

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Peningkatan aktivitas Kota Surabaya semakin meningkat yang berdampak pada tuntutan dan permintaan dalam berbagai aspek yang begitu besar, seperti meningkatnya kebutuhan lahan terutama untuk kegiatan transportasi, perumahan, pendidikan, industri, pertokoan. Salah satu tuntutan kebutuhan transportasi adalah jalan raya sebagai penghubung antara lokasi satu dengan lokasi lainnya (Harum dan Sutriani, 2017).

Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia menyebabkan perkembangan penduduknya begitu pesat. Akibat perkembangan tersebut tuntutan kepada pemerintah akan permintaan atas pengadaan, perbaikan dan pelayanan sarana dan prasarana transportasi meningkat, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Ketersediaan infrastruktur transportasi jalan juga menunjang aksesibilitas dan mobilitas penduduk dalam berbagai aktivitas kegiatan perkotaan, oleh karena itu prasarana jalan menjadi salah satu kebutuhan penting.

Pemerintah Kota Surabaya menjawab tuntutan kebutuhan transportasi dengan rencana pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT). Rencananya jalan ini akan membentang dari kawasan Suramadu hingga Gunung Anyar dan diusahakan dapat beroperasi pada tahun 2020. Jalan ini diharap dapat membantu mengurangi kemacetan di Surabaya tengah dan jalan MERR yang semakin padat dan meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat yang berada di sekitar wilayah yang dilalui proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya (Faiq, 2019).

Meskipun pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur masih baru saja berlangsung tidak menutup kemungkinan pembangunan jalan tersebut dapat mempengaruhi kondisi daerah sekitarnya. Seiring berjalannya pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur wilayah di sekitarnya diperkirakan mengalami perubahan tata guna lahan. Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur yang akan meningkatkan aksesibilitas terhadap kawasan yang dilaluinya dan akan mengubah tata guna lahan dari yang awalnya berupa kawasan pertambakan dan persawahan menjadi kawasan yang lebih padat karena aksesibilitasnya yang baik terhadap wilayah di sekitarnya. Hal ini didukung dengan teori transportasi dan tata guna lahan, yaitu akibat dari perbaikan prasarana transportasi berupa jalan yang berkaitan dengan perubahan tata guna lahan berdampak pada perubahan nilai tanah (Harum dan Sutriani, 2017).

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomis (Rahayu, 2009). Ada beberapa teori yang menjelaskan tentang nilai tanah, tetapi hampir semua teori tersebut mengemukakan, bahwa ada keterkaitan antara lokasi tanah dengan nilai tanah. Beberapa teori tersebut menjelaskan bahwa daya tarik dari suatu tanah menjadi alasan perbedaan nilai tanah, daya tarik tersebut bisa berupa kemudahan mencapai lokasi - lokasi tertentu, topografi, kondisi alam sekitar, ketersediaan sumber daya, keadaan sosial dan masih banyak lagi daya tarik lain yang bisa meningkatkan nilai dari tanah tersebut.

Kenaikan nilai tanah juga sering terjadi ketika adanya wacana mengenai suatu proyek pembangunan infrastruktur jalan pada lokasi tertentu karena dengan dibangunnya infrastruktur menjadikan tingkat kehidupan masyarakat semakin berkembang serta kebutuhan masyarakat akan lahan baru meningkat mengakibatkan adanya perubahan nilai tanah (Putra, 2011). Pola perubahan nilai tanah juga sering

berubah terpengaruh oleh faktor lainnya, dengan melakukan studi kasus lebih lanjut pada perubahan nilai tanah akibat proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur diharapkan dapat memberi gambaran pola peningkatan nilai tanah yang lebih jelas.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Berapa besar pengaruh pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur terhadap nilai tanah di sekitarnya?
2. Bagaimana pola perubahan nilai tanah yang terjadi di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur?
3. Bagaimana membuat model pendugaan nilai tanah yang menggambarkan besaran nilai tanah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur terhadap nilai tanah di sekitarnya.
2. Untuk memberikan gambaran pola perubahan nilai tanah di sekitar proyek pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur.
3. Membuat model pendugaan untuk mempermudah dalam melihat gambaran perubahan nilai tanah.

#### **1.4 Batasan Masalah**

Batasan masalah dari latar belakang penelitian ini antara lain:

1. Wilayah studi ditetapkan pada wilayah pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya, tepatnya pada segmen 1 pembangunan proyek jalan lingkar luar timur yang berada di wilayah 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Bulak, Tanah Kali Kedinding, Kedung Cowek, dan Tambak Wedi.
2. Nilai tanah dalam studi ini menggunakan harga tanah berdasarkan harga pasar tahun 2015 – 2019.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Dapat mengetahui seberapa besar pengaruh pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur terhadap nilai tanah di sekitarnya.
2. Dapat menjadi pertimbangan penilaian terhadap nilai tanah di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur