

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Setiap tahun, penambahan jumlah penduduk Indonesia menyebabkan peningkatan kebutuhan dasar penduduk, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal. Kawasan permukiman berperan sebagai tempat di mana penduduk berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya. Kawasan permukiman ini mendukung berbagai aspek kehidupan, termasuk aspek ekonomi dan sosial, serta melibatkan peran manusia di dalamnya (Sanropie Djasio, 2005). Peningkatan jumlah penduduk dan pertumbuhan populasi selalu disertai dengan peningkatan permintaan untuk rumah sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu, muncul masalah ketidakseimbangan antara ketersediaan lahan dan kebutuhan akan permukiman (Marsha, 2023).

Kecamatan Rembang merupakan ibukota Kabupaten Rembang yang terletak di Provinsi Jawa Tengah yang mempunyai jumlah penduduk serta perekonomian yang meningkat di setiap tahunnya. Kecamatan Rembang mempunyai lokasi yang sangat strategis dimana dilewati oleh jalan nasional (jalan pantura) sebagai jalan utama yang terus berkembang (Hendra, 2015). Perkembangan wilayah ini bisa dilihat dari laju pertumbuhan ekonomi telah mengalami perkembangan yang signifikan, tercermin dari tingkat pertumbuhannya sebesar 5,2% pada tahun 2019 (BPS, 2020). Dari tahun 2019 hingga 2023, tercatat ada tiga perusahaan besar yang mampu menarik investor yang membuat Kecamatan Rembang mengalami peningkatan ekonomi salah satunya adalah PT. Parkland World Indonesia di Pasar Banggi, Clangapan (Ilyas, 2023). Kabid Peningkatan Pengembangan dan Pelatihan Tenaga Kerja Dinas Perindustrian dan Tenaga Kerja (Disperinaker) Kabupaten Rembang dalam Suara Merdeka (2023), menyatakan bahwa beroperasinya tiga perusahaan ini menyebabkan peningkatan jumlah pencari pekerjaan mencapai rekor karena mengalami peningkatan yang tajam pada tahun 2022 yaitu mencapai 4.660 orang dan akan selalu meningkat. Pertumbuhan ekonomi ini pasti juga diiringi dengan peningkatan dan pertumbuhan jumlah penduduk. Tidak hanya warga lokal, pencari pekerjaan ini juga berasal dari warga luar yang bersedia menetap di Kecamatan Rembang. Hal ini didukung dengan hasil penelitian yang

dilakukan oleh Nayla (2023), dimana Kecamatan Rembang memiliki tingkat migrasi yang paling tinggi.

Dalam satu dekade terakhir, berdasarkan informasi dari BPS (Badan Pusat Statistik), tercatat bahwa jumlah penduduk Kabupaten Rembang mengalami peningkatan. Di antara kecamatan-kecamatan lainnya, Kecamatan Rembang menjadi wilayah dengan pertumbuhan penduduk yang paling mencolok dimana pada tahun 2013 jumlah penduduk Kecamatan Rembang yaitu 86.327 jiwa (BPS, 2013), kemudian pada tahun 2022, jumlah penduduk Kecamatan Rembang menjadi 92.066 (BPS, 2023). Menurut Marsha (2023) dalam penelitiannya, tingkat kepadatan penduduk yang mencapai 1,495 per km<sup>2</sup> selama 10 tahun terakhir yang terjadi di Kecamatan Rembang, mengakibatkan kecamatan ini menghadapi masalah ketersediaan lahan untuk kawasan permukiman. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk yang semakin meningkat menyebabkan tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar pun akan bertambah.

Hingga saat ini, sudah banyak permukiman yang dibangun dengan mengubah fungsi dari suatu lahan atau biasa disebut dengan alih fungsi lahan. Menurut Rencana Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2JM) Rembang tahun 2015 yang terdokumentasi dalam profil Rembang, menyatakan bahwa alih fungsi lahan yang signifikan terjadi pada lahan pertanian produktif menjadi penggunaan lahan pemukiman. Aksesibilitas yang baik, fasilitas umum yang melimpah, pertumbuhan penyediaan perumahan resmi yang signifikan, dan lahan yang memiliki potensi terutama di wilayah pedesaan menjadi alasan pengembangan permukiman di Kecamatan Rembang (Dinas Perencanaan Umum dan Tata Ruang, 2018). Semakin tinggi produktifitas dan efisiensi ekonomi dari penggunaan lahan tersebut, maka harga tanahnya juga semakin tinggi (Acik, 2017).

