

## BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab 1 Pendahuluan membahas terkait latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup pembahasan, manfaat penelitian dan kerangka penelitian.

### 1.1 Latar Belakang

Kota Samarinda saat ini memiliki jumlah penduduk sekitar 858.080 jiwa yang merupakan kota terpadat di Kalimantan timur dengan pertumbuhan penduduk tahun 2017 – 2018 sebesar 1,73% (Badan Pusat Statistik Kota Samarinda, 2019). Pertumbuhan penduduk yang meningkat dari tahun ke tahun berdampak pada peningkatan akan kebutuhan permukiman, yang secara tidak langsung akan mengurangi keberadaan lahan kosong yang memiliki fungsi ekologis (Warsilan, 2019). Tingginya pertumbuhan penduduk suatu kota akan berimbas terhadap ketersediaan lahan sebagai wadah untuk beraktivitas, sehingga pemanfaatan ruang untuk pemenuhan kebutuhan penduduk pun menjadi tidak terkendali (Asyiwati & Oktavya, 2015). Perkembangan jumlah penduduk dapat menimbulkan permasalahan perkotaan, sebab perkembangan Kota Samarinda mendorong pergeseran penggunaan lahan, dimana menurut (Sumaatmadja, 1997) pergeseran fungsi tata guna lahan tanpa memperhatikan kondisi geografis yang meliputi segala faktor fisik dengan daya dukungnya dalam jangka panjang akan membawa dampak negatif terhadap lahan dan lingkungan yang akhirnya bersangkutan pada kegiatan manusia. Selain itu, permintaan yang tinggi terhadap lahan perkotaan akan berimbas terhadap semakin sulitnya mendapatkan lahan tersebut dan menjadikan nilai lahan meningkat, konsekuensinya adalah terjadi peningkatan harga lahan (Reaka & Sulistyarso, 2012).

Kota Samarinda telah berkembang dari kota sedang menjadi kota besar sebagaimana berkembangnya kota-kota besar di Indonesia, yang membutuhkan peningkatan penyediaan sarana dan prasarana bagi kehidupan penduduk (sosial-

ekonomi), dengan perwujudan semakin masifnya kawasan terbangun yang berada pada kawasan-kawasan tangkapan air (*catchment area*) (Warsilan, 2019). Pengembangan infrastruktur kota yang mengancam kelestarian sumber daya lahan mutlak harus berdampingan dengan upaya konservasi, karena pembangunan berkelanjutan yang selaras dengan keberlanjutan ekologi merupakan kunci keberhasilan dari pengembangan wilayah (Sonny, 2002). Kondisi yang ada saat ini di Kota Samarinda adalah mulai terbukanya lahan-lahan baru di pinggiran Kota Samarinda yang sebelumnya berupa lahan tidak terbangun sekarang berubah fungsi menjadi lahan terbangun seperti permukiman dan perdagangan dengan perubahan penggunaan lahan terbangun pada tahun 2000 seluas 18.149 ha atau 25,27% dari total luas wilayah Kota Samarinda meningkat menjadi 41.402 ha pada tahun 2016 atau 57,66% dari luas kota Samarinda (Warsilan, 2019).

Perkembangan kota dapat menyebabkan kualitas ruang terbuka hijau semakin menurun dan jauh dari standar minimum sebuah kota yang telah ditentukan proporsi ruang terbuka hijau sesuai Standar Nasional Indonesia (Basri, 2017). Menurut (Darin-Drabkin, 1997) Ketersediaan Lahan secara jumlah terbatas dan tidak dapat ditingkatkan. Kebutuhan lahan yang terbatas akan mempengaruhi nilai lahan, pada akhirnya timbul permasalahan kota salah satunya yaitu penyediaan lahan untuk kepentingan fasilitas umum (Reaka & Sulistyarso, 2012). Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota adalah bagian kota yang tidak terbangun, yang berfungsi menunjang keamanan, kesejahteraan, peningkatan kualitas lingkungan dan pelestarian alam (Spreiregen, 1965). Dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, keberadaan RTH sudah ditetapkan luasannya yaitu 30 persen dari luas wilayah kota, dengan proporsi 20% sebagai RTH publik dan 10% sebagai RTH privat.

