

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penduduk Kota Kupang mempunyai tingkat tinggi dalam berbelanja dikarenakan banyak kegiatan yang keluar dan masuk. Lippo Plaza di Kota Kupang termasuk gedung yang mempunyai tahapan yang relative tinggi. Dalam hal ini yang datang ke Lippo Plaza tersebut merupakan masyarakat yang mengunjungi untuk berbelanja dan bekerja.

Lippo Plaza Kupang termasuk pusat belanja yang ramai dikunjungi. Banyaknya kendaraan yang datang setiap hari membuat kebutuhan akan lahan parkir menjadi hal yang penting untuk diperhatikan. Parkir berfungsi sebagai tempat berhenti sementara bagi kendaraan, baik untuk waktu singkat maupun lama, tergantung keperluan pengendara. Lippo Plaza selalu dipadati pengunjung, tentu dibutuhkan area parkir yang cukup luas agar semua kendaraan bisa tertampung dengan baik. Jika sistem parkir ditata dengan rapi, pengunjung akan merasa lebih nyaman karena kendaraan mereka aman dan fasilitas parkirnya juga terjaga.

Konteks Tarif Parkir dalam Layanan perbelanjaan : Penelitian ini bertujuan untuk memeriksa peran yang dimainkan oleh tarif parkir dalam mengelola aksesibilitas pengunjung terhadap layanan berbelanja di Lippo Plaza Kupang. Sebagai bagian penting dari infrastruktur layanan belanja, parkir di Lippo Plaza Kupang sering kali menjadi titik fokus perdebatan, karena dapat mempengaruhi aksesibilitas pengunjung dan keberlanjutan keuangan Lippo Plaza Kupang.

Konsep Ability to Pay (ATP) dalam Konteks Tarif Parkir: Unsur inti yang harus ditimbangkan yaitu kemampuan pengunjung untuk membayar (ATP) tarif parkir. Ini melibatkan analisis terhadap berbagai lapisan masyarakat yang menggunakan layanan berbelanja di Lippo Plaza Kupang, dan sejauh mana tarif parkir ini dapat diakomodasi dalam anggaran mereka.

Pentingnya Willingness to Pay (WTP) dalam Penetapan Tarif Parkir: Selain kemampuan finansial, keinginan pengunjung untuk membayar (WTP) juga memainkan peran penting dalam menentukan keberhasilan tarif parkir yang diterapkan di Lippo Plaza Kupang. Penelitian akan melihat sejauh mana pengunjung bersedia membayar untuk fasilitas parkir yang disediakan dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi keinginan

Hubungan Antara Tarif Parkir dan Keberlanjutan Keuangan Lippo Plaza Kupang: Penelitian ini menyoroti masalah transportasi yang kompleks yang sering kali terkait dengan kebijakan tarif parkir di Lippo Plaza Kupang.

Dishub Kota Kupang menetapkan tarif flat untuk parkir sekali Rp 2.000 bagi motor, Rp 5.000 bagi mobil, Rp 7.000 untuk truk sedang, Rp 10.000 untuk truk besar (>10 roda). Parkir berlangganan juga tersedia dengan biaya tetap per bulan. Lippo Plaza Kupang menggunakan sistem tarif progresif, yaitu motor dikenai Rp 2.000 bagi jam awal, kemudian Rp 1.000/jam berikutnya; maksimal Rp 5.000 per hari. Sedangkan mobil Rp 5000 bagi jam awal, kemudian Rp 2000 untuk Jam setelahnya.

