

ANALISIS ARAH DAN TINGKAT PERKEMBANGAN WILAYAH KABUPATEN TULUNGAGUNG

GATUT ARI SUSANTO

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

g.arisusanto@gmail.com

Drs. Bambang Hariyanto, M.Pd.

Dosen Pembimbing Mahasiswa

Abstrak

Pembangunan berbagai sektor di Kabupaten Tulungagung khususnya pembangunan fisik berbanding lurus dengan peningkatan alih fungsi lahan salah satunya dipicu oleh pertumbuhan penduduk yang selalu meningkat, pertumbuhan penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan akan sebuah tempat tinggal yang mendorong percepatan alih fungsi lahan. Kebutuhan tempat tinggal, sektor industri, pergudangan dan sejenisnya juga berperan dalam permasalahan tersebut. Perkembangan fisik di Kabupaten Tulungagung dari aktivitas pembangunan akan membentuk sebuah pola dan memiliki tingkat perkembangan yang bermacam-macam di beberapa lokasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui arah dan tingkat perkembangan wilayah Kabupaten Tulungagung.

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif menggunakan metode korelasi keruangan. Populasi penelitian ini ialah rumah tangga di Kecamatan Boyolangu, Kecamatan Gondang, Kecamatan Kauman, Kecamatan Kedungwaru dan Kecamatan Tulungagung. Sampel pada penelitian ini sebanyak 100 rumah tangga diambil dengan cara *stratified random sampling*. Data penelitian berupa harga lahan, jarak pengambilan sampel dengan pusat kota, luas lahan terbangun, dan luas lahan agraris, dikumpulkan melalui wawancara dan analisis perpetaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola perkembangan wilayah Tulungagung berpola lompat katak, dan pembangunan mengikuti pola jalan atau kombinasi dari keduanya. Kecamatan Kedungwaru memiliki perkembangan lahan kekotaan yang paling signifikan seluas 701.396 m². Berdasarkan pengaruh perkembangan lahan (X) terhadap harga lahan (Y) di lapangan menunjukkan adanya pengaruh nilai yang signifikan dan positif, dengan persamaan regresi linier $Y=379.240,075+7,293(X)$, sehingga ketika sebuah wilayah dengan perkembangan wilayah yang tinggi akan memiliki harga lahan yang tinggi pula, dan lahan dengan jarak yang semakin menjauh dari pusat kota memiliki harga yang semakin turun.

Kata kunci:Perkembangan, Perpetaan, Harga Lahan

Abstract

The development of various sectors in Tulungagung Regency especially physical development was equal to the increase of land conversion triggered by increasing population growth. The population growth was equal to housing needs that encourages the acceleration of land conversion. Housing needs, industrial sectors, warehousing, etc. also play a role in the problem. Physical development in Tulungagung Regency will form a pattern and have varying levels of development in several locations. This study was aimed to determine the direction and developmental level of Tulungagung Regency.

This study was descriptive quantitative using spatial correlation method. The population of this study was household in Boyolangu Subdistrict, Gondang Subdistrict, Kauman Subdistrict, Kedungwaru Subdistrict and Tulungagung Subdistrict. The sample of this research was 100 households taken by stratified random sampling. The data were land price, sampling distance by the downtown, build up area, and agrarian land area, collected by interview and mapping analysis.

The results showed that the pattern of Tulungagung region development was jumping frog, which followed the pattern of the road. Kedungwaru Subdistrict had the most significant urban development area of 701,396 sqm. Based on the influence of land development (X) on land prices (Y) showed that there was significant and positive value, with the linear regression equation $Y=379.240,075+7,293(X)$, therefore, a region with high regional development will have a high land price as well, and land with increasing distance from the city center has a declining price.

Keyword :Development, Mapping, Land Price

PENDAHULUAN

Penduduk Kabupaten Tulungagung menurut hasil sensus penduduk akhir tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 0.51 persen dibanding akhir tahun 2014, yaitu dari 1.015.974 jiwa menjadi 1.021.190 jiwa di tahun 2015, yang terbagi atas laki-laki 497.689 jiwa dan perempuan 523.492 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata 967 jiwa/km², terkonsentrasi pada tiga kecamatan yaitu Kecamatan Tulungagung, Kecamatan Kedungwaru, dan Kecamatan Boyolangu. Kecamatan Tulungagung sebagai pusat Kabupaten Tulungagung memiliki kantor-kantor pemerintahan, sedangkan Kecamatan Kedungwaru dan Kecamatan Boyolangu sebagai kecamatan yang memiliki fungsi sebagai pusat pendidikan, perdagangan dan jasa yang tersebar merata di kedua kecamatan tersebut, selain ketiga kecamatan tersebut dilakukan pengembangan pada bidang industri kecil, industri menengah dan industri besar serta sebagai pusat pengembangan pada sektor perikanan, pertambangan dan pusat sektor pertanian (Badan Pusat Statistika, 2016 : 73).

