

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah pusat memiliki program strategis nasional di Pulau Jawa, salah satunya yaitu pembangunan Jalur Lintas Selatan Pansela dengan tujuan untuk pemerataan pertumbuhan perekonomian di Pulau Jawa. Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Trenggalek merupakan salah satu wilayah yang ditetapkan pemerintah pusat sebagai daerah yang dilewati Jalur Lintas Selatan. Hal tersebut merupakan amanah dan tantangan baru bagi pemerintah, masyarakat serta pihak terkait agar dapat merealisasikan program strategis nasional berupa pembangunan Jalur Lintas Selatan Pansela sebagai pemerataan pertumbuhan perekonomian yang terdapat di Pulau Jawa.

Pertumbuhan penduduk Kabupaten Trenggalek ditinjau dari laju perekonomian yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Namun hal tersebut tidak sebanding dengan keberadaan dan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan yang terbatas perlu dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan yang akan dibangun sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan maksimal sehingga dapat memberikan manfaat ekonomi yang secara tidak langsung hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut.

Kecamatan Watulimo merupakan salah satu wilayah yang terdapat di selatan Kabupaten Trenggalek yang dilewati Jalur Lintas Selatan setelah Kecamatan Munjungan dan Kecamatan Panggul. Untuk panjang Jalur Lintas Selatan yang melintas di Kecamatan Watulimo tercatat sampai 18,352 Km dan juga melewati beberapa desa yang terdapat di Kecamatan Watulimo, antara lain Desa Tasikmadu, Desa Prigi dan Desa Karanggandu. Desa Tasikmadu memiliki luas wilayah mencapai 2.845 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 12.235 jiwa serta kepadatan penduduk mencapai angka 430 jiwa/km². Desa Prigi memiliki luas wilayah mencapai 777 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 8.357 jiwa serta kepadatan penduduk mencapai angka 1.076 jiwa/km². Sedangkan Desa Karanggandu memiliki luas wilayah mencapai 5.287 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 7.941 jiwa serta kepadatan penduduk mencapai angka 150 jiwa/km² (Kabupaten Trenggalek Dalam Angka 2023).

Pertumbuhan ekonomi merupakan suatu proses perubahan situasi perekonomian yang terjadi di suatu wilayah tertentu secara berkelanjutan untuk mencapai situasi yang lebih baik dalam jangka waktu tertentu (Vina Maria, 2018). Dengan kata lain, pertumbuhan ekonomi lebih merujuk kepada perubahan yang sifatnya kuantitatif dan bisa diukur dengan menggunakan PDB atau pendapatan per kapita. Berdasarkan pengertian tersebut, perubahan

dalam kondisi ekonomi suatu wilayah sangat mempengaruhi pertumbuhan wilayah tersebut. Perubahan atau pertumbuhan ekonomi yang terjadi pada umumnya didukung dengan perkembangan teknologi kekuatan pasar global serta sarana dan prasarana.

Optimalisasi penggunaan lahan perlu dilakukan untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut. Lahan seperti ini digolongkan lahan terlantar/lahan mangkrak/lahan tidur. Salah satu contohnya banyak properti yang telah didirikan oleh pemilih lahan tapi tidak dimanfaatkan dengan optimal oleh pemilik properti karena alasan kurang menguntungkan. Dengan cara mengoptimalkan penggunaan lahan, diharapkan dapat memberikan manfaat ekonomi yang baik untuk pemilik lahan. Selain itu adanya keinginan dari pemilik lahan untuk membangun properti komersial di lahan kosong ini menyebabkan diperlukannya analisis optimalisasi penggunaan lahan sehingga diperoleh keuntungan maksimum. Salah satu cara untuk mengetahui penggunaan terbaik dari lahan tersebut, adalah dengan analisis *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti dengan menggunakan kriteria-kriteria secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan memiliki produktivitas maksimum agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemikiran yang telah diuraikan diatas maka penelitian ini difokuskan untuk menjawab masalah mengenai pola optimalisasi ruang dalam terwujudnya pembangunan Jalur Lintas Selatan yang berada di Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek. Untuk mengkaji pemanfaatan lahan yang optimal yaitu dengan menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU) agar Jalur Lintas Selatan tersebut memberikan profit yang tertinggi dan kompetitif dalam penggunaannya.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dan sasacan penelitian Optimalisasi Ruang Pantai Selatan Di Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek adalah sebagai berikut.

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan penelitian ini yaitu untuk mengetahui optimalisasi ruang pada Jalur Lintas Selatan menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU) sehingga memberikan manfaat yang tertinggi dan kompetitif untuk masyarakat dalam penggunaannya.

1.3.2 Sasaran

Tujuan penelitian diatas bisa dicapai melalui sasaran-sasaran sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi peruntukan lahan pada Jalur Lintas Selatan Kecamatan Watulimo menggunakan *Highest and Best Use* (HBU).

