

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat erat kaitannya dengan makhluk hidup tak terkecuali dengan manusia dalam menjalani keberlangsungan kehidupan. Tanah digunakan sebagai sarana tempat tinggal, mata pencaharian, dan kebutuhan untuk kegiatan pembangunan umum, misalnya pembangunan akses transportasi, fasilitas sosial, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan lain-lain. Ketersediaan tanah atau lahan pada dasarnya tidak terbatas oleh sesuatu. Apabila pemanfaatan tanah tidak diatur dengan baik, kemungkinan besar terjadi pemborosan manfaat tanah dan penurunan kualitas tanah. Oleh sebab itu, diperlukan tata guna tanah untuk mengatur pemanfaatannya berdasarkan besaran kegiatan, jenis kegiatan, fungsi, lokasi, kualitas tanah, dan estetika lingkungan (Sumarja, 2008). Penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah untuk seluruh kebutuhan aspek kegiatan harus selaras dengan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dari suatu pemerintah daerah kabupaten/kota. Pengawasan serta penjagaan dilakukan agar tidak terjadi alih fungsi lahan yang nantinya dapat mengganggu atau bahkan merusak keseimbangan. Kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat harus diciptakan guna menjaga kelestarian lingkungan (Aji dan Parman, 2015).

Kota merupakan suatu pusat pemukiman penduduk yang luas serta besar. Kota adalah sebuah sistem yakni sistem terbuka, baik secara sosial ekonomi maupun fisik, bersifat tidak statis dan dinamis atau bersifat sementara. Dinamika perkembangannya, kota tidak mudah untuk dikontrol dan seiring waktu dapat berubah menjadi tidak beraturan. Kota adalah suatu wilayah berkembangnya kegiatan budaya, sosial, dan ekonomi perkotaan yang tidak memiliki status sebagai kota administratif atau kota madya (Irwan, 2005). Sehubungan dengan aktivitas dan peningkatan penduduk, kebutuhan terhadap ruang perkotaan akan mengalami peningkatan. Keterbatasan ruang di dalam kota maka peningkatan kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kegiatan ekonomi perkotaan akan mengambil ruang meluas ke arah luar bahkan sampai di pinggiran kota (Yunus, 2000).

Kota Surakarta merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan

yang pesat ke wilayah pinggiran yang mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan non terbangun menjadi lahan terbangun secara masif (Aini dkk., 2022). Kebutuhan akan lahan terbangun di Kota Surakarta yang terus meningkat sedangkan luas administratif bersifat tetap maka akan mendorong terjadinya perembetan pertumbuhan area perkotaan melebihi daerah batas administratif dari suatu kota. Hal tersebut menjadikan daerah pinggiran atau wilayah yang berbatasan secara langsung dengan Kota Surakarta mengalami pertumbuhan dan perkembangan kawasan. Dukungan dari aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya dari Kota Surakarta membawa pengaruh terhadap daerah perbatasannya (*hinterland*) sejalan dengan ketersediaan fasilitas yang tersedia. Salah satu daerah yang terdampak dari pertumbuhan Kota Surakarta adalah Kecamatan Kartasura yang terletak di Kabupaten Sukoharjo sebagai kecamatan yang secara langsung berbatasan dengan Kota Surakarta di sebelah barat. Selain itu, Kecamatan Kartasura sebagai pintu gerbang kawasan segitiga emas Yogyakarta-Surakarta-Semarang menjadikan lokasi tersebut bersifat strategis untuk adanya kawasan perumahan, aktivitas perdagangan dan jasa serta industri.

Kecamatan Kartasura merupakan kawasan satelit atau penyangga Kota Surakarta dan pintu gerbang dari Kabupaten Sukoharjo. Kartasura diarahkan sebagai *hinterland* atau kawasan penyangga dan perkotaan di Kabupaten Sukoharjo (Wicaksono dan Ermawati, 2022). Kecamatan Kartasura sebagai kota satelit menunjukkan pertumbuhan yang pesat akibat pemekaran morfologis Kota Surakarta (Dahroni, 2013). Peran Kecamatan Kartasura sebagai *hinterland* atau penyangga dari Kota Surakarta menjadikan terjadinya perkembangan baik dalam hal infrastruktur, pertumbuhan ekonomi, pengembangan pendidikan, perumahan, industri, dan sebagainya.

Perkembangan pada wilayah pinggiran seiring berjalannya waktu mengakibatkan adanya perkembangan fisik (Putri dkk., 2017). Perkembangan dari Kecamatan Kartasura hingga sejauh tahun 2023 ditandai dengan adanya fasilitas pendidikan berupa perguruan tinggi, rumah sakit, rumah makan modern, kawasan perumahan, industri, dan pusat perbelanjaan modern. Menurut (Putri & Ihsan dalam Aini dkk., 2022) tercatat bahwa sepanjang kurun tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, sejumlah 1294 unit perumahan baru telah dibangun di Kecamatan

Kartasura sehingga Kecamatan Kartasura dinobatkan sebagai wilayah dengan pembangunan perumahan baru tertinggi di Kabupaten Sukoharjo. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Sukoharjo, pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2019 Kecamatan Kartasura mengalami perubahan lahan dari pertanian ke non pertanian sebanyak 760.000 m². Perubahan lahan dari pertanian ke non pertanian maupun sebaliknya atau yang lain tentunya akan terus berkelanjutan hingga sekarang ini.

Kondisi dari pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah dapat teridentifikasi melalui perubahan penggunaan lahan dengan membandingkan dari tahun ke tahun. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi secara tidak langsung dapat berpengaruh terhadap aspek-aspek lainnya yang salah satunya adalah nilai tanah. Semakin tinggi produktivitas dan efisiensi ekonomi dari penggunaan lahan tersebut maka semakin tinggi pula harga tanahnya (Acik, 2017). Hal tersebut juga sejalan bahwa adanya fasilitas umum yang telah berdiri dan cukup memadai didukung aksesibilitas yang baik akan menjadi daya tarik seseorang untuk tinggal atau melakukan aktivitas di area tersebut. Perubahan harga tanah yang terjadi dapat teridentifikasi melalui perbandingan zona nilai tanah dari tahun ke tahun. Penelitian ini dilakukan untuk melihat dan menganalisis terjadinya perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah di kawasan *hinterland* barat Kota Surakarta di Kecamatan Kartasura. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan literatur, kontrol kebijakan atau ditemukannya masukan atas penggunaan lahan. Selain itu, dapat dijadikan informasi dan ditemukan permasalahan serta solusi kaitannya dengan harga tanah pada kawasan *hinterland* barat Kota Surakarta khususnya di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2019 dan 2023?
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2019 dan 2023?
3. Bagaimana pengaruh perubahan penggunaan lahan, aksesibilitas, dan fasilitas umum terhadap nilai tanah di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui perubahan penggunaan lahan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2019 dan 2023.
2. Mengetahui perubahan zona nilai tanah Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2019 dan 2023.
3. Mengetahui pengaruh perubahan penggunaan lahan, aksesibilitas, dan fasilitas umum terhadap nilai tanah di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.

I.4 Batasan Penelitian

Batasan lingkup penelitian ini diantaranya:

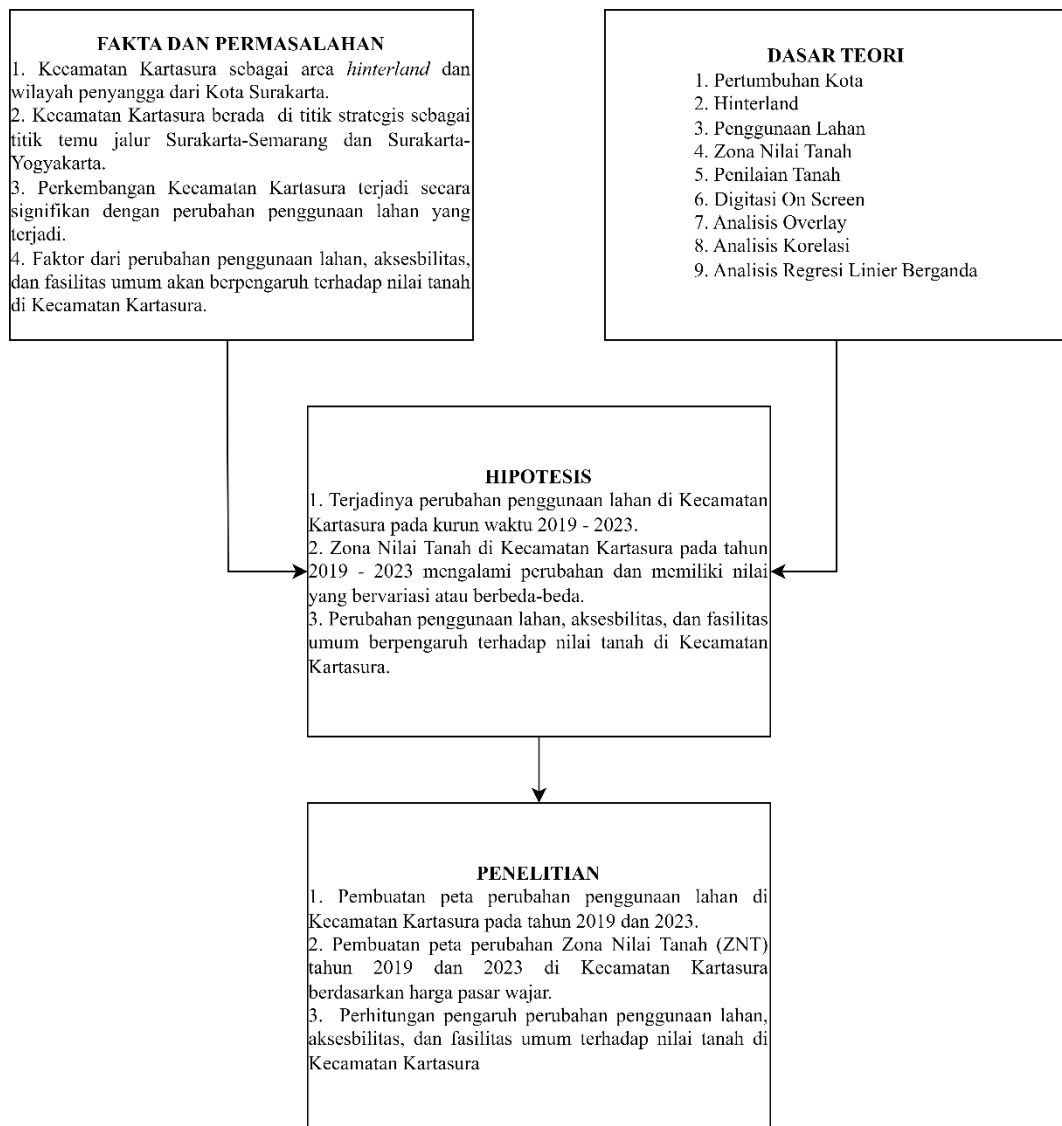
1. Lokasi penelitian berada di Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.
2. Metode pembuatan peta penggunaan lahan diperoleh melalui digitasi *on screen* hasil interpretasi citra satelit resolusi tinggi.
3. Klasifikan penggunaan lahan merujuk pada Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 93 Tahun 2020 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura Tahun 2020-2039 yaitu zona lindung (zona ruang terbuka hijau) dan zona budi daya (zona perumahan, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona transportasi, zona sarana pelayanan umum, zona kawasan peruntukan industri, zona pertanian, zona pertahanan dan keamanan, dan zona pariwisata).
4. Analisis perubahan penggunaan lahan menggunakan metode *overlay*.
5. Metode penilaian tanah yang dipergunakan adalah penilaian massal dengan tidak memperhatikan terhadap benda/bangunan yang melekat di atas tanah.
6. Pendekatan penilaian tanah menggunakan data dari survei lapangan transaksi atau penawaran tanah harga pasar wajar.
7. Analisis perubahan zona nilai tanah menggunakan metode *overlay*.
8. Analisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai tanah menggunakan analisis *overlay* dan analisis statistik yaitu uji korelasi dan regresi linier berganda.
9. Pengaruh aksesibilitas dan fasilitas umum terhadap nilai tanah menggunakan jarak *centroid* zona nilai tanah terhadap aksesibilitas dan fasilitas umum dengan metode *network analysis* yaitu pencarian rute terdekat.

10. Variabel aksesibilitas dan fasilitas umum yang digunakan adalah jalan kelas arteri primer dan kolektor primer-4, akses utama ke Kota Surakarta, Pasar Kartasura, dan Universitas Muhammdiyah Surakarta.

11. Analisis pengaruh aksesibilitas dan fasilitas umum terhadap nilai tanah menggunakan uji statistik yaitu uji korelasi dan regresi linier berganda.

I.5 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian dapat dilihat pada **Gambar I-1**.



Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian

I.6 Sistematika Penulisan Penelitian

Sistematika penulisan penelitian dimaksudkan sebagai bentuk penggambaran struktur laporan secara lebih terarah dan dipahami. Sistematika penulisan penelitian ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan penelitian, kerangka pikir penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat terkait teori-teori sebagai pendukung dalam penelitian. Teori-teori tersebut sebagai bentuk upaya untuk memperkaya literatur yang dipahami. Topik yang dipelajari adalah berupa jurnal penelitian sebelumnya dan kajian literatur terkait topik penggunaan lahan, zona nilai tanah, dan analisis statistik.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memuat tahapan pengumpulan data sampai dengan proses pengolahan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat terkait analisis dari hasil yang didapatkan berdasarkan langkah-langkah atau tahapan pengolahan yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan dan saran bagi penelitian di masa mendatang.