Pembangunan sebuah wilayah atau kabupaten tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut, potensi perekonomian suatu wilayah dapat diketahui dari tingkat pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Tulungagung Seri 2010 Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) secara keseluruhan mengalami kenaikan sebesar 10,21% yaitu tahun 2015 sebesar Rp 28.413.857,- sedangkan tahun 2014 sebesar Rp 25.780.589,-. Sumbangan terbesar terletak pada Sektor Pertanian, Kehutanan dan Perikanan diikuti Sektor Industri Pengolahan dan Sektor Perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor dengan kontribusi masing-masing 22,37%, 20,67% dan 19,85% (Badan Pusat Statistika, 2016 : 424).

Pembangunan di Kabupaten Tulungagung sebagian besar bersifat teori ketergantungan yaitu adanya pusat pembangunan yang mendorong daerah pinggirannya untuk lebih mandiri, yaitu pembangunan di pusat Kabupaten Tulungagung mendukung pembangunan di kecamatan lain, misalnya adanya industri marmer di Kecamatan Campurdarat menyebabkan adanya sumber usaha baru bagi masyarakat Kabupaten Tulungagung, serta adanya industri-industri pengolahan marmer di Kecamatan lain yang jaraknya berdekatan dengan Kecamatan Campurdarat, seperti Kecamatan Besuki, Kecamatan Pakel dan Kecamatan Bandung.

Pembangunan dari berbagai sektor di Kabupaten Tulungagung khususnya pembangunan fisik akan berbanding lurus dengan peningkatan alih fungsi lahan. Menurut Badan Pusat Statistika (2016 : 73) Kabupaten Tulungagung terdapat 3 (tiga) kecamatan yang memiliki

konsentrasi penduduk paling dominan yaitu Kecamatan Tulungagung, Kecamatan Kedungwaru, dan Kecamatan Boyolangu. Pertumbuhan penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan akan sebuah tempat tinggal atau perumahan sebagai wujud dari pembangunan fisik di Kabupaten Tulungagung.

Berdasarkan pengamatan dilapangan pembangunan Kabupaten Tulungagung memiliki tipe campuran, linier dengan jaringan jalan dan lompat katak atau memiliki beberapa pusat perkembangan, pusat-pusat perkembangan yang diikuti dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk berdampak pada pertumbuhan fisik wilayah, pusat perkembangan yang mengalami pertumbuhan akan memaksa lahan-lahan produktif dilapangan terluar untuk dimanfaatkan sebagai tempat hunian dan kegiatan non-agraris lainnya.

Alih fungsi lahan produktif menjadi lahan non-agraris berdampak buruk jika tidak dikendalikan, salah satunya ialah mempengaruhi kestabilan kebutuhan pangan daerah, mengingat sektor pertanian ialah sektor unggulan Kabupaten Tulungagung sebagai salah satu pemasok lumbung padi Jawa Timur. Kerawanan pangan yang diakibatkan oleh adanya alih fungsi lahan produktif dampak dari perkembangan wilayah, masalah lainnya antara lain dapat memicu penurunan kualitas lingkungan seperti penurunan kualitas air tanah, pencemaran dan sebagainya. Perkembangan pembangunan wilayah Kabupaten Tulungagung selanjutnya mendapat perhatian penting dan bijak dalam memanfaatkan ruang sesuai kebutuhan dan aturan yang berlaku, khususnya dalam pemanfaatan lahan pertanian.

Berdasarkan permasalahan diatas peneliti tertarik melakukan penelitian berjudul “**Analisis Arah dan Tingkat Perkembangan Wilayah Kabupaten Tulungagung**”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : (1) arah perkembangan fisik Kabupaten Tulungagung. (2) dampak tingkat perkembangan wilayah terhadap harga lahan Kabupaten Tulungagung.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif mengenai arah perkembangan wilayah dan tingkat perkembangan wilayah menggunakan metode korelasi keruangan. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Boyolangu, Kecamatan Gondang, Kecamatan Kauman, Kecamatan Kedungwaru, dan Kecamatan Tulungagung. Penentuan sampel menggunakan metode *stratified random sampling* memakai rumus Slovin sehingga didapatkan 100 responden, proporsi responden setiap kecamatan antara lain:

Tabel 1. Proporsi Sampel Setiap Kecamatan

Kecamatan	Luas (ha)	responden
Boyolangu	3.778	24
Gondang	4.353	28
Kauman	2.910	19
Kedungwaru	3.404	22
Tulungagung	1089	7

Sumber: BPS Kabupaten Tulungagung 2016 : 81 dan analisis tahun 2017

Sampel yang digunakan adalah pola adaptasi masyarakat terhadap lingkungan fisik (tempat tinggalnya). Ciri geografi yang dipakai adalah rumah tangga yang menetap di desa tipe 2, tipe 3, dan tipe 4. Tipe 2 desa yang terbelah sebagian oleh jalan arteri primer atau desa yang salah satu sisinya berbatasan langsung dengan jalan arteri primer memiliki derajat aksesibilitas tinggi, tipe 3 desa terbelah atau berbatasan langsung dengan subjalan (jalan kolektor) dengan derajat aksesibilitas sedang, desa tipe 4 desa yang berlokasi tepat di belakang desa tipe 1 dan desa tipe 2 dan tidak berbatasan dengan jalan maupun subjalan (jalan kolektor) dengan derajat aksesibilitas rendah (Giyarsih, 2010 : 30).

Data primer berupa harga lahan dan jarak sampel dari pusat kota diperoleh melalui wawancara. Sumber data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistika (BPS), dan *Google Earth* berupa citra temporal tahun 2007 dan tahun 2016 Kabupaten Tulungagung. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi dan wawancara. Dokumentasi pada penelitian ini digunakan untuk mendapatkan data *raster* berupa citra temporal tahun 2007 dan tahun 2016 dari *Google Earth*. Teknik wawancara dilaksanakan berdasarkan pedoman yang telah disusun secara sistematis, pedoman wawancara tersebut meliputi data identitas responden, dan beberapa pertanyaan-pertanyaan mengenai harga lahan dan jarak lahan tersebut dari pusat kota. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik perpetaan dan SPSS mengenai uji korelasi dan uji regresi linier sederhana.

Teknik perpetaan digunakan untuk menganalisis data citra menggunakan *software* ArcGIS 10.2 tanpa dilakukan *ground checking*, dicari informasi mengenai penggunaan lahan wilayah terkait meliputi lahan kota (lahan non-agraris) dan lahan kedesan (lahan agraris) tahun 2007 dan tahun 2016. Hasil analisis perpetaan tahun 2016 mengenai penggunaan lahan kota lahan kedesan dipersentasekan dan diklasifikasikan menjadi: (1) Zona Bingkai Kota (kekotaan $\geq 75\%$, kedesan $\leq 25\%$), (2) Zona Bingkai Kota Desa (kekotaan 75% - 50%, kedesan 50% - 25%), (3) Zona Bingkai Desa Kota (kekotaan 25% - 50%, kedesan 50% - 75%), (4) Zona Bingkai Desa (kekotaan $\leq 25\%$, kedesan $\geq 75\%$). Yunus (2008 : 33) menjelaskan kota dengan perkembangan fisik secara konsentris maka

klasifikasi diatas akan berpola saling melingkar secara berurutan dengan gradasi proporsi kenampakan kekotaan atau kedesan yang relatif ideal.

Uji korelasi dilakukan untuk mengetahui keterkaitan antara jarak lokasi pengambilan data dari pusat kota dengan harga lahan yang didapatkan dititik tersebut, dan keterkaitan tingkat perkembangan fisik wilayah dengan rata-rata harga lahan di masing-masing wilayah tersebut. Uji regresi sederhana dilakukan untuk mengetahui pengaruh perkembangan fisik wilayah terhadap harga lahan di wilayah tersebut sehingga didapat persamaan $Y=a+bX$.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Letak Geografis

Kabupaten Tulungagung terletak pada posisi 111° 43' sampai dengan 112° 07' bujur timur dan 7° 51' sampai dengan 8° 18' lintang selatan. Batas daerah, bagian utara berbatasan dengan Kabupaten Kediri, bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Blitar, bagian selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia dan bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Trenggalek. Luas wilayah Kabupaten Tulungagung yang mencapai 1.055,65 Km² terbagi atas 19 Kecamatan dan 271 desa/kelurahan (Badan Pusat Statistika, 2016 : 4).

