplier effect* pada berbagai sektor ini mendorong pemerintah untuk terus melakukan upaya pengadaan dan pemeliharaan infrastruktur publik.

Pembangunan infrastruktur transportasi memiliki banyak dampak dikarenakan mampu mendorong perkembangan di daerah sekitarnya (Mustofa, 2020). Menurut Pratiwi *et al* (2018), pembangunan infrastruktur transportasi mampu menyebabkan peningkatan pada nilai ekonomis tanah di sekitar sarana transportasi tersebut. Peningkatan nilai lahan ini disebabkan karena adanya peningkatan aktivitas dalam konteks keruangan (Harum & Sutriani, 2017).

Meskipun konsep TOD cukup bagus karena mengintegrasikan antara perencanaan lahan dengan transportasi, namun beberapa kota di Indonesia memiliki kendala dalam pembiayaan dan pendanaan. Pembiayaan infrastruktur publik sebagai syarat untuk proyek pembangunan perkotaan telah lama menjadi bahan perdebatan dan diskusi. Hal ini disebabkan oleh masalah pemerintah yang memiliki sumber keuangan tradisional yang terbatas. Keberhasilan suatu kota dalam melakukan pembangunan ditentukan oleh jumlah anggaran dana yang dimiliki (Suriadi & Sriningsih, 2020). Pembangunan akan lebih mudah dilakukan apabila dana pembangunan yang dimiliki lebih banyak.

Di sisi lain, Kota Semarang merupakan salah satu kota yang memiliki potensi dalam pengembangan konsep *Transit Oriented Development* (Kristianto *et al*, 2020). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Tiwi tahun 2021 yang berjudul “Konsep Desain Pengembangan Kawasan TOD pada Kawasan Rawan Bencana ROB, Studi Kasus Stasiun Tawang” menjelaskan bahwa Stasiun Tawang

Semarang memungkinkan untuk dikembangkan sebagai Kawasan TOD Stasiun Tawang Semarang dengan memanfaatkan berbagai moda transportasi yang terhubung satu sama lain. Moda transportasi yang dikembangkan dan melewati kawasan ini berupa kereta api, angkutan umum, dan *Bus Rapid Transit* (BRT) Semarang. Kawasan TOD Stasiun Tawang Semarang memungkinkan untuk dilakukan bekerjasama dengan Pemerintah Daerah, PT. KAI, Kementerian Perhubungan, dan swasta (Tiwi, 2021).

Berdasarkan RPJMD Kota Semarang tahun 2016 – 2021, Stasiun Tawang difokuskan untuk melayani penumpang kelas eksekutif dan bisnis. Selain itu, Kota Semarang juga memiliki rencana melakukan pembangunan kereta layang Jrahah – Poncol – Tawang – Alastuwo (termasuk *flyover* Kaligawe). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang No.14 Tahun 2011 Pasal 81 (3), Kawasan Tawang direncanakan sebagai pengembangan kawasan pusat perbelanjaan berkualitas internasional. Keberadaan aktivitas penunjang membuat orang-orang akan melakukan lebih banyak pergerakan. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari BAPPEDA Kota Semarang, Kota Semarang juga memiliki rencana untuk mengembangkan *Light Rail Transit* atau LRT. *Light Rail Transit* atau LRT merupakan salah satu sistem kereta api penumpang yang bisa berjalan bersama lalu lintas lain atau lintasan khusus di kawasan perkotaan (BAPPEDA, 2018).

Beberapa rencana pemerintah dalam mengembangkan infrastruktur menunjukkan bahwa Kota Semarang cukup fokus dalam pembangunan infrastruktur khususnya infrastruktur transportasi. Infrastruktur memiliki peran besar terhadap pertumbuhan ekonomi (Fauziah & Juliprijanto, 2021). Menurut Fauziah dan Juliprijanto (2021), infrastruktur juga mampu meningkatkan pertumbuhan pada sektor lain karena memiliki eksternalitas positif. Eksternalitas positif merupakan manfaat yang diperoleh dari pihak ketiga yang tidak terlibat atas adanya kegiatan ekonomi. Eksternalitas positif yang diterima oleh masyarakat sekitar dari rencana pemerintah dalam pembangunan infrastruktur khususnya infrastruktur transportasi tentunya perlu ditangkap oleh Pemerintah Kota Semarang.

Land Value Capture adalah suatu metode pembiayaan publik di mana pemerintah membuat keputusan peraturan untuk memicu peningkatan nilai tanah, membagi kenaikan nilai tanah dengan menangkap sebagian atau seluruh perubahan dengan membentuk lembaga, membiayai investasi infrastruktur dengan menggunakan hasil LVC (Suzuki *et al*, 2015). *Land Value Capture* yang merupakan suatu metode pembiayaan non-konvensional ini sebenarnya dapat menjadi salah satu cara pihak ketiga untuk berkontribusi atas manfaat yang mereka terima atas adanya pembangunan infrastruktur. Hal ini yang membuat *Land Value Capture* dianggap menjadi salah satu strategi yang tepat untuk mempromosikan pembangunan perkotaan berkelanjutan dengan menggunakan konsep *Transit Oriented Development*. Konsep TOD yang fokus terhadap perencanaan lahan dan transportasi membuat kota yang menerapkan konsep nantinya akan memperhatikan pembangunan

terkait transportasinya. Sedangkan, strategi pembiayaan LVC inilah yang nantinya akan fokus terhadap peningkatan nilai lahan yang ditimbulkan dari penerapan konsep TOD.

