

**PENGARUH PERKEMBANGAN WILAYAH TERHADAP HARGA LAHAN DI DESA KEDAYANG
KECAMATAN KEBOMAS KABUPATEN GRESIK TAHUN 2013, 2015, DAN 2017**

Dwi Lia Kurniawati

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya,
[dwilia.kurnia@gmail.com](mailto:dwilialia.kurnia@gmail.com)

Drs. Bambang Hariyanto, M.Pd.

Dosen Pembimbing Mahasiswa

Abstrak

Pertumbuhan penduduk di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik setiap tahunnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2013 yakni sebanyak 102.851 jiwa semakin meningkat pada tahun 2017 menjadi 105.656 jiwa. Kebutuhan penduduk akan tempat tinggal juga akan bertambah sehingga terjadinya pembangunan perumahan yang semakin luas. Jumlah petani yang semakin menurun pada tahun 2013 sampai 2017 dari 556 jiwa menjadi 547 jiwa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh perkembangan terhadap harga lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tahun 2013, 2015, dan 2017.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian deskriptif kuantitatif dengan metode survei yang menggunakan analisis keruangan yakni perbandingan dari tahun 2013, 2015, dan 2017. Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *Sampling Jenuh (Sensus)* yakni keseluruhan dari populasi. Teknik pengumpulan data melalui kuesioner, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis perubahan luas lahan terbangun dan tidak terbangun menggunakan teknik *overlay*. Teknik analisis kondisi ekonomi dan harga lahan responden menggunakan hasil jawaban responden melalui kuesioner.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan wilayah berpengaruh terhadap harga lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik. Perkembangan lahan tersebut terbukti menggunakan analisis citra google earth. Luas lahan dengan perubahan paling tinggi adalah perumahan tahun 2013 - 2015 bertambah 72298 m². Tahun 2015 - 2017 bertambah menjadi 135838 m². Perubahan penggunaan lahan mempengaruhi kondisi ekonomi responden yakni mata pencaharian dimana tahun 2017 angka responden yang tidak bekerja paling tinggi ialah 24.32%. Persentase tersebut, berkaitan dengan pendapatan terendah paling banyak yakni 35.14%. Perubahan penggunaan lahan juga mempengaruhi harga lahan di Desa Kedayang dari tahun 2013, 2015, dan 2017 yang semakin meningkat. Berdasarkan penelitian, responden yang menjual lahan di Desa Kedayang, dapat diketahui bahwa harga lahan tertinggi adalah tahun 2017 dengan harga Rp 960.000,-/m² dan dekat dengan jalan utama. Status lahan yang dekat dengan jalan kolektor semakin mahal karena sarana dan prasarana yang sangat memadai serta aksesibilitasnya yang mudah.

Kata kunci: Perubahan, Penggunaan Lahan, Kondisi Ekonomi, Harga Lahan

Abstract

The population growth in Kedayang Village, Kebomas Subdistrict, Gresik Regency has increased every year. The number of people was 102,851 in 2013 but increased to 105,656 in 2017. Thus, the high needs for housing made increasing needs for resident developmental area. The number of farmers declined in 2013 to 2017 from 556 to 547 people. This study aimed to determine the effect of the development of land prices in Kedayang Village, Kebomas District, Gresik Regency in 2013, 2015 and 2017.

This study was quantitative descriptive research with a survey method using spatial analysis namely comparison from 2013, 2015, and 2017. The sampling technique used Saturated Sampling (Census) technique, using whole of the population. Data were collected using questionnaires, observation, and documentation. Change analysis techniques for the area of land that was built and unbuilt using overlay techniques. The technique of analyzing the economic conditions and prices of land respondents used the results of respondents' answers through a questionnaire.

The results showed that the development of the region affected the price of land in Kedayang Village, Kebomas District, Gresik Regency. The land development was proven using Google Earth image analysis. The highest area of land with housing changed in 2013 - 2015 increased by 72298 m². 2015 - 2017 increased to 135838 m². the change of Land use affected the respondent's economic condition, namely livelihood, where in 2017 the highest number of respondents who did not work was 24.32%. This percentage was related to the lowest total income of 35.14%. the change of Land also affected land prices in Kedayang Village from 2013, 2015 and 2017 which were increasing. Based on the research, respondents who sold their land in Kedayang Village, could be seen that the highest land price was 2017 with a price of Rp. 960,000/m² and close to the main road. The status of land that was close to the collector road was increasingly expensive because of the very adequate facilities and infrastructure and easy accessibility.

Keywords: Changes, Land Use, Economic Conditions, Land Prices

PENDAHULUAN

Wilayah dikonotasikan dengan lokasi suatu kegiatan pembangunan atau kegiatan – kegiatan ekonomi seperti industri atau pabrik, perusahaan, dan fasilitas pelayanan, dengan demikian pemilihan atau penentuan lokasinya akan berpengaruh terhadap kelangsungan kegiatan – kegiatan tersebut. Penentuan lokasi dilakukan secara tepat, maka diharapkan kegiatan tersebut akan berlangsung secara produktif dan efisien, tetapi dapat pula sebaliknya yaitu pemilihan lokasi yang salah akan mengakibatkan kegiatan tersebut tidak produktif dan tidak efisien, oleh karena itu pemilihan lokasi dari setiap kegiatan usaha harus dipertimbangkan secara cermat dan tepat.

Pertimbangan dalam penggunaan lahan di berbagai wilayah berbeda tergantung pada karakteristik masing-masing wilayah tersebut. Misalnya pada penggunaan lahan di wilayah pedesaan digunakan untuk kegiatan sosial dan ekonomi. Kegiatan dalam kehidupan sosial masyarakat seperti berkeluarga, bersekolah, dan beribadah. Kemudian kegiatan ekonomi masyarakat pedesaan yang mayoritas bertani, beternak, dan berkebun. Nilai tanah di perkotaan berharga ekonomis sehingga digunakan secara efektif dan efisien mungkin. Apabila tidak dilakukan dengan cara tersebut, maka akan mengakibatkan banyaknya ketimpangan yang terjadi dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat itu sendiri.

Pentingnya peranan daerah perkotaan ditujukan oleh perkembangan jumlah penduduk di perkotaan semakin tinggi pada dekade terakhir ini baik itu karena arus migrasi dimana penduduk dari luar kota masuk ke wilayah perkotaan dan juga karena faktor urbanisasi yang terjadi pada wilayah pinggiran kota. Bertambahnya jumlah penduduk, maka bertambah pula kebutuhannya terutama tempat tinggal atau perumahan dan kebutuhan yang lain seperti lapangan pekerjaan, transportasi, dan rekreasi. Kenyataannya, permintaan pelayanan sarana dan prasarana yang dibutuhkan lebih besar dibandingkan ketersediaan sarana dan prasarana yang telah dibangun. Suplai sarana dan prasarana tidak dapat mengimbangi tuntutan yang dibutuhkan, sebab lahan perkotaan dalam pembangunannya relatif terbatas sedangkan perkembangan perkotaan cenderung semakin pesat.

Bertambahnya luas lahan pemukiman yang merupakan suatu konsekuensi logis dari makin banyaknya penduduk baik sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk secara alami ataupun karena migrasi Wilayah Peri Urban. Semakin tinggi jumlah pendatang baru, maka semakin tinggi pula tuntutan akan ruang. Ada dua faktor penyebab bertambahnya luasan lahan pemukiman (Yunus, 2008:222) diantaranya:

1. Bertambahnya lahan pemukiman karena bertambahnya bangunan rumah mukim yang dibangun oleh perorangan (individual).

2. Bertambahnya lahan pemukiman sebagai akibat bertambahnya kelompok bangunan yang dibangun oleh pengembang.

Desa Kedayang sebagai wilayah atau lokasi penelitian. Pertama, karena salah satu desa di kecamatan Kebomas dimana kecamatan tersebut berbatasan dengan Kota Surabaya sehingga sebagian besar lahan pertanian dijadikan lahan terbangun untuk menunjang pertumbuhan penduduk. Kedua, mengalami perkembangan dengan adanya pembangunan perumahan yakni pada tahun 2013, 2015, dan 2017. Sehingga, dengan ketiga tahun tersebut dapat diketahui perbandingannya apakah mengalami perubahan atau tidak.

Pengaruh peningkatan perkembangan wilayah adalah meningkatnya kebutuhan lahan yang luas sehingga terjadinya perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi non pertanian. Hal utama yang menyebabkan perubahan tersebut adalah semakin meningkatnya jumlah penduduk dimana angka kelahiran lebih besar dibandingkan angka kematian. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kecamatan Kebomas, luas daerah dan jumlah penduduk pada tahun 2013, 2015 dan 2017 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1 Luas Daerah dan Jumlah Penduduk per Desa di Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Tahun 2013, 2015, dan 2017

Desa / Kelurahan	Luas daerah (Km ²)	Jumlah penduduk (jiwa)		
		2013	2015	2017
Kedayang	4,62	7.799	8.034	8.278
Prambangan	3,19	2.285	2.314	2.424
Gulomantung	1,75	2.835	2.881	2.941
Sukorejo	0,16	1.983	2.010	2.028
Segoromadu	1,61	1.711	1.642	1.675
Tenggulunan	0,35	499	512	504
Karangkiring	0,45	1.158	1.084	1.098
Indro	1,03	5.839	5.844	5.901
Singosari	0,65	10.213	10.079	10.092
Sidomoro	1,54	10.263	9.676	9.602
Gending	0,89	4.139	4.127	4.136
Ngargosari	1,15	2.514	2.560	2.550
Kawisanyar	0,26	2.930	2.969	2.937
Sidomukti	0,44	3.551	3.822	4.030
Giri	0,18	4.197	4.196	4.132
Klangonan	0,69	2.950	3.028	3.010
Sekarkurung	1,17	2.664	3.001	3.185
Kembangan	2,97	8.594	9.104	9.727
Dahanrejo	3,27	5.283	5.533	5.715
Randuaagung	2,03	15.539	15.531	15.821
Kebomas	1,66	5.905	5.745	5.870
Jumlah	30,06	102.851	103.692	105.656

Sumber: BPS Kecamatan Kebomas Dalam Angka Tahun 2013-2017

Tabel di atas dapat diketahui bahwa 21 Desa di Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik yang memiliki daerah paling luas adalah Desa Kedayang yakni 4,62 (Km²). Jumlah penduduk pada tahun 2013 sebesar 102.851 jiwa kemudian tahun 2015 meningkat menjadi

103.692 jiwa, dan tahun 2017 semakin meningkat lagi menjadi 105.656 jiwa. Bertambahnya jumlah penduduk, maka bertambah pula kebutuhan akan lahan baik untuk perumahan atau tempat tinggal. Kegiatan pembangunan sarana dan prasarana membuat semakin berkembangnya suatu wilayah sehingga lahan untuk pertanian yang semakin sempit. Peristiwa tersebut menyebabkan tanah menjadi objek investasi dan terjadinya kompetisi bagi para investor dalam pemanfaatan lahan tersebut.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kecamatan Kebomas, jumlah petani pada tahun 2013, 2015 dan 2017 dapat dilihat pada gambar berikut:

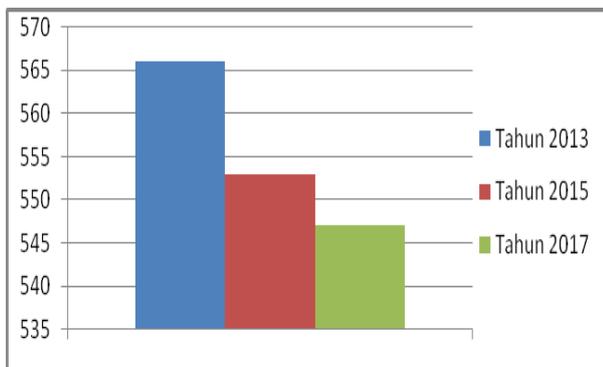


Diagram 1. Jumlah petani di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Tahun 2013, 2015, dan 2017 (Sumber: BPS Kecamatan Kebomas Dalam Angka Tahun 2013-2017)

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik terdapat jumlah petani pada tahun 2013 sampai 2017 semakin menurun. Tahun 2013 sebanyak 566 jiwa. Tahun 2015 jumlah petani menurun menjadi 553 jiwa. Tahun 2017 jumlah petani semakin menurun dengan angka 547 jiwa. Pembangunan yang semakin pesat dalam periode terakhir ini akan menyebabkan perkembangan wilayah di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik terutama dalam hal alih fungsi lahan yang digunakan untuk pemukiman. Perkembangan pada wilayah tersebut akan menggeser lahan produktif yang akan mempengaruhi harga lahan. Perlu adanya suatu kebijakan untuk melindungi lahan produktif yang tersisa untuk menjaga keseimbangan produktifitas pada sektor pertanian. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Perkembangan Wilayah Terhadap Harga Lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Tahun 2013, 2015, dan 2017”**. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perkembangan wilayah dengan perubahan harga lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Tahun 2013, 2015, dan 2017”.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian deskriptif kuantitatif dengan metode survei yang menggunakan analisis keruangan yakni

perbandingan dari tahun 2013, 2015, dan 2017. Instrumen penelitian kualitatif adalah peneliti sebagai instrumen utama peneliti aktif dalam mengumpulkan data-data dilapangan. Lokasi penelitian adalah Desa Kedayang sebagai wilayah penelitian karena dalam satu kecamatan Kebomas memiliki lahan yang paling luas dan berada pada wilayah pinggiran sehingga pertumbuhan penduduk semakin meningkat

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang berupa kuesioner. Data primer yang dibutuhkan adalah data mata pencaharian, pendapatan serta data harga lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tahun 2013, 2015 dan 2017, sedangkan data sekunder adalah citra *Google Earth* Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik dan Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Gresik. Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan kuesioner, dokumentasi dan observasi.

Teknik analisis data penelitian ini yaitu menganalisis terlebih dahulu penggunaan lahan yang tampak pada citra *Google Earth* terdiri dari lahan terbangun dan tidak terbangun di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, analisis perubahan kondisi ekonomi yang terjadi di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik dengan cara mendapatkan data melalui kuesioner yang telah dijawab oleh responden secara tertulis, analisis perubahan harga lahan tahun 2013, 2015, dan 2017 yang terjadi di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik dengan data harga lahan yang diperoleh dari kuesioner yang telah dijawab secara tertulis responden yang telah menjual lahannya.

HASIL PENELITIAN

1. Analisis Perkembangan Lahan Terbangun di Desa Kedayang

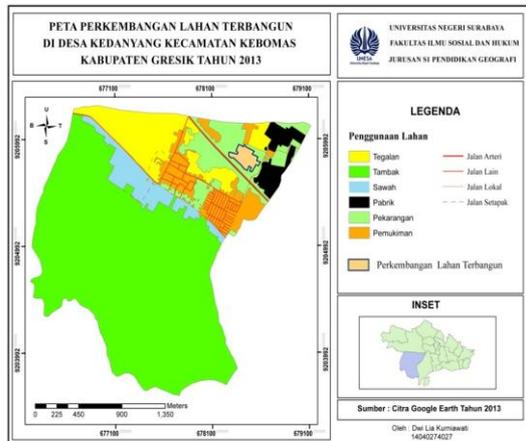
Berdasarkan hasil dokumentasi terhadap citra *Google Earth* di Desa Kedayang dengan analisis penggunaan lahan terbangun dan tidak terbangun. Lahan terbangun seperti; industri dan pemukiman. Lahan tidak terbangun yakni; pekarangan, tegalan, sawah, dan tambak. Berdasarkan data luasan penggunaan lahan dapat diketahui perkembangan lahan terbangun dan tidak terbangun di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik.

Peningkatan luas lahan yang paling pesat adalah lahan pemukiman. Kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin bertambah juga menjadi penyebab utamanya. Luas lahan tidak terbangun semakin menurun yakni pada lahan tegala, sawah, dan pekarangan karena apabila pada lahan tambak akan membutuhkan biaya dan waktu yang lama untuk mendirikan sebuah bangunan atau perumahan. Penggunaan lahan paling luas di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik ialah pada lahan tambak. Teknik *overlay* citra *Google Earth* akan membantu mengetahui

perubahan lahan terbangun dan lahan tidak terbangun.

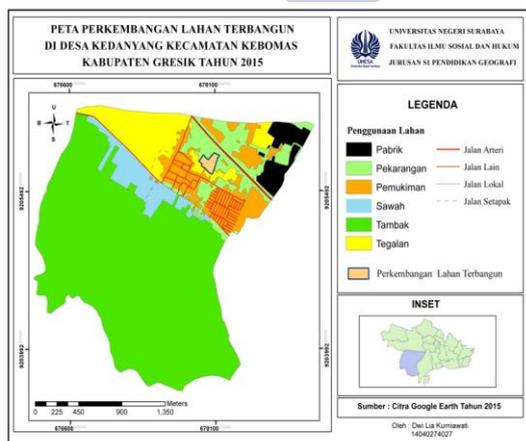
a. Peta berikut merupakan data perkembangan lahan tahun 2013, 2015, dan 2017. Peta yang ditampilkan menggunakan skala 1: 20.000

Perkembangan terjadi di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik karena banyaknya pembangunan perumahan karena semakin bertambahnya jumlah penduduk.



Gambar 1. Peta Perkembangan Lahan Terbangun Tahun 2013

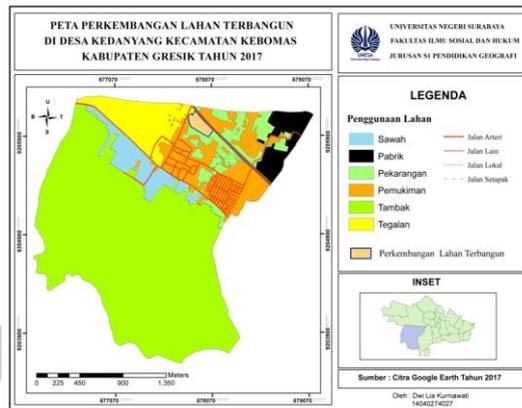
Luas penggunaan lahan tahun 2013 meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari luas pemukiman yakni 275533 m² (5.96%) dan juga industri dengan luas 140968 m² (3.05%). Lahan tidak terbangun terdiri dari luas lahan sawah 249156 m² (5.39%), tegalan 506214 m² (10.96%), dan pekarangan 367711 m² (7.96%). Penggunaan lahan yang paling luas adalah pada lahan tidak terbangun yakni tambak dengan 3080418 m² (66.68%).



Gambar 2. Peta Perkembangan Lahan Terbangun Tahun 2015

Luas penggunaan lahan tahun 2015 meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari luas pemukiman yakni 347831 m² (7.53%) dan juga industri dengan luas 158570 m² (3.43%). Lahan tidak terbangun terdiri dari luas lahan sawah 246742

m² (5.34%), tegalan 448957 m² (9.72%), dan pekarangan 359415 m² (7.78%). Penggunaan lahan yang paling luas adalah pada lahan tidak terbangun yakni tambak dengan 3058485 m² (66.20%).



Gambar 3. Peta Perkembangan Lahan Terbangun Tahun 2017

Luas penggunaan lahan tahun 2017 meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari luas pemukiman yakni 483669 m² (10.47%) dan juga industri dengan luas 178994 m² (3.87%). Lahan tidak terbangun terdiri dari luas lahan sawah 242570 m² (5.25%), tegalan 363645 m² (7.87%), dan pekarangan 301434 m² (6.52%). Penggunaan lahan yang paling luas adalah pada lahan tidak terbangun yakni tambak dengan 3049688 m² (66.01%).

b. Perbandingan luas lahan terbangun dan tidak terbangun tahun 2013, 2015, dan 2017

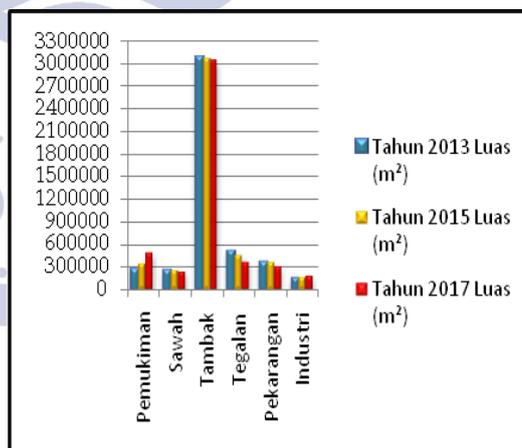


Diagram 2. Perbandingan luas lahan terbangun dan tidak terbangun tahun 2013, 2015, dan 2017 (Sumber: Citra Google Earth Tahun 2017)

Penggunaan luas lahan paling tinggi adalah pada lahan tambak dan yang paling rendah adalah industri. Luas lahan yang mengalami peningkatan dari tahun 2013 sampai 2017 adalah pada lahan terbangun yakni pemukiman dan industri. Lahan tidak terbangun seperti sawah, tambak, tegalan, dan pekarangan terus

mengalami penurunan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

2. Perubahan Kondisi Ekonomi Di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik

Umur responden yang menjual lahan pertaniannya di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik yang paling banyak yaitu umur 40 - 59 tahun, yaitu sebanyak 18 responden atau 48.65%. Paling sedikit dengan umur 24 - 39 tahun yaitu sebanyak 4 responden atau 10.26%. Umur 60 – keatas dengan jumlah 18 responden atau 48.65%. (BPS Kecamatan Kebomas Dalam Angka Tahun 2017)

a. Mata pencaharian

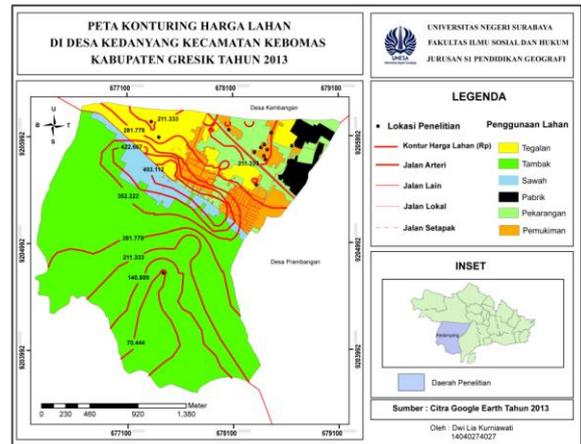
Tahun 2013 terdapat 25 responden atau 67.57%. Tahun 2015 berkurang menjadi 18 responden atau 48.65% dan tahun 2017 menjadi 14 responden atau 37.84%. Mata pencaharian yang paling sedikit adalah tidak bekerja, pedagang, dan pegawai negeri yakni nol responden. Tahun 2015 dan tahun 2017 paling sedikit adalah pensiunan dan pegawai negeri masing-masing sebanyak 1 responden atau 2.70%. (BPS Kecamatan Kebomas Dalam Angka Tahun 2013-2017)

b. Pendapatan

Tahun 2013 perolehan pendapatan Rp 0–899.999 paling banyak yakni 14 responden atau 37.84%. Tahun 2015 pendapatan Rp 900.000–1.799.999 paling banyak dengan jumlah responden 15 atau 40.54%, sedangkan tahun 2017 jumlah responden paling banyak yakni 13 atau 35.14% dengan pendapatan 0 - 899.999. tahun 2013, 2015 dan 2017 pendapatan 3.700.000 – 4.599.999 dengan jumlah responden paling sedikit. Pada tahun 2013 sebanyak 0 responden. Tahun 2015 dengan jumlah responden 1 atau 2.70% dan tahun 2017 sebanyak 3 responden atau 8.11%. (BPS Kecamatan Kebomas Dalam Angka Tahun 2013-2017)

