

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Tuban adalah salah satu dari 29 kabupaten di Jawa Timur yang memiliki 20 Kecamatan, Kabupaten dengan luas 183.994.541 Ha ini merupakan Wilayah Pengembangan Germakertosusila Plus dengan letak yang berhadapan langsung dengan laut utara Jawa Timur. Kabupaten Tuban juga berada di wilayah persimpangan antara Provinsi Jawa Timur dan Jawa Tengah (Kabupaten Rembang), sehingga secara langsung dilintasi oleh Jalan Nasional Daendles yang membentang sepanjang 1000 KM dipersisir pantai utara Jawa. Ditambah lagi dengan keberadaan jalan nasional di Kabupaten Tuban juga membelah tengah kota yang berakibat pada percampuran antara arus lalu lintas lokal dan regional dalam menggunakan jalan utama kota, sehingga tidak jarang menimbulkan kepadatan lalu lintas.

Dengan adanya dinamika dan aktivitas wilayah Kabupaten Tuban yang sangat tinggi akan memacu terjadinya perkembangan Kabupaten Tuban yang sangat cepat, dan geliat ekonomi di Bumi Wali pun akan tumbuh dengan cepat pula karena meningkatnya mobilitas masyarakat Kabupaten Tuban. Untuk itu, Pemerintah Kabupaten Tuban melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang berupaya untuk memenuhi kebutuhan dibidang infrastruktur utamanya jalan dengan digulirkannya Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 09 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tuban Tahun 2012 - 2032 yang didalamnya termaktub mengenai agenda perencanaan strategis Kabupaten Tuban. Salah satunya yaitu pengembangan sistem jaringan jalan yang terdapat pada pasal 17 ayat 2 huruf D yaitu dengan membuka aksisting ruas jalan baru melalui pembangunan Jalan Lingkar Selatan (*Ring Road*) (Wennyta Eka, 2021).

Akibat dari adanya pembangunan *ring road*, maka bertambah juga jumlah penduduk di wilayah tersebut. Pertambahan jumlah penduduk berarti juga peningkatan kebutuhan lahan. Karena lahan tidak dapat bertambah, maka yang terjadi adalah perubahan penggunaan lahan yang cenderung

menurunkan proporsi lahan-lahan yang sebelumnya merupakan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Seiring dengan perubahan penggunaan lahan dan peningkatan jumlah penduduk yang berakibat semakin berkurangnya lahan yang tersedia juga berdampak terhadap harga tanah dan pola pemukiman di wilayah tersebut.

Karena itu penulis melakukan penelitian tentang analisis perubahan penggunaan lahan, zona nilai tanah, dan pola permukiman yang di akibatkan oleh pembangunan *Ring Road* yang melingkari bagian selatan Kecamatan Tuban. Dengan menghasilkan peta perubahan penggunaan lahan, zona nilai tanah dan pola permukiman.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan keterangan diatas maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan menjadi pembahasan penelitian adalah:

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan tanah akibat pembangunan *Ring Road* di Kabupaten Tuban?
2. Bagaimana perubahan zona nilai tanah akibat pembangunan *Ring Road* di Kabupaten Tuban?
3. Bagaimana pola pemukiman sebelum dan sesudah pembangunan *Ring Road* di Kabupaten Tuban?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui hasil analisis penggunaan lahan, zona nilai tanah, dan pola permukiman sebelum dan sesudah adanya pembangunan *Ring Road* di Kabupaten Tuban.

Dan manfaat dari penelitian ini bagi masyarakat yaitu untuk mengetahui perubahan zona nilai tanah, sedangkan untuk pemerintah untuk mengetahui penggunaan lahan dan pola permukiman akibat adanya pembangunan *Ring Road* di Kabupaten Tuban.

#### **1.4 Batasan Masalah**

Untuk menjelaskan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini, dan hasil dari penelitian ini maksimal maka batasan masalah dibatasi pada hasil analisis tentang perubahan penggunaan lahan, zona nilai tanah dan pola permukiman sebelum dan sesudah pembangunan *Ring Road* (Kecamatan Semanding, Kecamatan Tuban, dan Kecamatan Merakurak). Data yang digunakan pada penelitian ini dibatasi pada data zona nilai tanah tahun 2013 – 2021, penggunaan lahan tahun 2012 dan 2022, dan pola permukiman tahun 2012 dan 2022

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sebagai tahapan dalam penelitian ini maka disusun laporan hasil penelitian skripsi yang sistematika pembahasannya diatur sesuai dengan tatanan sebagai berikut:

1. **BAB 1 PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang yang merupakan pembahasan tentang penelitian tersebut. Rumusan masalah berisikan tentang hal yang akan diteliti oleh penulis dari penelitian tersebut. Batasan masalah berisikan tentang batasan ruang lingkup yang diteliti oleh penulis pada penelitian tersebut. tujuan penelitian, manfaat dan tujuan penelitian serta sistematika penulisan.

2. **BAB 2 DASAR TEORI**

Dalam bagian ini dijelaskan tentang teori-teori yang berkenaan dengan penelitian.

3. **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bagian ini akan dijelaskan tentang pelaksanaan-pelaksanaan penelitian seperti persiapan, proses pengumpulan data, pengolahan data hingga hasil akhir yang menjadi tujuan penelitian.

4. **BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bagian ini dijelaskan tentang hasil pelaksanaan penelitian dan pembahasan hasil dari penelitian.

## 5. BAB 5 PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang menyimpulkan dari keseluruhan pelaksanaan penelitian serta saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.