Land Value Capture sudah banyak diterapkan dan berhasil diterapkan di beberapa negara. Jillella dan Newman 2016 (dalam Dential, B & Koesalamwardi, 2019) menjelaskan bahwa instrumen LVC yang paling banyak digunakan adalah *joint development*, *tax increment financing*, dan *property tax*. *Land Value Capture* yang diterapkan di beberapa negara tentunya mengalami berbagai tantangan. Tantangan yang ada ini berbeda-beda sesuai dengan instrumen LVC apa yang dipilih dan kondisi di negara yang menerapkan LVC tersebut. Penelitian mengenai instrumen LVC tentunya diperlukan dan menjadi penting untuk beberapa negara atau kota yang baru akan menerapkan LVC.

Kawasan Stasiun Tawang yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai konsep *Transit Oriented Development* ini tentunya perlu mencari instrumen *Land Value Capture* apa yang sesuai untuk diterapkan. Instrumen menjadi penting karena instrumen merupakan alat yang digunakan untuk menangkap peningkatan nilai lahan tersebut. Adapun penentuan instrumen LVC memerlukan berbagai pertimbangan yang ada. Oleh karena itu, penelitian ini akan fokus dalam penentuan instrumen *Land Value Capture* sebagai upaya pembiayaan dalam pengembangan konsep *Transit Oriented Development* di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.

1.2. Rumusan Masalah

Infrastruktur berdasarkan beberapa pengertian dapat disimpulkan sebagai sistem fisik yang berperan dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam lingkup sosial dan ekonomi. Infrastruktur merupakan penunjang kesejahteraan masyarakat yang juga mampu meningkatkan laju perekonomian. Hal ini yang membuat pemerintah fokus dalam pembangunan infrastruktur.

Pembangunan infrastruktur publik umumnya membutuhkan dana yang tidak sedikit. Alternatif pendanaan tambahan untuk pembangunan infrastruktur publik pemerintah umumnya mencoba mencari cara yang memungkinkan kinerja ekonomi yang efisien, keadilan finansial, dan fasilitas sosial (Banister dan Berechman, 2000). Berdasarkan fenomena tersebut maka diperlukan skema LVC untuk menangkap nilai tanah yang berdekatan dengan stasiun transit baik melalui pajak atau sistem lain (Berawi *et al.*, 2020). Penciptaan nilai lahan menjadi sangat penting karena pemerintah diharapkan tidak hanya menangkap potensi dari nilai lahan saja tetapi juga memikirkan isu keberlanjutan keuangan publik. Berdasarkan permasalahan yang ada, maka dirumuskan pertanyaan penelitian “Instrumen *Land Value Capture* apa yang dapat digunakan dalam pengembangan potensi kawasan *Transit Oriented Development* di kawasan Stasiun Tawang, Semarang?”

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, tujuan dan sasaran dalam penelitian identifikasi instrumen *Land Value Capture* dalam pembangunan *Transit Oriented Development* di Kawasan Stasiun Tawang, Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1.3.1. Tujuan

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menentukan instrumen *Land Value Capture* apa yang paling efektif dalam pendanaan *Transit Oriented Development*. Instrumen ini dapat digunakan sebagai alat untuk mengimplementasikan *Land Value Capture* di Kawasan Stasiun Tawang Semarang. Instrumen perencanaan memiliki peran yang sangat penting, karena instrumen menjadi alat yang digunakan dalam merealisasikan rencana.

1.3.2. Sasaran

Sasaran yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis kawasan potensial di Kawasan Stasiun Tawang Semarang;
2. Menganalisis estimasi peningkatan nilai lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang; dan
3. Mengidentifikasi instrumen *Land Value Capture* dalam potensi pengembangan *Transit Oriented Development* di Stasiun Tawang.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dalam perencanaan pembangunan Kota Semarang khususnya di Kawasan Stasiun Tawang. Pembangunan infrastruktur publik khususnya transportasi, secara tidak langsung dapat meningkatkan perekonomian, peningkatan daya tarik iklim investasi, dan berkaitan dengan biaya produksi serta akses masyarakat dalam lingkup mikro. Pembangunan infrastruktur transportasi publik dapat memberikan *multiplier reffect* pada berbagai sektor ini mendorong pemerintah untuk terus melakukan upaya pengadaan dan pemeliharaan infrastruktur publik. Pentingnya pembangunan infrastruktur transportasi publik ini sayangnya sering terkendala oleh biaya. Di sisi lain, pembangunan infrastruktur transportasi publik dapat meningkatkan nilai lahan di sekitarnya.

Land Value Capture merupakan metode/strategi yang digunakan untuk meningkatkan nilai suatu lahan melalui berbagai program dengan meningkatkan aksesibilitas dari suatu lahan. Permasalahan biaya dalam pembangunan infrastruktur publik ini sebenarnya dapat diatasi dengan menerapkan strategi pembiayaan *Land Value Capture*. Maka dari itu, dalam upaya mengatasi permasalahan biaya dalam pembangunan infrastruktur publik perlu dilakukan identifikasi instrumen *Land Value Capture* yang tepat khususnya di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.