Salah satu permasalahan yang terjadi di Kota Samarinda adalah kurangnya ketersediaan RTH publik. Berdasarkan surat keputusan Walikota Samarinda nomor: 655.3/274/100.08 tahun 2017, RTH publik Kota Samarinda seluas 3.683,64 hektar atau baru mencapai 5,13% dari luas wilayah Kota Samarinda. Saat ini Kota Samarinda masih membutuhkan tambahan luas RTH publik sebesar sekitar 15%. Dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Samarinda 2014-2034, luasan yang harus dicapai

menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu sebesar 20 persen RTH publik. Untuk penempatan kawasan sebaran RTH, idealnya tersebar di setiap kecamatan, hal tersebut terkandung dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2015-2020, dimana Pemerintah Kota Samarinda telah menargetkan minimal 10 persen dari 20 persen RTH publik. Dampak negatif yang akan ditimbulkan dari kurangnya RTH adalah kondisi lingkungan yang buruk dan dapat mempengaruhi tingkah laku kehidupan makhluk hidup khususnya manusia (Kurnia, 2013). Selain itu, menurut (Kusumah, 2017) kurangnya RTH publik dapat menimbulkan masalah lingkungan seperti pencemaran udara, meningkatnya suhu wilayah tersebut, dan kurangnya cadangan air tanah, masalah kesehatan masyarakat yang dapat timbul baik fisik maupun psikis serta masalah ekonomi seperti kurangnya tempat berjualan para pedagang, kurangnya daya tarik wisata dan anggaran daerah yang terkuras untuk menyelesaikan permasalahan akibat kurangnya ruang terbuka hijau.

Menurut (Yunus, 2000) perubahan bentuk pemanfaatan lahan akan berpotensi memberikan pengaruh pada bidang penggunaan lain yang ada di sekitarnya, pemanfaatan lahan yang terus tumbuh juga menyita lahan-lahan untuk berbagai bentukan RTH lainnya, hal ini umumnya merugikan keberadaan RTH yang sering dianggap sebagai lahan cadangan dan tidak ekonomis (Rahmania, 2011). Menurut (Dewiyanti, 2009), RTH memiliki fungsi antara lain sebagai area untuk rekreasi, sosial budaya, estetika, ekologis dan bahkan dapat memberikan nilai ekonomis bagi perkembangan suatu wilayah perkotaan. Menurut (Budiyono, 2012), Perkembangan suatu kota atau daerah akan selalu diikuti dengan meningkatnya permintaan tanah. Nilai lahan semakin tinggi apabila dekat dengan pusat kegiatan, selain itu juga dipengaruhi oleh jarak dari pusat pelayanan, fasilitas kota, dan lain-lain (Kusumawardhani, 2016). Faktor *non*-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh lahan tersebut, jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka lahan akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan lahan yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama, jika lahan menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian,

tidak bebas banjir, maka lahan akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan lahan yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (Pearce & Turner, 1990).

Penelitian ini mencoba melakukan analisis terkait model harga lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda, dimana dalam sebuah penelitian yang dilakukan oleh (Ambarita, 2016) terdapat dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi yaitu faktor internal diantaranya adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain kondisi dari bangunan, sedangkan faktor eksternal antara lain berdirinya pusat-pusat perbelanjaan, terminal, pemerintahan, permukiman dan lain-lain. Sejalan dengan pernyataan tersebut, (Prabowoningsiha, 2018) menjelaskan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi ketersediaan RTH adalah harga lahan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Permasalahan yang terjadi di Kota Samarinda adalah kurangnya RTH. Dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Samarinda 2014-2034, luasan yang harus dicapai sama seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu sebesar 20 persen RTH publik. Berdasarkan surat keputusan Walikota Samarinda nomor: 655.3/274/100.08 tahun 2017 RTH publik Kota Samarinda seluas 3.683,64 hektar atau baru mencapai 5,13% dari luas wilayah Kota Samarinda. Saat ini Kota Samarinda masih membutuhkan tambahan luas RTH publik sebesar sekitar 15%. RTH memiliki fungsi antara lain sebagai area untuk rekreasi, sosial budaya, estetika, ekologis dan bahkan dapat memberikan nilai ekonomis bagi perkembangan suatu wilayah perkotaan. Perubahan bentuk pemanfaatan lahan akan berpotensi memberikan pengaruh pada bidang penggunaan lain yang ada di sekitarnya. Salah satu pemanfaatan lahan yang dapat dilakukan adalah menambah luasan RTH publik karena salah satu faktor yang mempengaruhi ketersediaan RTH adalah harga lahan. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, didapatkan pertanyaan penelitian “Faktor apa yang mempengaruhi nilai lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda?”.

