

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan tempat dan pusat aktivitas yang memiliki kegiatan ekonomi yang kompleks dimana perkembangan aktivitas kota meningkatkan kebutuhan lahan (Maru, 2015). Semakin meningkatnya tingkat kelahiran maupun migrasi berbanding lurus dengan meningkatnya permintaan akan lahan terbangun (Kusmaningrat *et.al.* 2017). Meningkatnya angka kelahiran memicu bertambahnya tututan masyarakat akan lahan sehingga mengakibatkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditentukan oleh pemerintah (Khadiyanto, 2015). Hal ini akan mengakibatkan perubahan fungsi lahan, alih fungsi lahan tidak dapat dihindari dikarenakan bertambahnya kebutuhan masyarakat akan lahan (Lisdiyono, 2004). Salah satunya faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan adalah pembangunan jaringan transportasi, hal ini didukung teori lokasi, dimana keberadaan transportasi sebagai faktor pendorong adanya pembangunan disekitar wilayah secara otomatis akan meningkatkan nilai lahan disekitarnya (Yunus, 2006). Hal ini diperkuat dengan pendapat dari Bourne dalam Prawiro (2014) yang mengemukakan adanya penyebab terjadinya alih fungsi lahan yaitu pembangunan jaringan infrastruktur transportasi dimana hal ini akan meningkatkan nilai lahan disekitarnya.

Kecamatan Samboja merupakan salah satu kecamatan yang terletak di Kabupaten Kutai yang secara administratif dibagi menjadi 4 desa dan 19 kelurahan. Kecamatan Samboja berbatasan langsung dengan Kota Balikpapan dimana terdapat lintasan tol yang nantinya sebagai penunjang ibukota baru (Kecamatan Samboja Dalam Angka, 2019). Pembangunan jalan tol penghubung Kota Samarinda dan Kota Balikpapan ini mulai beroperasi pada tahun 2020 sejak mulai dibangun pada tahun 2016. Menurut Tami, (2004) Pengembangan sektor transportasi dapat dikatakan mempunyai hubungan yang tinggi dengan pengembangan wilayah suatu wilayah dan akan berdampak pada perubahan nilai lahan. Hal itu juga berdampak positif terhadap penambahan sarana prasarana terutama kesehatan, pendidikan dan tempat peribadatan yang meningkat selama 3 tahun terhitung dari tahun 2017 (Kecamatan

Samboja dalam Angka, 2020).

Disamping itu pertumbuhan penduduk cukup pesat dengan jumlah penduduk 60.980 jiwa (Kecamatan Samboja dalam Angka, 2019) akan menyebabkan kebutuhan akan lahan yang tinggi. Di dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Kutai Kartanegara tahun 2014-2034 Kecamatan Samboja ditetapkan menjadi kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi atau KAPET (Kawasan Ekonomi Terpadu) didukung dengan isu perpindahan ibu kota baru (IKN) dimana Kecamatan Samoa beririsan langsung dengan Kecamatan Sepaku Kabupaten Panajam paser utara dan juga pintu masuk ke Kota Balikpapan sehingga adanya arahan pembangunan tersebut semakin mendorong percepatan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi yang berdampak pada peningkatan harga lahan disekitar infrastruktur, dimana daerah dengan kegiatan ekonomi dan didukung dengan kemudahan aksesibilitas akan menjadi pusat pertumbuhan yang memiliki harga lahan yang tinggi Hartanto (2012).

Dilihat dari kondisi eksisting dengan adanya perkembangan kegiatan komersial yang pesat seperti pembangunan permukiman dan perdagangan dan jasa yang semakin meningkat terutama seperti ruko-ruko disekitar jalan tol dan kios-kios di sepanjang jalan Kecamatan Samboja. Perkembangan kegiatan komersial ini belum tentu sesuai dengan rencana peruntukannya dan ditakutkan adanya pelanggaran ruang. Kabupaten Kutai Kartanegara sendiri belum mempunyai dokumen perencanaan seperti RDTRD untuk kecamatan Samboja yang dapat dijadikan acuan sebagai pengendalian lahan (Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara, 2020) masih terdapat pelanggaran ruang yang dimana terdapat permukiman didalam bukti soeharto yang dimana didalam RTRW diarahkan menjadi taman hutan raya selain itu juga masih terdapat permukiman kumuh di Kecamatan Samboja tepatnya pada keluarahn Samboja Kuala. Azwar (2017) menjelaskan bahwa pengendalian terhadap pemanfaatan ruang perlu dilakukan untuk mencegah terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang.