2. Menentukan rencana penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan eksisting pada Jalur Lintas Selatan di Kecamatan Watulimo Trenggalek untuk mencapai keuntungan maksimal.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian berguna untuk membatasi ruang lingkup penelitian, sehingga pembahasan tidak terlalu luas dan lebih mengarah kepada suatu fokus tujuan dari penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Adapun ruang lingkup materi yang akan menjadi batasan dalam penelitian ini yaitu mengenai pola optimalisasi ruang pada Jalur Lintas Selatan di Kecamatan Watulimo Trenggalek penulis membatasi pembahasan sesuai dengan kriteria HBU yaitu:

1. Aspek fisik yaitu lokasi lahan, aksesibilitas, kondisi fisik dan kemampuan lahan.
2. Aspek legal yaitu peraturan zonasi dan peraturan daerah lainnya yang mempengaruhi penggunaan lahan tentang izin khusus.
3. Aspek finansial yaitu pendapatan dan pengeluaran dengan kriteria kelayakan ekonomi.
4. Produktivitas maksimal yaitu indikator untuk mengetahui sebuah properti layak (segi investasi) untuk dikembangkan dan dapat memberikan profit bagi investor.

1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup lokasi dalam penelitian ini menggunakan batas-batas administrasi, sehingga mempermudah untuk mengidentifikasi objek amatan dalam penelitian. Fokus lokasi penelitian yaitu berada pada satu lintasan di 3 Desa yang dilalui oleh Jalur Lintas Selatan antara lain Desa Tasikmadu, Desa Prigi dan Desa Karanggandu dengan Panjang jalan 29.214,21 meter. Menurut Kecamatan Watulimo Dalam Angka Tahun 2022, adapun batas administrasi Kecamatan Watulimo adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Desa Watulimo, Kabupaten Trenggalek

Sebelah Selatan : Samudera Indonesia

Sebelah Timur : Kabupaten Tulungagung

Sebelah Barat : Kabupaten Pacitan

Kecamatan Watulimo terletak antara $111^{\circ} 38'41''$ - $112^{\circ} 46'41''$ Bujur Timur dan $8^{\circ} 8'31''$ - $8^{\circ} 23'01''$ Lintang Selatan. Luas wilayah Kecamatan Watulimo menurut Kabupaten Trenggalek Dalam Angka Tahun 2022 adalah 154,44 Km².

1.5 Keluaran dan Manfaat Penelitian

Adapun keluaran dan manfaat pada penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kontribusi penelitian terhadap pihak terkait.

1.5.1 Keluaran Penelitian

Berdasarkan output penelitian ini akan memberikan hasil/keluaran berupa pola optimalisasi ruang pada Jalur Lintas Selatan di Pada Desa Tasikmadu, Desa Prigi dan Desa Karanggandu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek.

1.5.2 Manfaat Penelitian

Penyusunan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat terhadap pihak yang terkait. Penelitian ini bermanfaat untuk tiga pihak yakni pihak akademisi, pihak masyarakat, dan pihak pemerintah.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu sumber data dalam ilmu pengetahuan dan dapat menambah wawasan serta pengetahuan, selain itu dapat dijadikan sebagai referensi penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Peningkatan Ekonomi Masyarakat Melalui Optimalisasi Ruang Pansela di Jalur Lintas Selatan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat terhadap bidang akademisi Temuan dari penelitian ini secara umum dapat digunakan untuk menambah referensi dan acuan dalam upaya optimalisasi ruang di suatu wilayah. Secara khusus, penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pola optimalisasi ruang berbasis masyarakat melalui pendekatan kuantitatif dan kualitatif, dalam pola optimalisasi ruang.

Manfaat terhadap masyarakat, hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pola optimalisasi ruang Jalur Lintas Selatan. Melalui pengetahuan tersebut diharapkan masyarakat dapat melakukan optimalisasi yang sesuai dengan kondisi wilayah dan kemampuan masyarakat tersebut.

Manfaat terhadap pemerintah, hasil penelitian ini dapat digunakan pihak pemerintah untuk menjadi alternatif dalam pembuatan kebijakan pembangunan kedepan. Khususnya kebijakan pembangunan yang mengatur penataan ruang wilayah, sehingga dapat mencapai penataan ruang yang lebih efisien dan sesuai dengan peruntukan kawasan.

1.6 Sistematika Pembahasan

Berikut merupakan sistematika pembahasan yang digunakan dalam penelitian.

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan dalam penelitian ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi, keluaran dan manfaat penelitian, kerangka pemikiran, serta sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka ini berisikan tentang kumpulan teori-teori yang terkait dengan penelitian ini, dan berasal dari literatur dan penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian berisi mengenai alur yang digunakan dalam penelitian. Sehubungan dengan itu, kontennya meliputi definisi operasional, jenis penelitian, variable penelitian, lokasi penelitian, populasi dan kasus hunian, metode pengumpulan data, metode analisis, desain survei, dan diagram alur penelitian.