### 1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dari pelaksanaan penelitian ini, yaitu sebagai berikut

#### 1.3.1 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian adalah untuk membuat model harga lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda.

#### 1.3.2 Sasaran

Berdasarkan tujuan penelitian, adapun sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah sebagai berikut

1. Menganalisis pola nilai lahan Kota Samarinda.
2. Menganalisis model harga lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diberikan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain:

#### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat teoritis sebagai salah satu kontribusi pengembangan ilmu terkait analisis spasial dan analisis regresi berganda dalam membuat model nilai lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda. Selain itu, hasil penelitian dapat menjadi bahan rujukan untuk melakukan kegiatan yang berhubungan dengan harga lahan.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai faktor apa yang mempengaruhi nilai lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda. Selain itu, hasil penelitian dapat menjadi rekomendasi yang ditujukan kepada pihak Pemerintah Kota Samarinda dalam mengambil kebijakan mengenai perbaikan dan atau penyediaan ruang terbuka hijau publik disana.

## 1.5 Ruang Lingkup

Berikut merupakan ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan dan substansi:

### 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

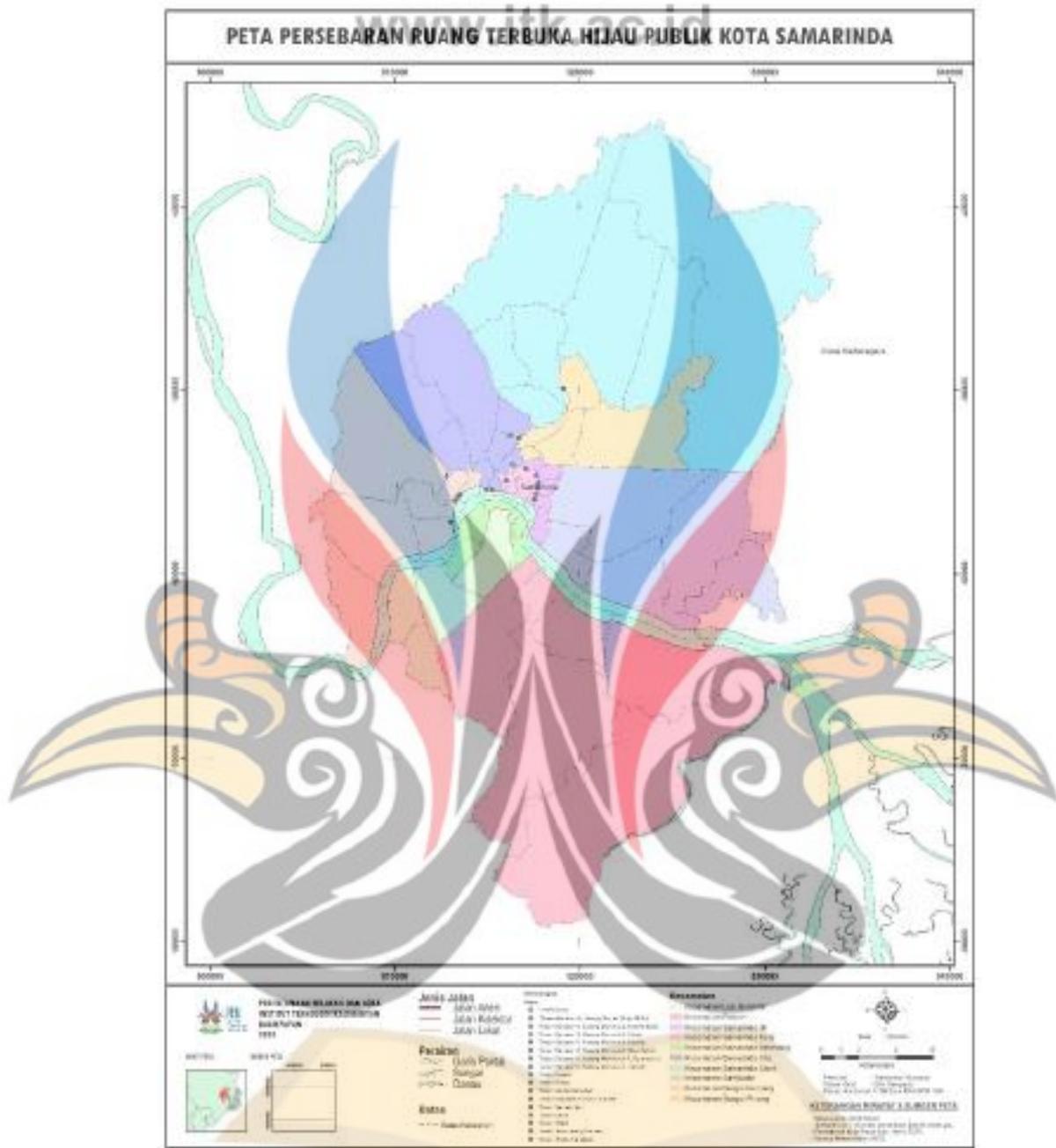
Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah Kota Samarinda. Berikut merupakan batas administrasi wilayah penelitian:

- Batas Utara : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Batas Timur : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Batas Barat : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Batas Selatan : Kabupaten Kutai Kartanegara

Untuk mengetahui lebih jelas batas wilayah penelitian dapat dilihat melalui peta administrasi wilayah penelitian sebagai berikut:



[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)



Gambar 1. 1 Peta Wilayah Administrasi Lokasi Penelitian (Sumber: Penulis, 2020)

### 1.5.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Adapun pada penelitian ini akan dikaji terkait dengan teori-teori mengenai karakteristik ruang terbuka hijau publik dan pengembangannya di Kota Samarinda, serta nilai lahan yang didapatkan dari harga lahan pasar di Kota

Samarinda. Setelah itu membuat model harga lahan berdasarkan karakteristik ruang terbuka hijau publik di Kota Samarinda.

### 1.5.3 Ruang Lingkup Substansi

Adapun ruang lingkup substansi pada penelitian ini adalah difokuskan pada ruang terbuka hijau publik dengan radius jarak 1000 meter dari titik lokasi sebagai wilayah penelitian. Berikut merupakan tabel ruang terbuka hijau publik Kota Samarinda

Tabel 1. 1 Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Samarinda<sup>\*)</sup>

No	Lokasi/Jalan	Nama Taman
1	M. Yamin	Polder Vorvo
2	S. Parman	Cerdas
3	S. Parman	Rumah Jabatan Walikota
4	Pahlawan	Segiri
5	Gajah Mada	Tepian Mahakam
6	Gajah Mada	Air mancur Pesut Mahakam
7	Martadinata	Tepian Mahakam
8	Martadinata	Lampion Teluk Lerong Garden
9	Selamet Riyadi	Tepian Mahakam
10	Selamet Riyadi	Mahakam Lampion Garden
11	Suriansyah	Bantaran Karang Mumus
12	Tongkol	Bantaran Karang Mumus
13	Muso Salim	Bantaran Karang Mumus
14	Jelawat	Bantaran Karang Mumus
15	Abd. Muthalib	Bantaran Karang Mumus
16	P.M. Noor	Perum. Griya Mukti Sejahtera (Bantaran Karang Mumus
17	JL. MT. Haryono	Eks. TPA Rawa Indah/Sejati
18	Gatot Subroto	Bantaran Karang Mumus
19	Bhayangkara	Samarendah

<sup>\*)</sup>Sumber: Dinas Lingkungan Hidup Kota Samarinda, 2018

### 1.6 Kerangka Pemikiran

Berikut merupakan kerangka pemikiran pada penelitian ini:



Gambar 1. 2 Diagram Pola Pikir Penelitian (Penulis, 2020)