1.5. Ruang Lingkup

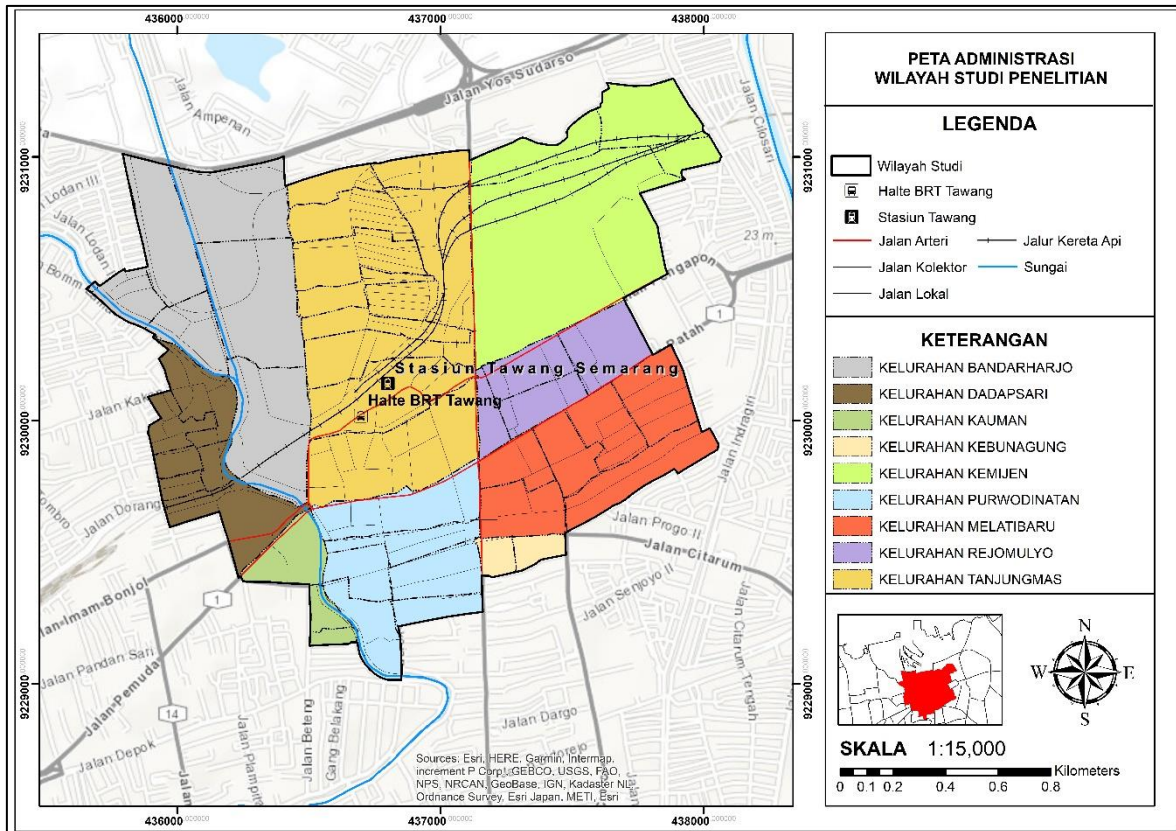
Pembahasan ruang lingkup terdiri dari dua pokok bahasan, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah akan menjabarkan terkait cakupan wilayah atau lokasi dari penelitian. Sedangkan, ruang lingkup materi akan menjabarkan terkait cakupan teori yang dibahas serta batasan analisis dalam penelitian.

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Lokasi penelitian merupakan ruang lingkup kawasan studi yang akan diamati dalam penelitian ini. Lokasi ini akan membatasi bahasan cakupan kawasan studi. Wilayah studi pada penelitian ini ditentukan oleh beberapa aspek sebagai bahan pertimbangan. Aspek pertama yang menjadi pertimbangan adalah menggunakan pertimbangan radius 800m. 800m merupakan batas nyaman berjalan kaki (Singh *et al*, 2017). Aspek ini menjadi pertimbangan karena wilayah studi memiliki simpul transportasi sehingga dikatakan memiliki potensi dikembangkannya konsep *Transit Oriented Development*. Radius 800 m dari Stasiun Tawang ini dapat menginterpretasikan radius potensi pengembangan konsep *Transit Oriented Development*. Radius potensi pengembangan TOD secara tidak langsung dapat memberi gambaran jangkauan yang mendapatkan pengaruh atau dampak positif (eksternalitas positif) dari pengembangan yang direncanakan. Oleh karena itu, masyarakat yang termasuk dalam radius 800 m ini diasumsikan perlu berkontribusi dalam adanya pembangunan.

Aspek kedua yang menjadi pertimbangan adalah melihat adanya potensi lahan yang merupakan lahan milik DAOP IV di bagian utara, hal ini sudah dikonfirmasi dengan pihak dari DAOP IV. Aspek ini menjadi salah satu pertimbangan karena diasumsikan bahwa lahan milik satu instansi memungkinkan untuk mudah diinterfensi karena memudahkan proses perizinan dan kerjasama. Selain itu, pihak DAOP IV menyampaikan bahwa PT. KAI memiliki rencana adanya pengembangan konsep TOD.

Selanjutnya, wilayah studi berdasarkan radius 800m dan keberadaan potensi lahan aset dibatasi oleh batas fisik berupa jalan. Batas fisik menjadi salah satu pertimbangan karena untuk memudahkan dalam mengidentifikasi wilayah studi yang direncanakan untuk dikembangkan. Lokasi penelitian yang terpilih ini adalah Kawasan Stasiun Tawang yang terdiri dari beberapa bagian dari Kelurahan Dadapsari, Kelurahan Kauman, Kelurahan Kebonagung, Kelurahan Mlatibaru, Kelurahan Tanjung Mas, Kelurahan Bandarharjo, Kelurahan Kemijen, Kelurahan Rejomulyo, dan Kelurahan Purwodinatan yang terdiri dari 50 RW. Stasiun Tawang ini menjadi salah satu potensi dikembangkannya Kawasan *Transit Oriented Development* Tawang. Luas wilayah Kawasan Stasiun Tawang yang menjadi wilayah studi adalah sekitar $\pm 325,5$ ha.



