

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Kabupaten Kendal merupakan satu dari 35 kabupaten/kota yang berada di wilayah Provinsi Jawa Tengah. Wilayah Kabupaten Kendal dibagi menjadi tiga wilayah yaitu daerah pegunungan yang terletak di selatan, daerah perbukitan berada di sebelah tengah, serta dataran rendah dan pantai di sebelah utara Kabupaten Kendal ini dikatakan sebagai kabupaten agraris karena besarnya luas lahan yang digunakan untuk pertanian. Letak Kabupaten Kendal sangat strategis dan berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah utara, dengan Kota Semarang di sebelah timur, kemudian sebelah selatan dengan Kabupaten Temanggung dan sebelah barat dengan Kabupaten Batang. Kabupaten Kendal yang sangat strategis inilah yang menjadikan alasan untuk dibangunnya kota mandiri berbasis industri standar internasional. Selain itu, sebagai upaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi kabupaten ini, sehingga diperlukan alih fungsi lahan sebagai kawasan industri. Dengan meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah, melalui pengembangan sebuah kawasan industri, berarti juga bentuk dari upaya pemerintah untuk meningkatkan ekonomi dan kesejahteraan rakyatnya. Oleh karena itu pemerintah daerah Jawa Tengah pada tahun 2016 terus mengupayakan pembangunan Kawasan Industri Kendal (KIK).

Kawasan Industri Kendal (KIK) adalah pengembangan kota mandiri terbesar di Jawa Tengah dengan total luas pengembangan 2.200 hektar. KIK secara resmi diresmikan pada 14 November 2016 oleh Presiden Indonesia Joko Widodo dan Perdana Menteri Singapura, Lee Hsien Loong. KIK ditetapkan sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional karena mempercepat pembangunan infrastruktur makro dan mikro. Oleh karena itu pada Desember 2019, KIK resmi ditetapkan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang diatur melalui PP No. 85/2019. Pembangunan KIK dan penetapan kawasan tersebut menjadi KEK di Kecamatan Kaliwungu tentunya akan memberikan dampak yang signifikan baik terhadap perekonomian, sosial, dan tata guna lahan.

Kecamatan Kaliwungu merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Kendal yang terpilih untuk pembangunan KIK karena Kecamatan Kaliwungu adalah kecamatan yang strategis karena dekat dengan jalan pantura (pantai utara jawa) dan memiliki topografi yang cocok untuk dibangunnya kawasan industri serta berbatasan langsung dengan Ibu Kota Provinsi yaitu Kota Semarang. Pada penelitian terdahulu dari Sondang Artaria Sudaruk pada tahun 2016 meneliti mengenai pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah di Kecamatan Kaliwungu pada tahun 2010-2015 tetapi tidak ada variabel mengenai

KEK Kendal, sehingga pada penelitian ini akan menambahkan variabel KEK Kendal untuk dianalisis pengaruhnya terhadap nilai tanah di Kecamatan Kaliwungu.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perubahan penggunaan lahan dan penilaian tanah di Kecamatan Kaliwungu. Adapun periode waktu yang akan dianalisis adalah tahun 2015, karena dalam tahun tersebut beberapa wilayah di Kecamatan Kaliwungu dilakukan pembangunan Kawasan Industri Kendal (KIK), tahun 2019 karena seiring dengan kemajuan dalam pengembangan proyek strategis tersebut KIK diresmikan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kendal, dan tahun 2023, karena seperti yang telah kita ketahui pada tahun 2020-2021 Indonesia telah terdampak bencana Covid-19 dan tahun 2022 merupakan tahap bangkit dari bencana tersebut sehingga pada tahun 2023 perlu adanya analisis kembali mengenai perubahan nilai tanah di Kecamatan Kaliwungu. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk melakukan kajian tentang perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Kaliwungu dalam kurun waktu 2015, 2019 dan 2023?
2. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Kaliwungu dalam kurun waktu 2015, 2019 dan 2023?
3. Bagaimana analisis hubungan antara perubahan Zona Nilai Tanah terhadap perubahan penggunaan lahan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus Kendal di Kecamatan Kaliwungu?