Harga lahan dapat dipertimbangkan dalam menyusun rencana tata ruang. Menurut Yunus (2006), *land value* merupakan penilaian akan lahan atas kemampuan lahan dalam meningkatkan produktivitas ekonomi. Hal tersebut

dikarenakan oleh harga lahan dapat menjadi representatif lahan yang memiliki aksesibilitas tinggi dan potensial dikembangkan untuk aktivitas komersial sehingga lahan dengan harga lahan yang tinggi dapat direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa (Indraningrum, 2015).

Harga lahan dapat digunakan untuk pemodelan matematis, sehingga hasilnya dapat diketahui informasi harga lahan, selain itu juga dapat digunakan sebagai bentuk pengendalian lahan untuk mengetahui potensi perubahan. Pengendalian akan lahan sangat diperlukan untuk menjaga kawasan yang diperuntukan Penelitian ini diarahkan untuk mengantisipasi perkembangan aktivitas penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dimana terjadinya peningkatan sarana prasarana dan pembangunan lahan non terbangun menjadi terbangun berdasarkan latar belakang diatas peneliti ingin meneliti terkait arahan pengendalian sehingga tujuan dari penelitian ini yaitu menyusun arahan pengendalian kawasan perdagangan jasa dan permukiman di Kecamatan Samboja berdasarkan harga lahan.

Jika hal ini dibiarkan terjadi, maka penggunaan lahan yang seharusnya sesuai dengan peruntukannya dimana hal ini dikatakan didalamn dokumen rencana akan sulit untuk terwujud. Di samping itu, Widjanarko dalam Mustopa (2011) menyatakan bahwa perubahan guna lahan lahan yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan ruangnya akan berdampak negatif dimana akan mengakibatkan turunnya produksi pertanian, pembangunan yang tidak teratur, banyaknya pelanggaran ruang yang terjadi. Penelitian ini berfokus pada bagaimana cara untuk mengantisipasi perubahan pemanfaatan dengan cara merumuskan arahan pengendalian kawasan permukiman dan Perdagangan Jasa dengan harga lahan sebagai acuannya.

1.2 Rumusan Masalah

Di dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Kutai Kartanegara tahun 2014-2034 Kecamatan Samboja ditetapkan menjadi kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi atau KAPET (Kawasan Ekonomi Terpadu) didukung dengan isu perpindahan ibu kota baru (IKN) dimana Kecamatan Samboja beririsan langsung dengan dengan Kecamatan Sepaku

Kabupaten Panajam Paser Utara dan juga pintu masuk ke Kota Balikpapan sehingga kedepannya akan semakin mendorong percepatan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi yang berdampak pada peningkatan harga lahan sehingga menyebabkan perubahan penggunaan lahan terutama Permukiman dan Perdagangan jasa.

Untuk itu agar pemanfaatan lahan terkendali perlu dilakukan penelitian mengenai arahan pengendalian kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa berdasarkan harga lahan di Kelurahan Samboja. Adapun rumusan permasalahan yang lebih rinci dan menjadi pertanyaan dalam penelitian ini, yaitu bagaimana pengendalian kawasan permukiman dan perdagangan jasa lahan di Kecamatan Samboja berdasarkan harga lahan?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui arahan pengendalian kawasan permukiman dan perdagangan jasa Kecamatan Samboja berdasarkan harga lahan. Sehingga dapat dirumuskan arahan pengendalian alih fungsi lahan di Kecamatan Samboja. Untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran penelitian yang dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis model spasial harga lahan berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Samboja.
2. Menganalisis Kemampuan Lahan di Kecamatan Samboja.
3. Merumuskan Arahan Pengendalian Permukiman dan Perdagangan Jasa Berdasarkan Harga Lahan.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Wilayah