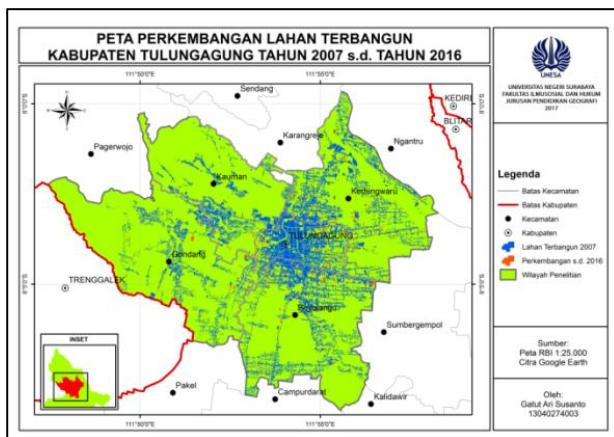
Keadaan Daerah Penelitian

Kabupaten Tulungagung memiliki fisiografi lahan dari dataran rendah, sedang hingga dataran tinggi dengan konfigurasi datar hingga perbukitan dan pegunungan. Wilayah Kabupaten Tulungagung dapat dikelompokkan ke dalam tiga bagian yaitu: Bagian utara (Barat Daya) merupakan daerah pegunungan vulkan yang relatif subur, bagian tenggara dari pegunungan Wilis, mencakup areal seluas $\pm 25\%$. Bagian selatan merupakan daerah pegunungan lipatan yang relatif tandus, kaya akan potensi hutan dan bahan tambang, merupakan bagian dari pegunungan kapur selatan Jawa Timur, mencakup areal seluas $\pm 40\%$. Bagian tengah merupakan dataran rendah (aluvial) yang subur, dilalui oleh Sungai Brantas dan Kali Ngrowo (Parit Agung) beserta cabang-cabangnya, meliputi areal seluas $\pm 35\%$ (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Timur, 2013 : 2)

Analisis Tingkat Perkembangan Lahan Setiap Kecamatan

Berdasarkan hasil dokumentasi terhadap citra *Google Earth* 5 Kecamatan Kabupaten Tulungagung yang terdiri dari Kecamatan Tulungagung, Kecamatan Boyolangu, Kecamatan Kedungwaru, Kecamatan Kauman, dan Kecamatan Gondang, didapatkan data luasan lahan kota melalui proses pengamatan citra dilanjutkan

dengan digitasi menggunakan teknik pemetaan. Peta berikut merupakan peta perkembangan lahan dari tahun 2007 sampai tahun 2016, peta yang ditampilkan diambil dari skala 1:150.000.



Sumber: Pengamatan Citra *Google Earth* 2007-2016 dan analisis tahun 2017

Gambar 1. Peta Perkembangan Lahan Terbangun Kabupaten Tulungagung tahun 2007 s.d. tahun 2016

Tabel 2. Perkembangan Luas Lahan Kekotaan Kecamatan tahun 2007 s.d. tahun 2016

Kecamatan	Luas/m ² 2007	Luas/m ² 2016	Progres /m ²
Boyolangu	6.931.898	7.469.508	537.610
Gondang	3.928.115	4.291.547	363.433
Kauman	3.327.751	3.544.178	216.428
Kedungwaru	6.230.361	6.931.758	701.396
Tulungagung	5.517.022	5.880.740	363.718

Sumber: Pengamatan Citra *Google Earth* 2007-2016 dan analisis tahun 2017

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Kecamatan Kedungwaru memiliki perkembangan lahan kekotaan paling signifikan yaitu seluas 701.396 m², Kecamatan Kauman merupakan Kecamatan dengan luas perkembangan 216.428 m² menjadi Kecamatan dengan luas perkembangan terendah diantara 5 Kecamatan.

Tabel 3. Persentase Perkembangan Luas Lahan Kekotaan Kecamatan tahun 2007 s.d. tahun 2016

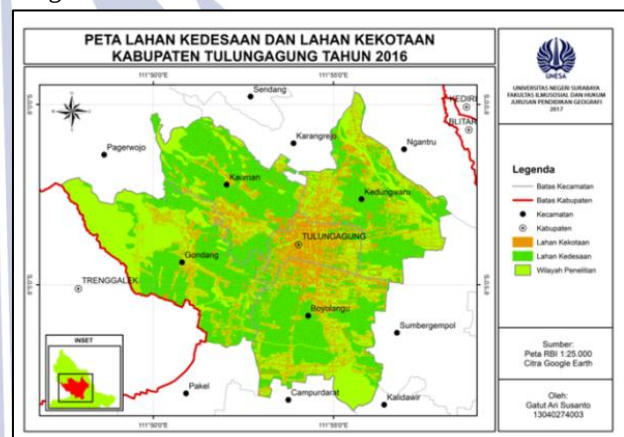
Kecamatan	Luas /m ²	Progres /m ²	Persentase (%)
Boyolangu	37.783.505	537.610	1,42
Gondang	43.529.154	363.433	0,83
Kauman	29.102.600	216.428	0,74
Kedungwaru	34.043.065	701.396	2,06
Tulungagung	10.893.044	363.718	3,33

Sumber: Pengamatan Citra *Google Earth* 2007-2016 dan analisis tahun 2017

Berdasarkan hasil penelitian diketahui Kecamatan Tulungagung memiliki persentase tertinggi sebesar 3,3%, data tersebut menandakan Kecamatan Tulungagung memiliki intensitas perkembangan lahan yang lebih dominan daripada 4 Kecamatan lainnya, walaupun Kecamatan Kedungwaru secara kumulatif memiliki luas perkembangan lahan kekotaan tertinggi.

Analisis Arah Perkembangan Kabupaten Tulungagung

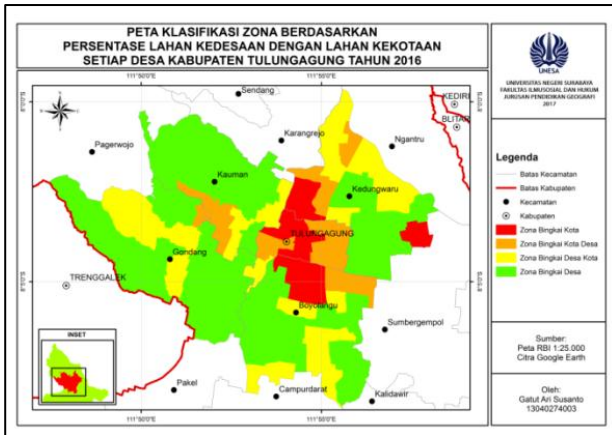
Peta berikut merupakan persebaran lahan kekotaan dan lahan kedesaan sebagai acuan klasifikasi zona bingkai kota, zona bingkai kota desa, zona bingkai desa kota, dan zona bingkai desa di 5 kecamatan Kabupaten Tulungagung. Data yang ditampilkan diambil dari peta dengan skala 1:150.000.



Sumber: Pengamatan Citra *Google Earth* 2016 dan analisis tahun 2017

Gambar 2. Peta Lahan Kedesaan dan Lahan Kekotaan Kabupaten Tulungagung Tahun 2016

Berdasarkan gambar 2 diketahui Kecamatan Tulungagung memiliki intensitas pemanfaatan lahan kekotaan lebih besar dari lahan kedesaan, semakin mengarah keluar ke 4 Kecamatan yang mengelilingi Kecamatan Tulungagung mengalami penurunan intensitas lahan kekotaan dan berbanding terbalik dengan intensitas lahan kedesaan yang semakin meningkat.



Sumber: Pengamatan Citra Google Earth 2016 dan analisis tahun 2017

Gambar 3. Peta Zona Setiap Desa berdasarkan Persentase Lahan Kedesaan dengan Lahan Kekotaan Kabupaten Tulungagung Tahun 2016

Berdasarkan gambar 3 diperoleh informasi dari tingkatan zona bingkai kota hingga zona bingkai desa tidak menyebar secara konsentris, tetapi tersebar secara acak, menandakan jika Kabupaten Tulungagung tidak berkembang secara konsentris, tetapi berkembang antara linier mengikuti pola jalan dan berkembang seperti lompat katak atau kombinasi dari keduanya.

Analisis Pengaruh Perkembangan Lahan terhadap Harga Lahan

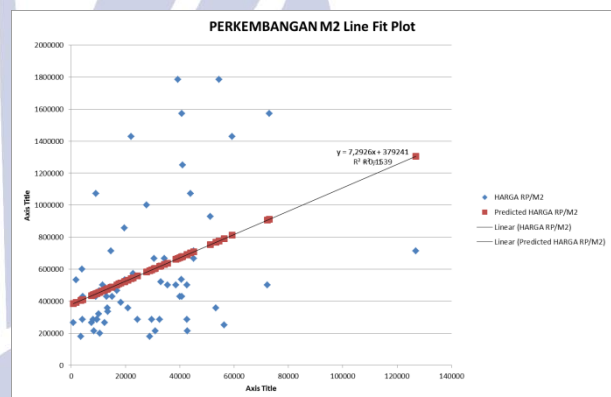
Data harga lahan dan data jarak lokasi pengambilan dari pusat kota dilakukan uji korelasi untuk mengetahui adanya keterkaitan antara keduanya, berdasarkan perhitungan SPSS mengenai informasi nilai korelasi antara harga lahan dengan jarak didapatkan nilai korelasi sebesar -0,581 dan tingkat signifikansi sebesar 0,000 kurang dari probabilitas 0,05 menunjukkan adanya keterkaitan antara harga lahan dengan jarak lokasi pengambilan data dari pusat kota. Nilai korelasi dengan hasil minus menunjukkan adanya keterkaitan antara harga lahan dengan jarak berbanding terbalik, ketika harga lahan turun maka jarak akan naik (jauh dari pusat kota).

Berdasarkan perhitungan SPSS mengenai informasi korelasi antara harga lahan dengan perkembangan lahan didapatkan nilai korelasi sebesar 0,422 dan tingkat signifikansi sebesar 0,001 kurang dari probabilitas 0,05 menunjukkan adanya korelasi antara perkembangan lahan dengan harga lahan. Nilai positif menunjukkan adanya keterkaitan yang berbanding lurus antara perkembangan lahan dengan harga lahan, ketika perkembangan lahan naik maka harga lahan akan mengalami kenaikan juga.

Berdasarkan perhitungan SPSS mengenai pengaruh perkembangan lahan terhadap harga lahan diperoleh informasi antara lain:

1. a = angka konstanta dari *Unstandardized Coefficients* sebesar 379240,075 mempunyai arti jika tidak ada perkembangan lahan (X) maka nilai konsisten “Harga Lahan” (Y) sebesar 379.240,075.
2. b = angka koefisien regresi diperoleh nilai sebesar 7,293. Angka tersebut mengandung arti bahwa setiap pertambahan satuan perkembangan lahan (X), maka harga lahan (Y) akan meningkat sebesar 7,293.
3. Nilai koefisien regresi bernilai positif (+), maka perkembangan lahan (X) berpengaruh positif terhadap harga lahan (Y) sehingga persamaan regresinya adalah:

$$Y = 379.240,075 + 7,293 X$$
4. Nilai signifikansi sebesar 0,002 lebih kecil dari probabilitas 0,05 menunjukkan adanya pengaruh Perkembangan Lahan terhadap Harga Lahan.



Sumber: Output SPSS data diolah tahun 2017

Gambar 4. Prediksi Harga Lahan Berdasarkan Pengaruh Perkembangan Lahan

Berdasarkan persamaan regresi linier $Y = 379.240,075 + 7,293X$ didapatkan prediksi perkembangan harga lahan, berdasarkan gambar 4 diperoleh informasi ketika sebuah wilayah intensitas perkembangan lahan tinggi memiliki harga lahan yang tinggi pula, perkembangan lahan berbanding lurus terhadap harga lahan, setiap kenaikan perkembangan lahan akan berpengaruh pada pertambahan nilai harga lahan.

PEMBAHASAN

Arah Perkembangan Wilayah Kabupaten Tulungagung

Berdasarkan gambar 2 mengenai Peta Lahan Kedesaan dan Lahan Kekotaan Kabupaten Tulungagung Tahun 2016 menunjukkan intensitas perkembangan lahan kekotaan mengikuti jaringan jalan dan mengarah keluar dari jaringan jalan. Menurut Yunus (1999 : 142)

ketidakteraturan sistem jaringan jalan, baik ditinjau dari segi lebar maupun arah jalannya terlihat dari pola jalannya yang melingkar lingkar, lebarnya bervariasi dengan cabang-cabang yang banyak, kondisi topografi kota yang tidak datar juga mempengaruhi terbentuknya sistem pola jalan seperti yang tidak teratur.

Pembagian zona setiap desa yang terdiri dari zona bingkai kota, zona bingkai kota desa, zona bingkai desa kota, dan zona bingkai desa menunjukkan besaran persentase pemanfaatan lahan kekotaan dengan pemanfaatan lahan kedesaan. Berdasarkan gambar 3 mengenai Peta Zona Setiap Desa berdasarkan Persentase Lahan Kedesaan dengan Lahan Kekotaan Kabupaten Tulungagung Tahun 2016 diperoleh informasi bahwa desa dengan tipe zona bingkai kota yaitu dengan persentase lahan kekotaan lebih dari 75% dan zona bingkai desa kota dengan persentase lahan kekotaan diatas 50% memiliki persebaran yang mengikuti pola jaringan jalan.

Zona bingkai kota, zona bingkai kota desa, zona bingkai desa kota, dan zona bingkai desa tidak berpola saling melingkar atau konsentris melainkan tidak teratur, memperkuat bahwa dengan analisis fisik mengenai persentase lahan kekotaan dengan persentase lahan kedesaan tidak menunjukkan batas-batas wilayah *urban*, wilayah *peri-urban*, dan wilayah *rural*. Berdasarkan informasi tersebut diketahui bahwa Kabupaten Tulungagung memiliki arah perkembangan secara linier dengan jaringan jalan dan lompat katak atau kombinasi dari keduanya. Analisis sosial perlu dilakukan untuk mendalami batas-batas wilayah *urban*, wilayah *peri-urban*, dan wilayah *rural* lebih lanjut.