Sumber: Bappeda Kota Semarang, Tahun 2021

Gambar 1.1
Lokasi Penelitian

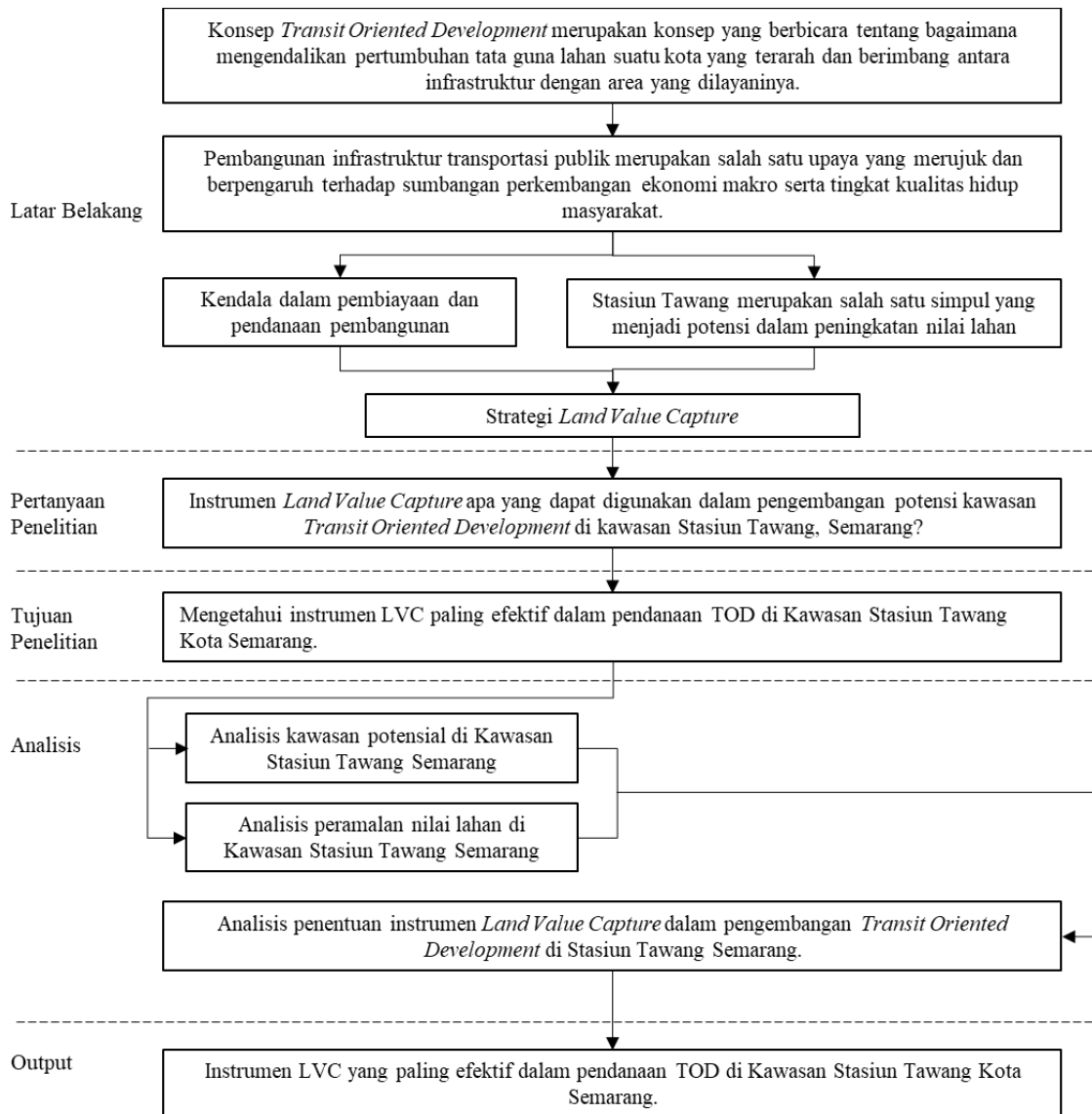
1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini fokus terhadap identifikasi instrumen *Land Value Capture* yang tepat di Kawasan Stasiun Tawang Semarang. Pembahasan yang dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kajian mengenai regulasi terkait peraturan lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.
2. Kajian mengenai nilai lahan dan properti di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.
3. Kajian mengenai instrumen *Land Value Capture* dalam pembangunan dengan konsep *Transit Oriented Development*.

1.6. Kerangka Pemikiran

Berikut ini merupakan kerangka berpikir peneliti mengenai identifikasi instrumen *Land Value Capture* dalam pembangunan *Transit Oriented Development* di Kawasan Stasiun Tawang, Kota Semarang:



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2021

Gambar 1. 2
Kerangka Pemikiran

1.7. Metodologi Penelitian

1.7.1. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah sistematis untuk memperoleh suatu pengetahuan (sitasi). Metode penelitian merupakan suatu metode yang digunakan untuk memperoleh data secara ilmiah

guna mencapai tujuan tertentu. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kuantitatif dalam menjawab pertanyaan penelitian. Pendekatan kuantitatif pada umumnya menggunakan data numerik dan menekankan pada hasil penelitian yang objektif.

1.7.2. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Berdasarkan tabel kebutuhan dan jenis data penelitian, akan dilanjutkan dengan penentuan teknik pengumpulan data yang akan dilakukan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri dari, yakni observasi terstruktur, kuisisioner, wawancara, studi literatur, dan telaah dokumen. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing teknik pengumpulan data:

1. Teknik Pengumpulan Data Primer

▪ Observasi Terstruktur

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan observasi yang telah dipersempit untuk difokuskan pada aspek tertentu. Observasi ini dilakukan untuk melihat tata guna lahan dan kondisi yang terdapat di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.

▪ Kuisisioner dan Wawancara

Teknik pengumpulan data wawancara dan kuisisioner dilakukan dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada responden. Kuisisioner dan form wawancara akan dibagikan dengan metode *purposive sampling* di mana kuisisioner akan ditujukan pada calon pemangku kepentingan. Kuisisioner dilakukan untuk mengetahui data status kepemilikan tanah, zona nilai tanah, pertimbangan dalam pemilihan instrumen LVC yang tepat, dan peraturan terkait lahan di Kawasan Stasiun Tawang Kota Semarang.