## **I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dari pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Kaliwungu dalam kurun waktu 2015, 2019 dan 2023.
2. Untuk mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Kaliwungu dalam kurun waktu 2015, 2019 dan 2023.
3. Untuk mengetahui hubungan antara perubahan Zona Nilai Tanah terhadap perubahan penggunaan lahan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus Kendal di Kecamatan Kaliwungu

Adapun manfaat yang diperoleh dari pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Segi Kerekayasaan

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai upaya dalam menilai tanah akibat dari perubahan lahan sehingga pemerintah dapat mengontrol dan melihat perkembangan nilai tanahnya

## 2. Segi Keilmuan

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam penggunaan lahan yang lebih baik dan sesuai terhadap nilai tanahnya

### **I.4 Batasan Masalah**

Penelitian ini dibatasi oleh hal-hal berikut:

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.
2. Objek kajian penelitian adalah zona nilai tanah dan penggunaan lahan yang berada di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal yang secara langsung terdampak dari Kawasan Ekonomi Khusus Kendal.
3. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi dan peta tata guna lahan yang didapatkan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kendal dan digitasi dengan citra satelit resolusi tinggi.
4. Data non spasial yang digunakan adalah data transaksi dan penawaran tanah tahun 2023 yang diperoleh dari survei lapangan.
5. Peta Zona Nilai Tanah tahun 2015 dan 2019 didasarkan dari ATR/BPN Kabupaten Kendal dan tahun 2023 dari survei lapangan.
6. Zona Awal yang semula berjumlah 134 zona dilakukan generalisasi menjadi 124 zona dikarenakan 10 zona tidak memenuhi ketentuan dalam Juknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan 2021 karena luasnya kurang dari 1 hektar.
7. Metode dalam pengolahan data yaitu dengan metode *overlay*.
8. Metode analisis perubahannya menggunakan analisis regresi linear dengan uji asumsi klasik.
9. Luaran dari penelitian adalah Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015, 2019 dan 2023, Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015-2019 dan Tahun 2019-2023, Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015, 2019 dan 2023, Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Kecamatan Kaliwungu Tahun 2015-2019 dan Tahun 2019-2023 dengan Skala Informasi 1:25.000.
10. Validasi lapangan yang dilakukan adalah validasi penggunaan lahan untuk Peta Penggunaan Lahan Tahun 2023.

## **I.5 Metodologi Penelitian**

Tahapan penelitian terdiri atas:

### **1. Tahap Persiapan**

Tahap persiapan ini terdiri atas pengidentifikasian masalah, studi literatur mengenai penelitian dan melakukan survei pendahuluan.

### **2. Tahap Pengumpulan Data**

Tahap pengumpulan data dilakukan dengan melakukan pengumpulan data berupa peta administrasi dan peta tata guna lahan yang didapatkan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Kendal, citra satelit resolusi tinggi dari LAPAN dan peta zona nilai tanah tahun 2015 dan 2019 dari Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah serta data survei lapangan penggunaan lahan dan harga tanah tahun 2023 di Kecamatan Kaliwungu.

### **3. Tahap Pengolahan Data**

Tahap pengolahan ini dilakukan dengan pengolahan dari data-data yang telah didapatkan sebelumnya. Pengolahan data ini dilakukan proses pemotongan, pemilihan data, dilakukan survei lapangan untuk mengetahui kondisi sebenarnya serta koreksi data hingga bisa menuju tahap analisis. Pengolahan data dilakukan mulai dari pembuatan peta penggunaan lahan tahun 2015, 2019 dan 2023, peta perubahan penggunaan lahan tahun 2015-2019 dan 2019-2023, kemudian pembuatan peta zona nilai tanah tahun 2015, 2019 dan 2023, peta perubahan zona nilai tanah tahun 2015-2019 dan 2019-2023.

### **4. Tahap Analisis**

Tahap analisis ini dilakukan evaluasi dan uji regresi linear sehingga mendapatkan analisa zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan untuk Kawasan Ekonomi Khusus Kendal dengan studi kasus di Kecamatan Kaliwungu.

## **I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan laporan tugas akhir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan mengenai teori-teori yang mendukung dalam penelitian ini. Digunakan sebagai upaya mempertajam literatur bagi pembaca. Beberapa topik yang

diambil seperti Penelitian Terdahulu, Gambar, Keterbaruan dalam Penelitian, Kawasan Ekonomi Khusus Kendal, Penggunaan Lahan, Penilaian Tanah, Zona Nilai Tanah, Teknik Pengambilan Sampel, Koreksi Data Harga Tanah, Sistem Informasi Geografis (SIG), Analisis Regresi Linear Berganda, Uji Asumsi Klasik dan Analisis Korelasi.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi prosedur dalam pelaksanaan penelitian dari tahap akuisisi data hingga pengolahan data guna mendapatkan analisis zona nilai tanah akibat perubahan penggunaan lahan. Bab ini berisi mengenai tahapan persiapan, tahapan pengolahan data yang dijelaskan dalam diagram alir penelitian, pengambilan sampel, pengolahan data penggunaan lahan, dan pengolahan data zona nilai tanah.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi mengenai analisis dari hasil yang diperoleh berdasarkan tahapan pengolahan yang sudah dilakukan yaitu hasil dan analisis perubahan penggunaan lahan, hasil dan analisis perubahan zona nilai tanah, hasil dan analisis dari uji regresi dan uji asumsi klasik.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisikan kesimpulan penelitian dan saran yang dapat digunakan sebagai masukan dan pengembangan bagi peneliti selanjutnya.