Arah perkembangan kota secara lompat katak sering ditemukan di Indonesia, di Kabupaten Tulungagung muncul beberapa CBD (*Central Business District*) salah satunya di Kecamatan Ngunut yang berada di Tulungagung bagian timur, memperkuat teori bahwa Kabupaten Tulungagung memiliki perkembangan secara lompat katak atau memiliki lebih dari satu pusat perkembangan. CBD dengan lapisan terluar merupakan lahan kedesaan ketika mengalami perkembangan secara konsentris titik tersebut akan menggeser keberadaan lahan kedesaan beralih fungsi menjadi lahan kekotaan.

Berdasarkan gambar 1 mengenai Peta Perkembangan Lahan Terbangun Kabupaten Tulungagung tahun 2007 s.d. tahun 2016, tahun 2007 di beberapa titik belum ditemui adanya bangunan yang berdiri linier dengan jaringan jalan dan pada tahun 2016 diketahui telah berdiri gedung kantor, pergudangan dan perumahan yang sebelumnya telah berdiri mengalami perluasan pembangunan salah satunya di Jalan Ir. Soekarno dengan lapisan terluar dari jaringan jalan dan bangunan merupakan lahan agraris, semakin padatnya pembangunan akan meningkatkan nilai strategis yang memicu

peningkatan pembangunan dan mengancam keberadaan lahan kedesaan atau agraris, disekitar jalan Ir. Soekarno memiliki aksesibilitas lancar dan dekat dengan pusat kota sehingga berdampak pada peningkatan alih fungsi lahan.

Tingkat Perkembangan Wilayah Kabupaten Tulungagung

Berdasarkan hasil penelitian, Kecamatan Kedungwaru memiliki perkembangan lahan kekotaan paling signifikan yaitu seluas 701.396 m² selama tahun 2007 hingga tahun 2016. Kecamatan Kauman memiliki luas perkembangan terendah yaitu seluas 216.428 m² terpaut jauh dengan Kecamatan Kedungwaru. Hasil persentase mengenai luas perkembangan lahan kekotaan dengan luas wilayah Kecamatan mendapatkan hasil berikut: Kecamatan Boyolangu 1,4%, Kecamatan Gondang 0,8%, Kecamatan Kauman 0,7%, Kecamatan Kedungwaru 2,1%, dan Kecamatan Tulungagung 3,3%.

Kecamatan Tulungagung memiliki persentase tertinggi sebesar 3,3%, dari data tersebut menandakan Kecamatan Tulungagung memiliki intensitas perkembangan lahan yang lebih dominan, walaupun Kecamatan Kedungwaru secara kumulatif memiliki luas perkembangan lahan kekotaan tertinggi, jika dipersentasekan dengan keseluruhan luas wilayah Kecamatan, Kedungwaru memiliki persentase sebesar 2,1%, lebih rendah dari Kecamatan Tulungagung.

Dampak Perkembangan Lahan Terhadap Harga Lahan

Desa Sidem Kecamatan Gondang yang berjarak 12 Km dari pusat kota masuk klasifikasi zona bingkai desa memiliki harga lahan sebesar Rp 178.571,-/m² terpaut jauh dengan harga lahan di Desa Kutoanyar Kecamatan Tulungagung berjarak 1 Km dari pusat kota yang masuk klasifikasi zona bingkai kota yaitu sebesar Rp 1.785.714,-/m² dari berdasarkan temuan dilapangan ini dapat memperkuat uji korelasi antara harga lahan dengan jarak lahan dari pusat kota yang berbanding terbalik, semakin jarak lahan tersebut dekat dengan pusat kota (nilai jarak kecil) akan berkaitan dengan harga lahan yang besar (nilai harga lahan naik).

Berdasarkan uji korelasi antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota menunjukkan adanya korelasi yang signifikan dan bernilai negatif, ketika harga lahan turun maka jarak akan naik (jauh dari pusat kota). Berdasarkan uji korelasi antara perkembangan lahan dengan harga lahan menunjukkan adanya korelasi signifikan dengan nilai positif, perkembangan lahan berbanding lurus dengan harga lahan, wilayah dengan perkembangan lahan tinggi memiliki harga lahan yang tinggi pula.