Wawancara merupakan salah satu Teknik pengumpulan data dengan penggalan informasi kepada sumber yang terpercaya. Wawancara pada penelitian ini ditujukan kepada beberapa pihak instansi, seperti Bappeda Kota Semarang, Badan Pertanahan Kota Semarang, Dinas Tata Ruang Kota Semarang, dan DAOP IV Kereta Api. Wawancara ini dilakukan untuk mengetahui gambaran secara detail terkait kondisi yang terdapat dilapangan.

2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

▪ Studi Literatur

Studi literatur dilakukan guna memperdalam teori, konsep, dan/atau informasi yang berkaitan dengan penelitian. Studi literatur yang digunakan menggunakan sumber seperti jurnal ilmiah, buku-buku, informasi dari situs/website di internet yang terpercaya, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dari berbagai sumber publikasi. Studi literatur dalam penelitian ini

dilakukan untuk mencari best practice penggunaan skema *Land Value Capture* di berbagai negara atau kota.

- **Telaah Dokumen**

Telaah dokumen dilakukan guna mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dari sumber dokumen perencanaan, data statistik, dan dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Dokumen yang ditelaah bersumber dari instansi pemerintah maupun non-pemerintah. Dokumen yang ditelaah dalam penelitian ini berkaitan dengan regulasi terkait lahan dan perencanaan yang akan dilakukan oleh pemerintah di wilayah penelitian.

1.7.3. Data Penelitian

Penelitian ini memerlukan beberapa data yang bersifat primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari observasi struktur, wawancara, dan kuisioner. Data sekunder diperoleh dari studi literatur dan telaah dokumen. Adapun daftar data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang tertera pada Tabel 1.1.

Tabel 1. 1 Data Penelitian

Sasaran	Variabel	Data	Teknik Pengumpulan Data	Tahun	Sumber
Menganalisis kawasan potensial di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	Karakteristik Penggunaan Lahan	Zona Nilai Lahan	Observasi Terstruktur dan Wawancara	Terbaru	ATR/BPN Kota Semarang
		Tata Guna Lahan di Kawasan Stasiun Tawang			Bappeda Kota Semarang dan Citra Satelit atau Google Maps
	Aksesibilitas	Jalan	Telaah Dokumen		Bappeda Kota Semarang dan Citra Satelit atau Google Maps
Menganalisis estimasi peningkatan nilai lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	Zona Nilai Tanah	Zona Nilai Tanah	Telaah Dokumen	Terbaru	ATR/BPN Kota Semarang
	Kondisi Fisik	Tata Guna Lahan di Kawasan Stasiun Tawang			Bappeda Kota Semarang

Sasaran	Variabel	Data	Teknik Pengumpulan Data	Tahun	Sumber
		Rawan Bencana di Kawasan Stasiun Tawang			
		Geologi Amblesan di Kawasan Stasiun Tawang			
	Aksesibilitas	Jarak Persil ke Jalan Arteri	Observasi Terstruktur	Terbaru	Google Maps
		Jarak Persil ke Jalan Kolektor			
		Jarak Persil ke Stasiun Tawang			
		Jarak Persil ke Halte BRT			
		Jarak Persil ke Pusat Pemerintahan			
		Jarak Persil ke Pusat Komersial			
		Jarak Persil ke Bandara			
		Jarak Persil ke Pelabuhan			
	Kondisi Sosial	Kepadatan Penduduk	Telaah Dokumen	Terbaru	Bappeda Kota Semarang
		Jumlah Timbulan Sampah			
	Regulasi	Batas Ketinggian Bangunan	Telaah Dokumen	Terbaru	Bappeda Kota Semarang

Sasaran	Variabel	Data	Teknik Pengumpulan Data	Tahun	Sumber
		yang Diijinkan			
Mengidentifikasi instrumen <i>Land Value Capture</i> dalam pengembangan <i>Transit Oriented Development</i> di Stasiun Tawang	Jumlah Penumpang	Jumlah penumpang Kereta Api di Stasiun Tawang	Telaah Dokumen dan Wawancara	2011 – 2020	PT Kereta Api Indonesia
		Jumlah penumpang BRT di Halte Tawang			Dishub Kota Semarang atau Badan Unit Pelaksana Trans Semarang (BLU Trans Semarang)
	Kapasitas Moda transportasi	Kapasitas Moda transportasi	Telaah Dokumen	Terbaru	PT Kereta Api Indonesia dan Badan Unit Pelaksana Trans Semarang (BLU Trans Semarang)
	Variasi Pilihan Moda Transportasi Massal	Ketersediaan Moda Transportasi Umum Massal	Observasi Terstruktur dan Wawancara	Terbaru	Badan Unit Pelaksana Trans Semarang (BLU Trans Semarang)
		Ketersediaan Rute Bus menuju Stasiun Tawang	Telaah Dokumen dan Wawancara	Terbaru	Badan Unit Pelaksana Trans Semarang (BLU Trans Semarang)
	Kebijakan Pemerintah	RTRW Kota Semarang	Telaah Dokumen dan Kuisioner	Terbaru	Bappeda Kota Semarang atau Dinas Pekerjaan Umum Kota Semarang
		RPJMD Kota Semarang			