Tarif parkir yang terlalu tinggi di Lippo Plaza Kupang cenderung mendorong penggunaan alternatif transportasi atau bahkan mengarahkan pengunjung untuk mencari parkir liar, yang dapat meningkatkan kemacetan dan mengurangi pendapatan yang diperoleh dari tarif parkir resmi. Dengan demikian, bertujuan akan evaluasi bagaimana kebijakan tarif parkir yang dapat mengurangi praktik parkir liar di sekitar Lippo Plaza Kupang dan untuk mengidentifikasi solusi yang berkelanjutan secara finansial dan memperbaiki masalah transportasi yang berkaitan dengan parkir di wilayah Lippo Plaza Kupang. Penelitian ini diberi judul :

### **“EVALUASI TARIF PARKIR BERDASARKAN *ABILITY TO PAY* DAN *WILLINGNESS TO PAY* DI LIPPO PLAZA KUPANG”**

Termasuk memenuhi syarat lulus di Program Studi Teknik Sipil Unwira, dengan mengevaluasi lebih luas mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi tarif parkir

#### **1.2 Rumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang tersebut mengenai Evaluasi Tarif parkir di Lippo Plaza Kupang, terdapat rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana karakteristik pengguna parkir di Lippo Plaza Kupang?
2. Apakah manajemen parkir menetapkan harga parkir berdasarkan kemauan dan kemampuan membayar pengguna parkir?

#### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui karakteristik pengguna parkir di Lippo Plaza Kupang.
2. untuk mengetahui besarnya biaya parkir yang ditetapkan oleh pengelola parkir berdasarkan kemauan dan kemampuan membayar pengunjung.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Dengan menjelaskan bagaimana tarif parkir ditentukan menggunakan metodologi Kemampuan Membayar (ATP) dan Kemauan Membayar (WTP), penelitian ini diharapkan dapat memajukan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang transportasi dan manajemen parkir.
2. Hasilnya bisa sebagai referensi oleh yang kelola parkir di Lippo Plaza Kupang dalam menetapkan kebijakan tarif parkir secara adil dan serasi kondisi ekonomi pengguna, hingga bisa meningkatkan kepuasan pengunjung sekaligus efisiensi pengelolaan parkir

#### 1.5 Batasan Masalah

Batasan penelitian ini yaitu:

1. Penelitian ini hanya fokus pada tarif parkir di Lippo Plaza Kupang dan menggunakan metode survei untuk mengumpulkan data
2. Dan menimbangkan unsur-unsur lainnya yang bisa berdampak tarif parkir, seperti biaya operasional dan inflasi

#### 1.6 Penelitian Terdahulu

**Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu**

| No | Penelitian                                                                                                                                                                                                                                                      | Persamaan                                  | Perbedaan                                         | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | <i>Judul : Analisis biaya parkir di Lippo Plaza Kota Kendari pada masa new normal berdasarkan kemauan membayar (WTP) dan kemampuan membayar (ATP). Nama Penelitian : Anaj, Siti, La Wendo Tahun : 2020. Universitas Halu Oleo, Kendari Jurusan Teknik Sipil</i> | Sama – sama menggunakan metode ATP dan WTP | Waktu, tanggal dan Lokasi penelitian yang berbeda | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Karakteristik Pengguna : Pengguna parkir motor didominasi oleh perempuan, dengan mayoritas berusia 20-25 tahun dan berstatus pelajar. Pengguna parkir mobil didominasi oleh laki-laki, dengan mayoritas berusia di atas 35 tahun.</li><li>2. Mampu bayar (ATP) dan keinginan bayar (WTP) : bagi motor: Jam ATP pertama: Rp. 2.836,21 WTP jam awal: Rp. 2.261,86 Untuk mobil: ATP pertama: Rp. 5.826,41 WTP jam pertama: Rp. 3.209,24</li><li>3. Perbandingan ATP dan WTP : Rata-rata ATP mendekati WTP, menunjukkan bahwa kemampuan dan kesediaan pengguna untuk membayar</li></ol> |

| No | Penelitian | Persamaan | Perbedaan | Hasil                                                                                                                                                                                       |
|----|------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |           |           | tarif parkir relatif seimbang. Namun, untuk pengguna mobil, ATP lebih tinggi dibandingkan WTP, menunjukkan bahwa mereka memiliki mampu banyak untuk membayar dibandingkan keinginan mereka. |

**Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu**

| No | Peneliti                                                                                                                                                                                                         | Persamaan                                  | Perbedaan                                         | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02 | <i>Menganalisis Harga Parkir berlandaskan ATP Dan WTP Di Solo Square Surakarta.</i><br>Nama Peneliti :Agus Sumarsono1, Djumari Andita.<br>Fakultas Teknik,<br>Jurusan Teknik Sipil,<br>UniversitasSebelas Maret, | Sama – sama menggunakan metode WTP dan ATP | Waktu, tanggal dan Lokasi penelitian yang berbeda | ATP bagi mobil Rp7.596,43, harga progresif Rp3.500,64. Pada jam awal, mobil VIP ATP Rp21.050,63, progresif Rp9.545,73, dan valet sebanyak Rp31.381,98, berlandaskan hasil perhitungannya. Nilai WTP bagi motor yaitu Rp1.924,30, sedangkan ATP Rp4.044,10 dijam awal. Nilai WTP jam awal bagi mobil Rp2.925,20, progresif Rp1.202,79. Nilai ATP jam awal mobil VIP adalah Rp9.090,91, progresif Rp3.045,45, dan biaya valet sebesar Rp23.800. Berdasarkan hasil perhitungan, parkir VIP dan valet memiliki nilai Peluang WTP yang lebih rendah |

**Tabel 1.3 Penelitian Terdahulu**

| No | Peneliti                                                                                                              | Persamaan                                    | Perbedaan                                         | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03 | <i>Menganalisis harga parkir berlandaskan ATP Dan WTP Di Luwes Lojiwetan Surakarta.</i><br>Nama Peneliti : Rahmatika, | Sama – sama menggunakan karakteristik parkir | Waktu, tanggal dan Lokasi penelitian yang berbeda | 1. ATP Tinggi daripada WTP: memperlihatkan pengguna mampu bayar banyak daripada harga yang mereka bersedia bayar. Hal ini mengindikasikan potensi untuk penyesuaian tarif yang lebih optimal.<br>2. Karakteristik Pengguna Berbeda: Terdapat perbedaan segi pekerjaan |

| No | Peneliti                                                                | Persamaan | Perbedaan | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sumarsono,<br>Legowo3).<br>Teknik Sipil<br>Universitas Sebelas<br>Maret |           |           | <p>maupun pendapatan.</p> <p>3. Potensi Kenaikan Tarif: Hasil analisis menunjukkan bahwa harga sekarang masih minim dari mampunya pengunjung bayar.</p> <p>4. Persepsi Pengguna terhadap Fasilitas: Tingkat keamanan dan kenyamanan dinilai cukup baik, mendukung upaya peningkatan layanan dan tarif yang disesuaikan dengan kemampuan masyarakat.</p> <p>5. Rekomendasi Pengelolaan : meningkatkan kualitas pelayanan parkir di lokasi tersebut, sekaligus memperhatikan aspek keadilan dan efisiensi</p> |

**Tabel 1.4 Penelitian Terdahulu**

| No | Peneliti                                                                                                                                                                                    | Persamaan                                     | Perbedaan                                                        | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04 | Menganalisis harga<br>Parkiran<br>Berlandaskan ATP<br>Dan WTP Di Pasar<br>Legi Surakarta.<br>Nama Peneliti<br>:Ir.Agus<br>Sumarsono,MT,<br>Ir.Djumari,MT<br>Nimatomi Kurnia<br>Putra Rigiar | Sama – sama<br>mengevaluasi<br>kinerja parkir | Waktu,<br>tanggal dan<br>Lokasi<br>penelitian<br>yang<br>berbeda | Bagi motor ATP harga parkirannya di jam awal Rp.1.192,26 dan jam setelahnya Rp.630,96 sedangkan WTP harga parkirannya di jam awal Rp.1.075,12 dan jam selanjutnya Rp.451,60. Bagi mobil ATP harga parkirnya di jam awal Rp.1.491,24 dan jam selanjutnya Rp.697,67 sedangkan WTPnya di jam awal Rp.2.025,86 dan harga jam selanjutnya Rp.646,99. |