

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia di bumi tidak akan terlepas dari kebutuhannya akan tanah ataupun lahan. Pembangunan sarana dan prasarana yang pesat dan tingginya pertumbuhan penduduk menjadi faktor meningkatnya permintaan kebutuhan akan penggunaan lahan. Sementara lahan sebagai sumber daya yang memiliki peran penting dalam upaya pemenuhan kebutuhan penduduk relatif berkurang yang akhirnya permintaan lahan yang tinggi menyebabkan meningkatnya harga tanah.

Kecamatan Tanjung Palas Timur merupakan salah satu daerah di Kabupaten Bulungan yang memiliki 8 desa, secara administrasi luas daerah Kecamatan Tanjung Palas Timur 823,24 km<sup>2</sup>. Pada Tahun 2017, dilakukan perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional sepanjang sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 58 Tahun 2017, tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional Tanah Kuning – Mangkupadi ini melewati 3 desa, yaitu Desa Tanah Kuning, Desa Mangkupadi dan Desa Binai.

Perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional sedang berjalan di Kecamatan Tanjung Palas Timur, Kabupaten Bulungan merupakan salah satu pelaksanaan proyek strategis nasional. Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional ini berada di wilayah jalur Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) II yang merupakan lintasan laut perdagangan internasional, serta berada pada kawasan pusat ekonomi dunia masa depan atau *pacific rim* dan berhadapan langsung dengan negara tetangga. Kawasan Industri Tanah Kuning yang berada di Kecamatan Tanjung Palas Timur memiliki beragam potensi sumber daya alam yang cukup melimpah khususnya energi terbarukan. Misalnya, untuk mineral dan energi antara lain batu gamping, pasir kuarsa, sirtu, batu bara, dan emas. Sedangkan, untuk potensi perkebunan meliputi kelapa sawit, karet, kakao, kopi, tebu, kapas, tembakau, jagung dan padi (Laurensius, 2021).

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, peneliti akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Tanjung Palas Timur pada tahun 2016 dan tahun 2020?
2. Bagaimana pengaruh perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional di Kecamatan Tanjung Palas Timur terhadap harga tanah?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui seberapa besar pengaruh perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional terhadap zona nilai tanah dan harga tanah di Kecamatan Tanjung Palas Timur.

Manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi pemerintahan, penelitian ini bermanfaat sebagai referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat, perhitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBPN, serta memberikan gambaran yang cepat mengenai perkembangan perekonomian suatu wilayah.
2. Bagi masyarakat, penelitian ini bermanfaat untuk dijadikan referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti.
3. Bagi peneliti, dapat digunakan sebagai ilmu pengetahuan dan wawasan baru tentang cara penilaian sebidang tanah dan transaksi dalam jual beli tanah.

## **1.4 Batasan Masalah**

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini yang merupakan lingkup daerah penelitian adalah Kecamatan Tanjung Palas Timur yang memiliki 8 desa yaitu Tanah Kuning, Mangkupadi, Sajau, Sajau Pura, Sajau Hilir, Wonomulyo dan Tanjung Agung.

2. Melakukan analisis perubahan zona nilai tanah dari tahun 2016 sampai 2020 akibat adanya perencanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional.
3. Metode yang digunakan dalam pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
4. Data spasial yang digunakan adalah Zona Awal Kecamatan Tanjung Palas Timur.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Tanjung Palas Timur.
6. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah *ArcGIS*, aplikasi pengolahan data *ArcView* versi BPN.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Bab 1 Pendahuluan, Bab ini berisi mengenai judul, latar belakang, perumusan masalah, pembatasan penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan laporan yang berkaitan dengan materi penelitian.

Bab II Dasar Teori, berisi tentang dasar-dasar teori yang berkaitan dan mendukung dalam penelitian yang dilakukan.

Bab III Metodologi Penelitian, menjelaskan uraian pelaksanaan penelitian mulai dari tahap persiapan yang terdiri dari data penelitian, perangkat penelitian, metode penelitian hingga pengolahan data.

Bab IV Hasil dan Pembahasan, berisi hasil analisa setiap pembahasan dari setiap hasil penelitian.

Bab V Kesimpulan dan Saran, berisi kesimpulan dan saran terhadap penelitian yang telah dilakukan.