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2021

1.7.4. Teknik Sampling

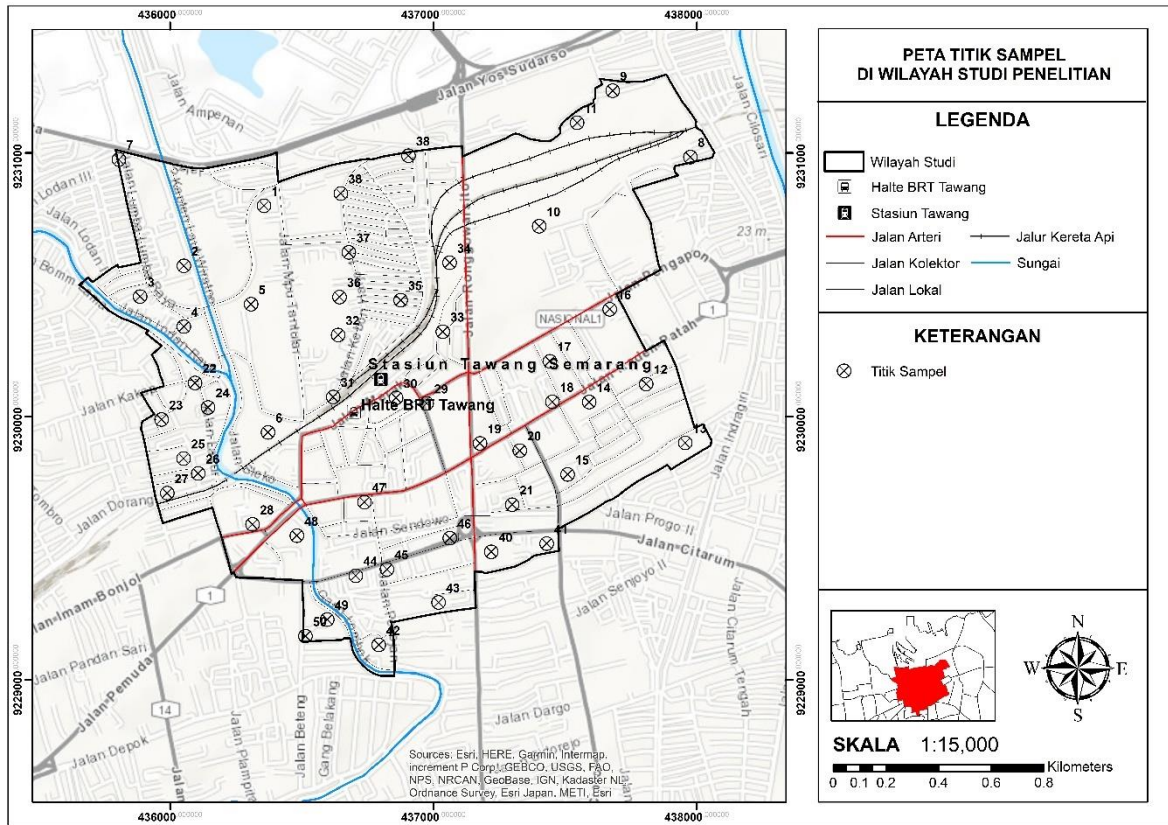
Objek penelitian dalam suatu penelitian dapat diwakilkan oleh populasi atau sampel. Objek penelitian merupakan sesuatu yang menjadi perhatian dalam penelitian dan menjadi sasaran dalam penelitian untuk mendapatkan informasi. Adapun objek penelitian terdiri dari objek populasi dan objek sampel penelitian.

Populasi merupakan keseluruhan data dari objek penelitian yang akan menjadi perhatian peneliti. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa populasi terbatas dimana yang menjadi objek penelitian dapat dihitung. Objek populasi pada penelitian ini telah ditetapkan yaitu jumlah RW di Kawasan Stasiun Tawang Kota Semarang yaitu sebanyak 50 RW tersebar seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1.3.

Tabel 1. 2 Jumlah Populasi Penelitian

Kelurahan	RW Total	RW di Wilayah Studi
Kelurahan Tanjung Mas	12	11
Kelurahan Bandarharjo	12	8
Kelurahan Kemijen	11	4
Kelurahan Rejomulyo	7	6
Kelurahan Purwodinatan	6	6
Kelurahan Mlatibaru	9	4
Kelurahan Kebonagung	4	2
Kelurahan Dadapsari	10	6
Kelurahan Kauman	5	3
Total	76	50

Sumber: Semarang Dalam Angka, dengan modifikasi 2021



Hasil Analisis Penulis, 2021

Gambar 1.3
Lokasi Titik Sampel

Sampel penelitian merupakan bagian dari suatu populasi yang dapat merepresentasikan kondisi populasi tersebut. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik *Purposive Sampling*. *Purposive sampling* merupakan salah satu teknik pengambilan sampel dalam menentukan sampel penelitian dengan menentukan kriteria-kriteria tertentu dengan tujuan mendapatkan data yang lebih representatif. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini digunakan sebagai narasumber dalam teknik analisis skoring. Sampel yang menjadi narasumber ini nantinya akan menentukan instrumen LVC mana yang paling sesuai untuk diterapkan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang. Kriteria pemilihan sampel sebagai narasumber dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (Tabel 1.3)

Tabel 1.3 Kriteria Pemilihan Narasumber

Narasumber	Kriteria	Justifikasi
Bappeda Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki jabatan tertentu dalam instansi. Memiliki peran dalam kegiatan perencanaan daerah. 	<ul style="list-style-type: none"> Pihak yang memiliki wewenang dan otoritas dalam pembuatan kebijakan perencanaan.

Narasumber	Kriteria	Justifikasi
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki pemahaman terkait kondisi dan karakteristik wilayah penelitian. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pihak yang terlibat dan memiliki pemahaman dalam perencanaan daerah.
ATR/BPN Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki jabatan tertentu dalam instansi. ▪ Memiliki peran dalam urusan pertanahan. ▪ Memiliki pemahaman terkait kondisi dan karakteristik wilayah penelitian. 	Pihak yang memiliki tugas dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang di wilayah penelitian.
PT. Kereta Api Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki jabatan tertentu dalam instansi. ▪ Memiliki peran dalam urusan transportasi Kereta Api. ▪ Memiliki pemahaman terkait kondisi dan karakteristik wilayah penelitian. 	Pihak yang memahami kondisi dibidang transportasi kereta api sehingga mampu mendukung progress penataan Kota Semarang khususnya pengembangan Kawasan Kota Lama.
Akademisi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berprofesi sebagai akademisi di universitas. ▪ Memiliki pemahaman terkait penataan ruang suatu wilayah perkotaan. ▪ Memiliki pemahaman dibidang transportasi. ▪ Memiliki pemahaman terkait substansi <i>Land Value Capture</i>. ▪ Memiliki inovasi pembangunan wilayah dan kota. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pihak yang memahami teori-teori dalam perencanaan dan penataan ruang dan transportasi. ▪ Pihak yang memberikan sudut pandang dari akademik.

