

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia di bumi tidak akan lepas dari kebutuhannya akan tanah. Tanah merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam kegiatan pembangunan. Pembangunan yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan akan penggunaan tanah. Dengan jumlah ketersediaan tanah yang terbatas menimbulkan permasalahan, seperti meningkatnya harga tanah akibat perubahan penggunaan lahan (Nathania dkk, 2017).

Kalimantan Timur sebagai salah satu provinsi yang juga memiliki berbagai fasilitas publik yang menunjang kegiatan masyarakat seperti berbagai pusat perbelanjaan, bandar udara internasional, rumah sakit, dan terminal angkutan umum sebagai sarana transportasi bagi masyarakat. Hal ini yang menjadi pertimbangan Presiden Joko Widodo mengumumkan pemindahan ibu kota negara (IKN) ke Provinsi Kalimantan Timur tepatnya di Kecamatan Sepaku pada tanggal 26 Agustus 2019. Alasan Kalimantan Timur dipilih sebagai lokasi Ibu Kota Baru karena kecil terjadi resiko bencana dan juga Kecamatan Sepaku memiliki lahan yang luas. Karena sebelumnya Ibu Kota Negara berada di DKI Jakarta dan Jakarta akan diproyeksikan sebagai kota bisnis, keuangan, dan pusat jasa berskala regional dan global (Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2019).

Dengan adanya pemindahan Ibu Kota Negara ke Kecamatan Sepaku Kalimantan Timur banyak pengaruh yang diberikan, salah satunya terhadap perubahan nilai tanah, dalam penelitian ini saya ingin mengembangkan penelitian yang sudah ada yaitu dampak rencana pemindahan Ibu Kota Negara terhadap Zona Nilai Tanah yang bertepatan di kecamatan sepaku, adapun penelitian yang akan saya lakukan yaitu dampak pemindahan Ibu Kota Negara terhadap Zona Nilai Tanah di daerah sekitar terutama pada wilayah yang berdekatan dengan lokasi pemindahan Ibu Kota Negara terkhusus di Kecamatan Penajam. Mengacu pada pengaruh yang diakibatkan tersebut, maka dari itu saya melakukan penelitian untuk melihat seberapa besar pengaruh yang di berikan dari pemindahan Ibu Kota

Negara terhadap zona nilai tanah di sekitar pemindahan Ibu Kota Negara terkhusus di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana dampak perubahan zona nilai tanah di sekitar calon Ibu Kota Negara baru terkhusus Kecamatan Penajam akibat adanya Pemindahan Ibu Kota Negara dalam kurun waktu tahun 2018 dan 2022 ?
2. Bagaimana dampak pengaruh pemindahan Ibu Kota Negara di Kecamatan Penajam terhadap harga tanah ?

1.3 Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui seberapa dampak terjadinya pemindahan Ibu Kota Negara terhadap zona nilai tanah dan harga tanah di daerah skitar pemindahan calon Ibu Kota Negara terkhusus Kecamatan Penajam.

Manfaat dalam penilitian ini adalah:

1. Bagi pemerintahan, penilitian ini bermanfaat sebagai pembaruan data penggunaan lahan dan harga nilai zona tanah di Kecamatan Penajam
2. Bagi masyarakat, penelitin ini bermanfaat untuk dijadikan acuan penilaian atas sebidang tanah dan transaksi jual beli tanah
3. Bagi peneliti, dapat digunakan sebagai ilmu pengetahuan dan wawasan baru tentang cara penilaian sebidang tanah dan transaksi dalam jual beli tanah
4. Mengetahui seberapa besar pengaruh nilai tanah di kawasan skitar pemindahan calon Ibukota baru terkhusus kecamatan Penajam, dan di harapkan dapat menjadi keputusan untuk menentukan harga tanah.

1.4 Batasan Masalah

1. Dalam penelitian ini yang merupakan lingkup daerah penelitian adalah Kecamatan Penajam yang memiliki jumlah Desa sebanyak 4 Desa dan 19 Kelurahan
2. Melakukan analisis perubahan zona nilai tanah dari tahun 2018 sampai 2022 akibat adanya Pemindahan Ibu Kota Negara
3. Metode yang digunakan dalam pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*)
4. Data spasial yang digunakan adalah Zona Awal Tahun 2018 dan Zona Awal Tahun 2022 Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga transaksi dan penawaran tanah tahun 2018 dan 2022 di Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara
6. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah ArcGIS, aplikasi pengolahan data ArcView.

1.5 Sistematika Penulisan

1. 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.
2. Bab II Dasar Teori, berisi tentang dasar-dasar teori yang berkaitan dan mendukung dalam penelitian yang dilakukan.
3. Bab III Metodologi Penelitian, menjelaskan uraian pelaksanaan penelitian mulai dari tahap persiapan yang terdiri dari data penelitian, perangkat penelitian, metode penelitian hingga pengolahan data.
4. Bab IV Hasil dan Pembahasan, berisi hasil analisa setiap pembahasan dari setiap hasil penelitian.
5. Bab V Kesimpulan dan Saran, berisi kesimpulan dan saran terhadap penelitian yang telah dilakukan.