Salah satu pengaruh ekonomi terhadap tanah ialah sisi permintaannya yang terus meningkat. Dalam hal ini diartikan bahwa pada kondisi apapun, harga tanah akan terus meningkat akibat jumlah penduduk yang semakin meningkat, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan tanah juga tingkat kesejahteraan masyarakat di dalamnya (Sadyohutomo, 2008). Sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion*,

permintaan terhadap suatu barang akan meningkat jika jumlah barang yang tersedia terbatas, sehingga akan mengakibatkan kenaikan harga barang tersebut (Suja'i, 2009).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat perubahan penggunaan lahan permukiman dan perubahan nilai tanah dari tahun 2019 sebagai tahun awal beroprasinya PT Parkland World Indonesia yang menjadi salah satu perusahaan yang berpengaruh pada peningkatan perekonomian di Kecamatan Rembang hingga tahun 2023. Teknik tumpang tindih (*overlay*) dapat digunakan untuk menganalisis keduanya. Kemudian untuk mengetahui tingkat pengaruh perubahan luas penggunaan lahan permukiman terhadap perubahan nilai tanah akan dilakukan analisis regresi menggunakan perangkat lunak SPSS IMB. Selain dari luasnya, perubahan yang terjadi dapat digunakan untuk mengetahui pola persebaran permukiman di Kecamatan Rembang pada tahun 2023. Pola persebaran permukiman dapat dilakukan dengan analisis *average nearest neighbor* yang akan menghasilkan kurva berupa indeks tetangga terdekat (T) yang nilainya berkisar antara 0 sampai 2.15 dan analisis *kernel density* untuk visualisasi persebarannya.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini dijabarkan dalam 4 poin berikut :

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dalam kurun waktu 2019-2023?
2. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) permukiman Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dalam kurun waktu 2019-2023?
3. Bagaimana pengaruh antara perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap perubahan penggunaan lahan permukiman dilihat dari pola dan luas dari perubahannya?
4. Bagaimana pengaruh peningkatan nilai tanah jika dilihat dari aksesibilitas dan fasilitas umum yang ada di Kecamatan Rembang ?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui perubahan penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dalam kurun waktu 2019-2023.

2. Mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) Permukiman Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dalam kurun waktu 2019-2023.
3. Mengetahui pengaruh antara perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap perubahan penggunaan lahan permukiman dilihat dari luas perubahannya.
4. Bagaimana pengaruh peningkatan nilai tanah jika dilihat dari aksesibilitas dan fasilitas umum yang ada di Kecamatan Rembang ?

#### **I.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini memiliki ruang lingkup atau batasan sebagai berikut :

1. Wilayah penelitian adalah Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah.
2. Objek dari penelitian ini adalah wilayah permukiman di Kecamatan Rembang.
3. Penelitian ini akan menganalisis perubahan lahan permukiman dan perubahan zona nilai tanah permukiman dengan rentan waktu 4 tahun sesuai dengan beroprasinya pabrik sepatu oleh PT.Parkland World Indonesia yaitu tahun 2019 hingga 2023.
4. Penilaian tanah yang dilakukan mengacu pada metode penilaian massal tahun 2023.
5. Pembuatan Peta Penggunaan Lahan Permukiman tahun 2023 akan menggunakan Citra SPOT-6 Tahun 2022 berdasarkan updating data penggunaan lahan sebelumnya.
6. Data non-spasial yang digunakan berupa data harga transaksi dan penawaran tanah berdasarkan hasil survei lapangan.
7. Metode dalam pengujian sampel ZNT menggunakan metode standar deviasi yang sebaran nilai tanahnya berada pada range kurang dari atau sama dengan 30%.
8. Metode analisis yang digunakan untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan dan zona nilai tanah adalah metode analisis tumpang tindih atau *overlay*.
9. Faktor aksesibilitas berupa jalan kolektor dan jalan nasional serta fasilitas umum berupa alun-alun dan pasar akan dijadikan variabel tambahan untuk

menilai besar pengaruh terhadap perubahan nilai tanah di kawasan permukiman di Kecamatan Rembang.

10. Perhitungan regresi *curve estimation* akan digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaruh antara perubahan lahan permukiman, jarak zona ke jalan kolektor dan jalan nasional serta alun-alun dan pasar terhadap perubahan nilai tanah.

## **I.5 Metodologi**

Metodologi dalam penelitian ini adalah :

### **1. Persiapan**

Secara garis besar, terdapat dua tahap persiapan yaitu studi literatur dan pengambilan data. Studi literatur merupakan kegiatan dalam mencari dan mengumpulkan sebuah materi berupa tulisan dalam bentuk buku, jurnal ilmiah, laporan tugas akhir maupun beberapa materi di internet untuk menunjang kesuksesan dari kegiatan penelitian yang akan dilakukan. Adapun dalam tahap persiapan ini juga mempersiapkan alat dan bahan penelitian serta keperluan administrasi seperti surat izin penelitian, surat perintah tugas untuk mengambil data dan lain sebagainya.

### **2. Pengolahan**

Tahapan kedua ini terdiri dari pembuatan zona awal, survei lapangan/pengambilan sampel, perhitungan penyesuaian nilai tanah, dan pembuatan peta zona nilai tanah dan peta perubahan penggunaan tanah.

### **3. Analisis**

Tahapan analisis dikerjakan jika telah mendapatkan hasil dari pengerjaan data serta dilakukannya verifikasi data. Setelah itu akan dilakukan analisis untuk mengetahui pola perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di wilayah penelitian.

### **4. Penutup**

Tahapan terakhir yang harus dilakukan adalah membuat kesimpulan serta saran yang membangun sehingga kedepannya dapat dilakukan penelitian yang lebih baik.