Sumber: Bappeda kota Semarang, ATR/BPN Kota Semarang, Disperkim Kota Semarang, dan PT KAI, dimodifikasi 2021

1.7.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis *Overlay*, Analisis Regresi Linier Berganda, dan Skoring. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing teknik analisis yang digunakan.

1. Analisis *Overlay*

Analisis *overlay* adalah analisis yang dilakukan dengan menggabungkan beberapa peta beserta atribut-atributnya yang nantinya menghasilkan peta gabungan serta memiliki informasi secara keseluruhan. Analisis ini digunakan untuk melihat kawasan potensial (sasaran pertama) yang terdapat di Kawasan Stasiun Tawang Semarang. Analisis ini akan menggabungkan antara data kepemilikan lahan, zona nilai tanah, tata guna lahan, ketersediaan lahan kosong, daerah rawan banjir,

dan area pelayanan dari Stasiun Tawang sehingga nantinya akan diperoleh informasi terkait kawasan potensial yang nantinya akan ditinjau lebih jauh terkait potensi yang ada.

2. Analisis Regresi Linier berganda

Analisis regresi linier berganda terdiri dari variabel *dependent* dan *independent* dengan data yang digunakan adalah data metrik. Metode analisis regresi linier berganda bertujuan untuk mengukur, menerangkan, dan memprediksi tingkat relasi diantara variabel. Analisis ini secara lebih detail digunakan untuk memprediksi perubahan variabel *dependent* melalui perubahan dari variabel *independent*. Analisis regresi linier berganda pada penelitian ini akan menggunakan data tata guna lahan, rawan bencana banjir, geologi amblesan, jarak ke jalan arteri, jarak ke jalan kolektor, jarak ke Stasiun Tawang, jarak ke Halte BRT, jarak ke pusat pemerintahan, jarak ke pusat komersial, jarak ke bandara, jarak ke pelabuhan, kepadatan penduduk, dan batas ketinggian bangunan yang diijinkan. Data-data tersebut akan menjadi variabel bebas (*independent*) dan variabel terikatnya (*dependent*) adalah Zona Nilai Tanah (ZNT). Analisis berdasarkan data-data tersebut akan menghasilkan sebuah persamaan yang nantinya dapat melakukan peramalan kondisi mendatang terkait nilai lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.

3. Skoring

Analisis skoring yang dilakukan pada penelitian ini disusun berdasarkan enam kriteria. Kriteria tersebut akan dijelaskan pada Tabel 1.5 dan disusun menggunakan kode abjad. Proses pemberian nilai pada analisis ini dilakukan oleh beberapa narasumber yang telah dijelaskan sebelumnya dengan tujuan hasil skoring yang didapatkan lebih akurat. Hasil skoring dari masing-masing kriteria pada setiap instrumen akan dijumlahkan. Skor tertinggi pada hasil analisis ini dianggap menjadi instrumen LVC yang berpotensi untuk diterapkan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.

Tabel 1. 4 Penjelasan Kriteria

Kriteria	Definisi	Sumber	Keterangan
Ketersediaan Lahan	Ketersediaan lahan berupa keberadaan lahan kosong atau lahan yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku	Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1998	Ketersediaan Lahan kosong akan memberikan gambaran dan pertimbangan dalam penentuan instrumen LVC dalam menentukan instrumen berbasis pajak atau pengembangan
Ketersediaan Regulasi	Ketersediaan sebuah peraturan yang digunakan untuk mengendalikan dan mengatur skema pembiayaan	Kurniawan, Salman, & Agustin, &	Ketersediaan regulasi digunakan untuk memberikan kepastian hukum sehingga mampu

Kriteria	Definisi	Sumber	Keterangan
		Pratidina, (2017)	meminimalisir risiko hukum bagi semua pihak
Risiko Pelaksanaan	Risiko merupakan faktor yang berdampak buruk sehingga perlu ditangani agar tercapainya tujuan yang terbatas oleh waktu dan biaya	Norken (2015)	Meminimalisir risiko yang akan terjadi dalam kegiatan yang berlangsung
Keberlanjutan Manfaat	Keberlanjutan manfaat merupakan manfaat dalam jangka panjang tanpa mengorbankan manfaat masa kini	Yenny Yorisca (2020)	Mendukung keberlanjutan manfaat dalam membiayai proyek infrastruktur yang lebih tinggi dan potensial
Manfaat Sosial Ekonomi	Manfaat sosial ekonomi berkaitan dengan manfaat yang diperoleh dalam lingkungan serta hak yang berhubungan dengan kesejahteraan dan sumber daya	Soerjono Soekanto (2007:89)	Manfaat ekonomi yang diperoleh dari proyek pembangunan infrastruktur yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat
Manfaat Finansial	Manfaat finansial dapat berupa keuntungan secara ekonomi yang diperoleh oleh semua pihak	Dedi Rianto R. dan Etty Susilowaty (2017)	Semua pihak dalam pembangunan infrastruktur publik harus mendapatkan keuntungan sedikitnya sebesar pengembalian biaya proyek

Sumber: Putri dan Putri (2020), dimodifikasi 2021

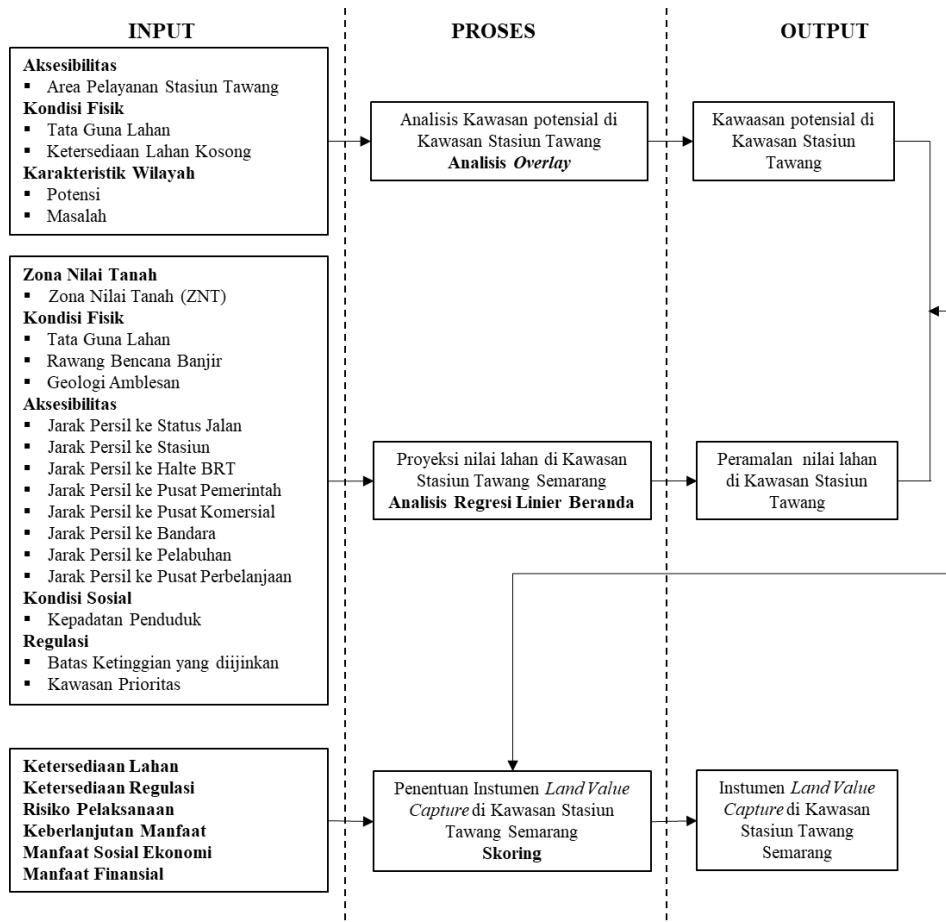
Tabel 1. 5 Penjelasan Penilaian Kriteria

Kode	Kriteria	Skor		
		1	2	3
A	Ketersediaan Lahan	Lahan kosong/ yang dapat dikembangkan tidak mendukung	Lahan kosong/ yang dapat dikembangkan minim	Lahan kosong/ yang dapat dikembangkan mendukung
B	Ketersediaan Regulasi	Regulasi belum tersedia/ belum memadai/ tidak mendukung	Regulasi kurang memadai/ perlu <i>update</i>	Regulasi tersedia/ memadai/ mendukung
C	Risiko Pelaksanaan	Besar	Sedang	Kecil
D	Keberlanjutan Manfaat	Kecil	Sedang	Besar
E	Manfaat Sosial Ekonomi	Kecil	Sedang	Besar
F	Manfaat Finansial	Kecil	Sedang	Besar

Sumber: Putri dan Putri (2020), dimodifikasi 2021

Skor tertinggi pada masing-masing kriteria untuk analisis ini adalah tiga. Semakin besar skor pada masing-masing kriteria menunjukkan instrumen LVC dalam kriteria tersebut memiliki peluang. Adapun penjelasan terkait skor pada masing-masing kriteria ditunjukkan pada Tabel 1.6.

1.8. Kerangka Analisis



Hasil Analisis Penulis, 2021

Gambar 1. 4
Kerangka Analisis

1.9. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari 5 (lima) bab, adapun gambaran pembahasan masing-masing bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, manfaat penelitian, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* DALAM PEMBANGUNAN TOD DI KAWASAN STASIUN TAWANG SEMARANG

Bab ini berisi tentang telaah pustaka terkait pengembangan lahan, pembangunan kota dengan konsep *Transit Oriented Development* (TOD), dan *Land Value Capture* (LVC), seperti instrumen-instrumen apa saja yang sering digunakan dalam penerapan *Land Value Capture* (LVC). Bab ini akan merumuskan variabel berdasarkan telaah dokumen yang dapat mendukung dan digunakan dalam penelitian.

BAB III GAMBARAN UMUM KARAKTERISTIK DAN REGULASI LAHAN SERTA TINGKAT *RIDERSHIP* DI KAWASAN STASIUN TAWANG

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian yaitu Kawasan Stasiun Stasiun Tawang, Kota Semarang.

BAB IV ANALISIS INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* DALAM PEMBANGUNAN TOD DI KAWASAN STASIUN TAWANG SEMARANG

Bab ini berisi tentang seluruh analisis yang dilakukan terhadap data-data yang telah diperoleh dan diolah. Analisis yang dilakukan, yaitu mengenai Pola Nilai Lahan, Prediksi Nilai Lahan, Tingkat *Ridership* dan Penentuan Instrumen *Land Value Capture*. Teknik analisis yang digunakan pada bagian ini adalah Analisis *Overlay*, Analisis Regresi Linier Berganda, dan Skoring. Pada bagian akhir terdapat temuan studi yaitu ringkasan dari hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi uraian kesimpulan penelitian dari hasil analisis dan rekomendasi.