Berdasarkan uji regresi linier sederhana mengenai pengaruh perkembangan lahan terhadap harga lahan,

didapat informasi adanya pengaruh perkembangan lahan terhadap harga lahan. Berdasarkan harga lahan dengan lokasi yang berjarak sekitar kurang atau sama dengan 4 Km atau 1/3 dari jarak terjauh titik pengambilan data dengan pusat kota, meliputi desa: Kutoanyar, Kepatihan, Beji, Kedungsoko, Tawangsari, Sidorejo, Jepun, Bago, Kauman, Botoran, Panggungrejo. Rejosari, Batangsaren, Balerejo Ketanon, Kenayan, Bendo, dan Ringinpitu.

Daftar desa tersebut memiliki rata-rata perkembangan lahan kekotaan seluas 42.671 m² dan rata-rata harga lahan sebesar Rp 939.947,-/m² lebih tinggi dari rata-rata perkembangan dan harga lahan dengan lokasi yang berjarak antara 4 Km sampai 8 Km meliputi rata-rata perkembangan lahan seluas 23.547 m² dan rata-rata harga lahan sebesar Rp 458.083,- hampir setengah dari rata-rata luas perkembangan dan rata-rata harga lahan di lokasi yang berjarak kurang atau sama dengan 4 km dari pusat kota. Lokasi lebih dari 8 Km hingga 12 Km merupakan titik terjauh memiliki rata-rata perkembangan lahan dan rata-rata harga lahan yang lebih rendah lagi yaitu masing-masing seluas 16.179 m² dan sebesar Rp 336.905,-/m².

Berdasarkan keterangan diatas wilayah dengan perkembangan lebih intensif berada dekat dengan pusat kota dan memiliki harga lahan yang cenderung tinggi, harga lahan yang rendah kurang menjadi acuan bahwa sebuah wilayah akan memiliki perkembangan tinggi, melainkan nilai strategis dengan aksesibilitas tinggi menjadi alasan peningkatan pembangunan di wilayah tersebut. Lahan-lahan produktif di dekat pusat kota dengan nilai strategis akan terancam keberadaannya untuk dimanfaatkan sebagai lahan-lahan bangunan berbanding lurus dengan peningkatan alih fungsi lahan.

PENUTUP

Simpulan

1. Kabupaten Tulungagung memiliki arah perkembangan tidak teratur dan linier dengan jaringan jalan atau campuran. Adanya beberapa CBD (*Central Bussiness District*) salah satunya di Kecamatan Ngunut menunjukkan bahwa Kabupaten Tulungagung memiliki lebih dari satu pusat perkembangan. CBD dengan lapisan terluar merupakan lahan kedesaan ketika mengalami perkembangan secara konsentris akan menggeser keberadaan lahan kedesaan dan beralih fungsi menjadi lahan kekotaan.
2. Kecamatan Tulungagung memiliki persentase perkembangan wilayah terhadap keseluruhan luas wilayah sebesar 3,3%, lebih dominan daripada 4 Kecamatan lainnya, Kecamatan Kedungwaru memiliki persentase sebesar 2,1% berada dibawah

Kecamatan Tulungagung, Kecamatan Kauman memiliki persentase terendah sebesar 0,7%.

3. Perkembangan lebih intensif berada dekat dengan pusat kota dan memiliki harga lahan yang cenderung tinggi, harga lahan yang rendah kurang menjadi acuan bahwa sebuah wilayah akan memiliki perkembangan tinggi, melainkan nilai strategis dengan aksesibilitas tinggi menjadi alasan peningkatan pembangunan di wilayah Kabupaten Tulungagung.

Saran

1. Penelitian selanjutnya dapat dimasukkan analisis secara sosialnya. Analisis sosial dirasa penting untuk mengetahui batas-batas wilayah *urban*, wilayah *peri-urban*, dan wilayah *rural* di kota dengan bentuk perkembangan yang tidak konsentris seperti Kabupaten Tulungagung.
2. Arah perkembangan wilayah yang telah diketahui dapat dipertimbangkan dinas terkait untuk digunakan dalam pemantauan pembangunan yang terjadi, dilakukan pengendalian terhadap pembangunan dilahan yang tidak diperuntukkan dilakukan pembangunan untuk menghindari perkembangan wilayah yang tidak sesuai dengan aturan perencanaan pembangunan kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Timur. (2013). *Potensi dan Produk Unggulan Jawa Timur - Kabupaten Tulungagung*. Surabaya: BAPPEDA Prov. Jawa Timur.
- Badan Pusat Statistika. (2016). *Kabupaten Tulungagung Dalam Angka*. Tulungagung: BPS Kabupaten Tulungagung.
- Giyarsih, S. R. (2010). Pola Spasial Transformasi Wilayah di Koridor Yogyakarta-Surakarta. *Forum Geografi* 24 (1), 28-38.
- Yunus, H. S. (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Yunus, H. S. (2008). *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.