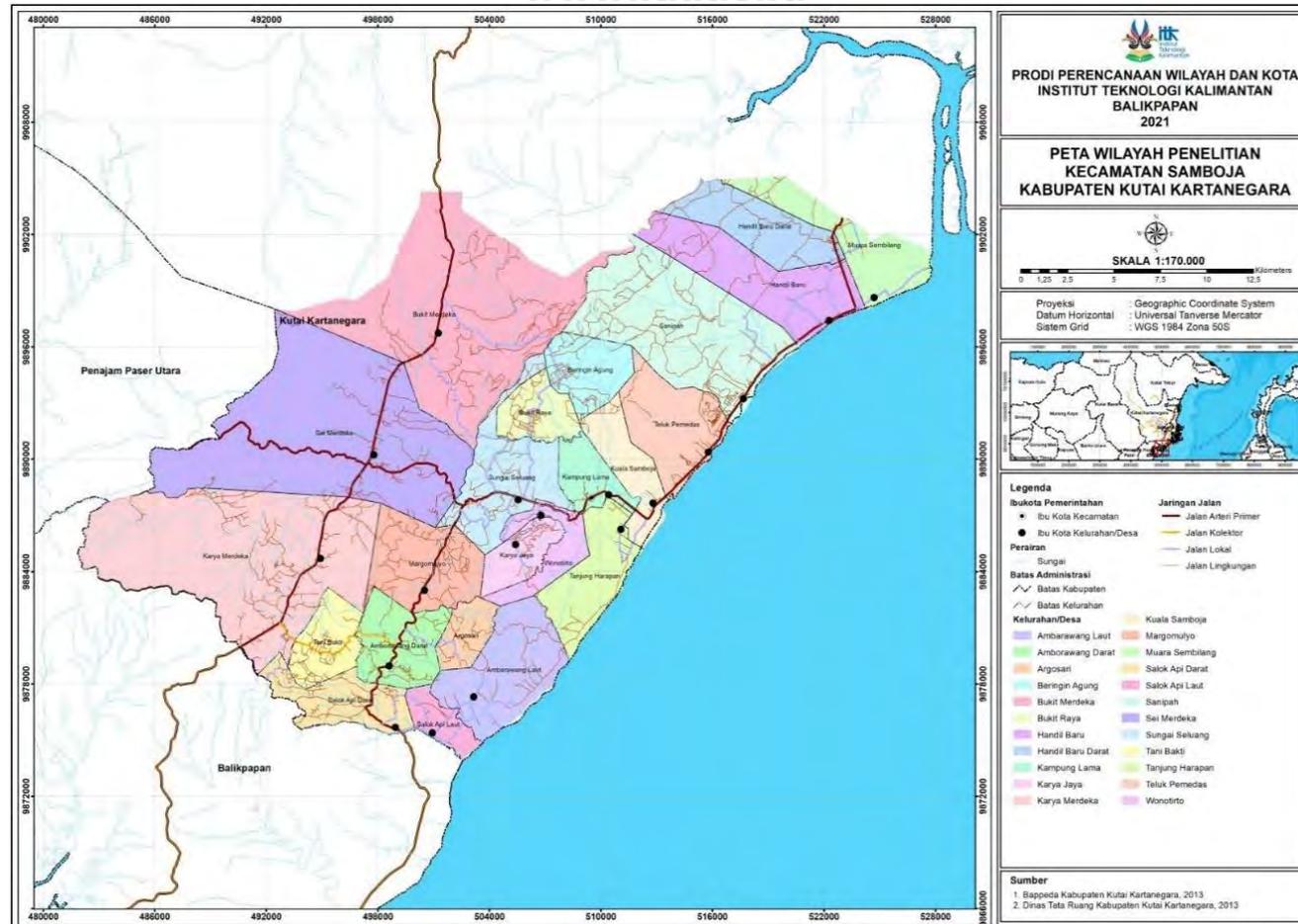
Pada Penelitian ini memiliki lingkup wilayah pada Kecamatan Samboja. Batas administrasinya adalah sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara : Kecamatan Loajanan
- b) Sebelah Barat : Balikpapan dan Penajam Paser Utara
- c) Sebelah Timur : Kecamatan Muara Jawa

d) Sebelah Selatan : Selat Makassar
www.itk.ac.id



www.itk.ac.id



Gambar 1. 1 Peta Wilayah Penelitian
Sumber : Bappeda Kabupaten Kutai Kartanegara, 2013

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Pada penelitian ini membahas tentang pengendalian alih fungsi lahan berbasis model harga lahan dengan menganalisis model harga lahan lalu kemampuan lahan kemudian arahan pengendalian kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa.

1.4.3 Ruang Lingkup Subtansi

Penelitian ini memuat beberapa substansi yaitu menganalisis model spasial harga lahan di Kecamatan Samboja, menganalisis daya dukung lahan dan merumuskan arahan pengendalian kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa di Kecamatan Samboja.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan dampak dari pencapaian tujuan penelitian. Manfaat penelitian terdiri atas manfaat praktis dan manfaat ilmu yang akan dibahas sebagai berikut.

1.5.1 Manfaat Praktis

Adapun hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai rekomendasi arahan pengendalian alih fungsi lahan untuk kebijakan terkait lahan. Arahan pengendalian kawasan perdagangan dan jasa dapat dijadikan pertimbangan ataupun pengambilan keputusan dan perumusan kebijakan, khususnya dalam mengantisipasi adanya perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan arahan didalam dokumen rencana yang berlaku.