## **I.6 Susunan Penulisan Penelitain**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini membahas mengenai alasan dilakukannya penelitian atau latar belakang penelitian, kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, dan diakhiri dengan sistematika penulisan tugas akhir.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi pustaka yang terkait berisi tentang dasar-dasar teori pendukung dalam melakukan penelitian. Tinjauan pustaka berisikan tinjauan terhadap penelitian terdahulu, kajian geografis wilayah penelitian, mengetahui apa itu permukiman, zona nilai tanah, dan penggunaan lahan serta metode-metode yang digunakan di dalam penelitian yang dilakukan.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan mengenai proses pelaksanaan kegiatan dikerjakan selama pengerjaan penelitian mulai studi literatur, persiapan, hingga tahapan pengolahan data. Adapun pembuatan Peta Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman menggunakan teknik *digitasi on screen* dengan menggunakan Citra Satelit SPOT-6 sebagai base dilakukannya *digitasi*. Sedangkan untuk Peta Perubahan Zona Nilai Tanah akan didasarkan pada hasil survei lapangan yang dilakukan penyesuaian berdasarkan koreksi status hak, jenis data, dan waktu. Hubungan atau interaksi atara keduanya inilah yang akan dianalisis menggunakan regresi linear sederhana.

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

Bab ini berisikan hasil dari pengolahan data pada pembuatan Peta Perubahan Lahan Permukiman dan Peta Perubahan Zona Nilai Tanah Permukiman pada tahun 2019 dan 2023. Penggunaan Lahan Permukiman tahun 2019 dan 2023 disajikan melalui peta dan dianalisis luasannya sehingga menghasilkan Peta Perubahan Lahan Permukiman 2019-2023. Sedangkan pada pengolahan zona nilai tanah 2023 dan perubahannya disajikan dalam peta dan dilakukan

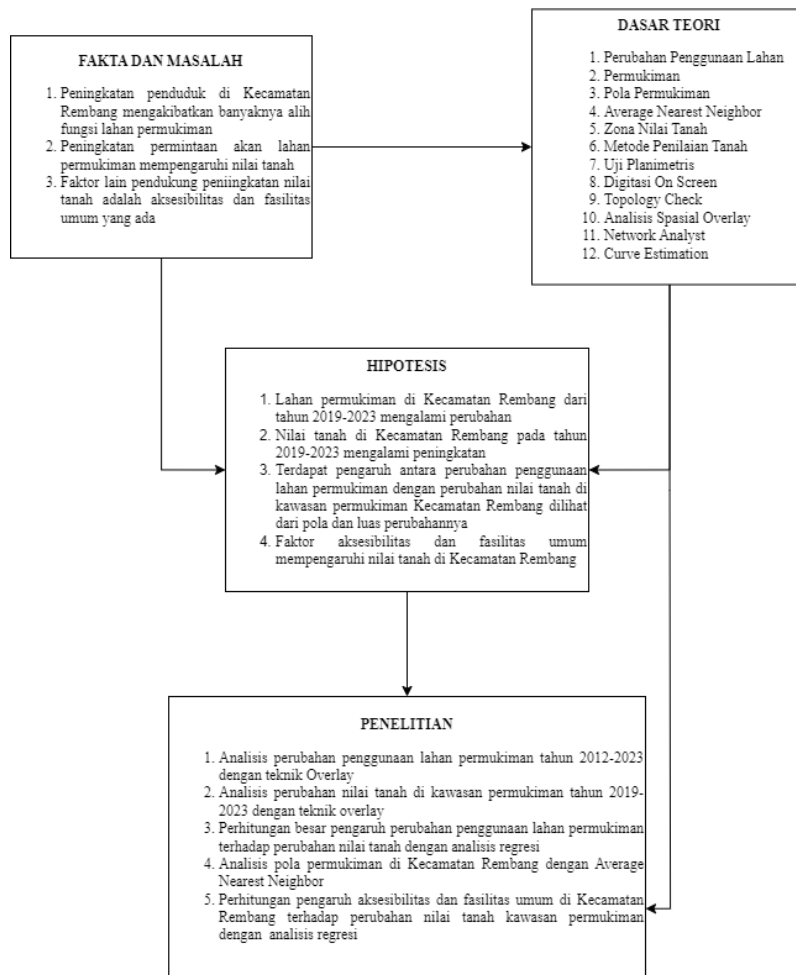
analisis besaran nilai tanah tiap zonanya serta besar perubahannya dalam satuan rupiah. Analisis hubungan/interaksi perubahan lahan permukiman terhadap zona nilai tanah dinyatakan dengan besaran nilai signifikansi dan nilai R square dari variabel yang digunakan.

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang didapat selama penelitian berisikan tanggapan dari rumusan masalah, dan masukan agar dapat dilakukan penelitian berikutnya dengan hasil yang lebih baik kedepannya.

### I.7 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian yang akan dilakukan dijelaskan pada **Gambar I-1** :



**Gambar I-1** Kerangka Pikir Penelitian