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

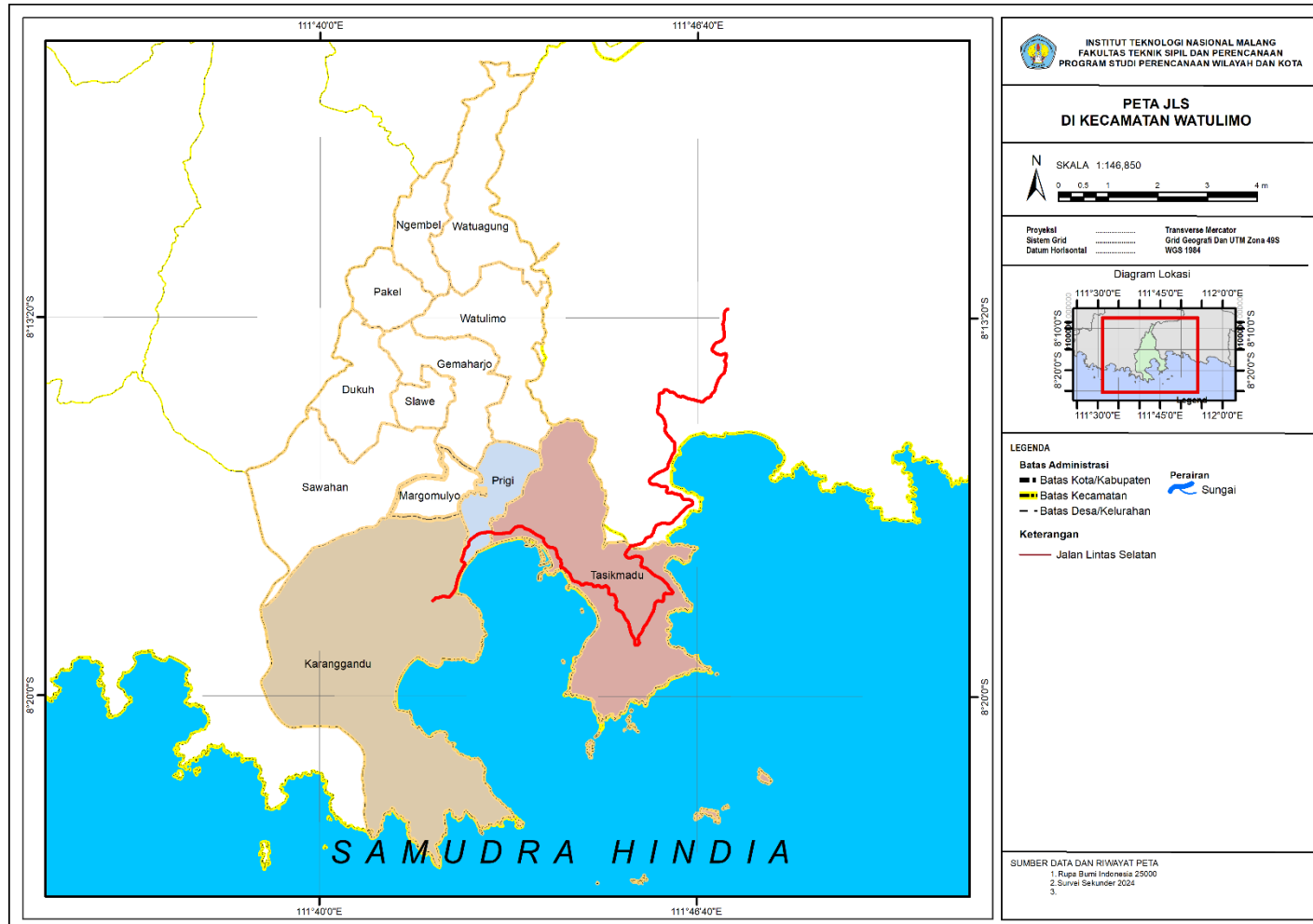
Pada bab ini berisikan gambaran umum wilayah penelitian, gambaran kondisi Kecamatan Watulimo, gambaran kondisi pantai selatan Kecamatan Watulimo, dan gambaran kondisi pendapatan masyarakat Kecamatan Watulimo serta data-data mentahan yang belum diolah.

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan hasil penelitian yang menjawab keseluruhan rumusan masalah pada setiap sasaran yang telah diuraikan. Hasil yang didapatkan melalui serangkaian proses analisis.

BAB VI PENUTUP

Bagian bab ini merupakan kesimpulan hasil akhir dari keseluruhan temuan penelitian dan juga rekomendasi.



Peta 1. 1 Batas Administrasi Kecamatan Watulimo