1.5.2 Manfaat Ilmu

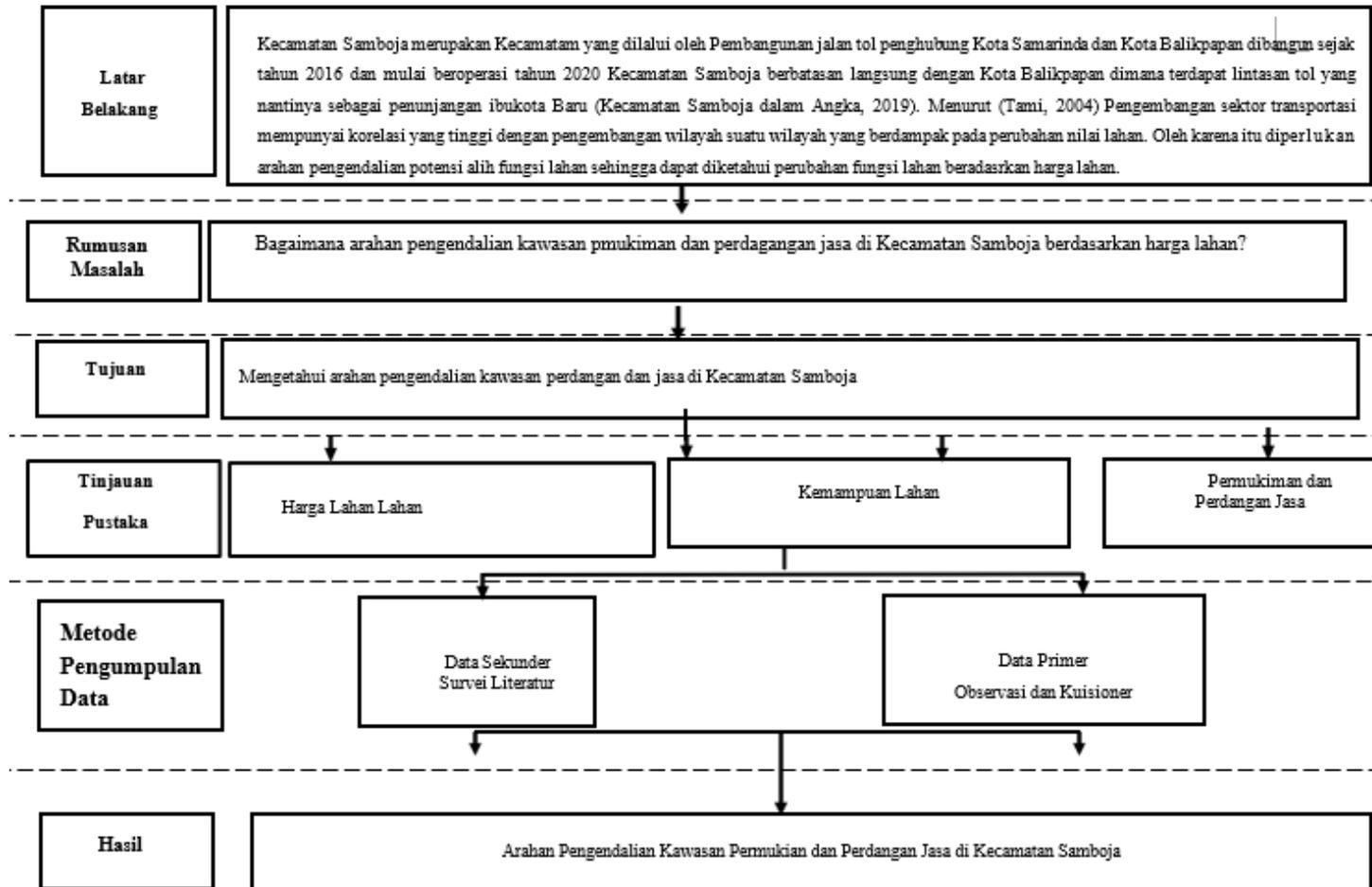
Adapun manfaat ilmu yang didapatkan dari penelitian ini sebagai pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota terutama yang terkait dengan penggunaan lahan menggunakan harga lahan sebagai sebagai salah satu pendekatan untuk mengetahui arahan pengendalian yang perlu diperhatikan dalam perencanaan khususnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

1.6 Pola Pikir Penelitian

Berikut merupakan pola pikir peneliti dalam Menyusun laporan ini :



www.itk.ac.id



Gambar 1. 2 Pola Pikir Penelitian

Sumber : Penulis, 2021