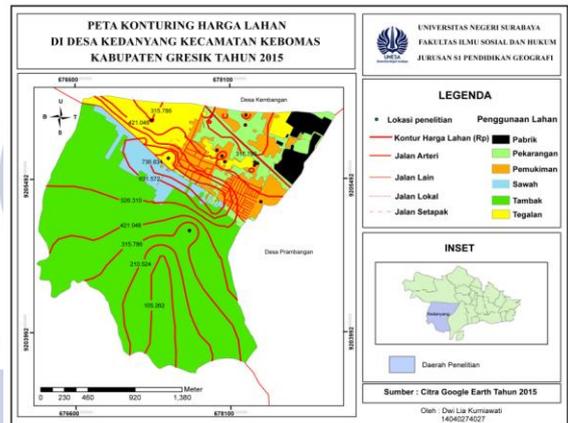
3. Harga Lahan

Harga lahan yang dimiliki responden tiap tempat berbeda-beda dan tiap tahun harga lahan semakin meningkat. Permintaan untuk tempat tinggal semakin tinggi dengan jumlah penduduk yang semakin padat. Berdasarkan peta konturing harga lahan berikut, dapat diketahui harga lahan yang dekat dengan jalan kolektor lebih tinggi dibandingkan dengan yang jauh. Titik penelitian yang digunakan ialah lahan responden yang menjual lahannya. Dapat dilihat pada peta berikut, bahwa harga lahan semakin meningkat dari tahun 2013, 2015, dan 2017. Peta yang ditampilkan menggunakan skala 1: 20.000.



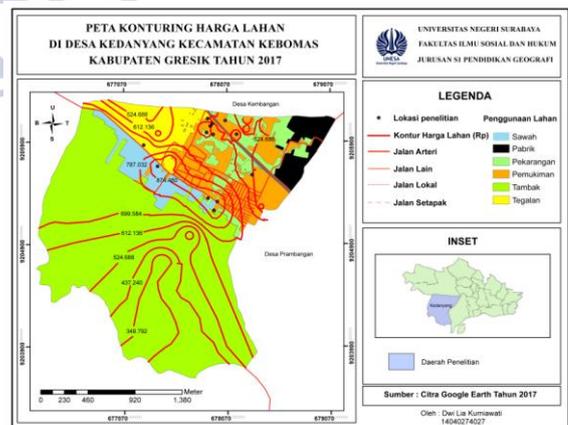
Gambar 4. Peta Konturing Harga Lahan Tahun 2013

Harga lahan tertinggi di Desa Kedayang tahun 2013 adalah dengan harga Rp. 280000,-/m². Harga lahan terendah yang lebih jauh dari jalan kolektor yakni seharga Rp. 75000,-/m².



Gambar 5. Peta Konturing Harga Lahan Tahun 2015

Harga lahan tertinggi di Desa Kedayang tahun 2015 adalah dengan harga Rp. 630000,-/m². Harga lahan terendah yang lebih jauh dari jalan kolektor yakni seharga Rp. 300000,-/m².



Gambar 6. Peta Konturing Harga Lahan Tahun 2017

Harga lahan tertinggi di Desa Kedayang tahun 2017 adalah dengan harga Rp. 950000,-/m².

Harga lahan terendah yang lebih jauh dari jalan kolektor yakni seharga Rp. 540000,-/m².

PEMBAHASAN

1. Perkembangan Wilayah

Perkembangan wilayah yang dimaksud adalah perkembangan dari lahan pertanian menjadi non pertanian sehingga bertambahnya luasan lahan terbangun seperti pemukiman dan industri. Hal tersebut terjadi karena semakin banyaknya jumlah penduduk baik secara alami maupun diakibatkan oleh migrasi penduduk. Perkembangan wilayah di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas dapat dilihat berdasarkan citra *Google Earth* tahun 2013, 2015, dan 2017 yang dianalisis dengan teknik pemetaan untuk mengetahui luasan lahan secara pasti.

Perkembangan terjadi di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik karena banyaknya pembangunan perumahan karena semakin bertambahnya jumlah penduduk. Pada tahun 2013, terdapat lahan terbangun yakni perumahan di RW 09. Pembangunan di wilayah tersebut dengan luas 41033 m². Pada tahun 2015, terdapat lahan terbangun perumahan di RW 10 dengan luas 189081 m². Pada Tahun 2017, pembangunan lahan terbangun yakni berupa perumahan di RW 14 dengan lahan seluas 474119 m². RW 11, 12, dan 13 masih belum terbangun sepenuhnya.

Luas lahan terbangun tahun 2013 di Desa Kedayang yakni sebesar 416501 atau 9.01%, sedangkan luas lahan tidak terbangun ialah 4203499 atau 90.99%. Luas lahan terbangun tahun 2015 adalah 506401 atau 10.93% dan untuk luas lahan tidak terbangun sebesar 4113599 atau 89.04%. Luas lahan terbangun tahun 2017 memiliki luas 662663 atau 14.34% serta lahan tidak terbangun yakni 3957337 atau 85.65%. Menurut Yunus (2008:225) Adanya pihak pengembang untuk mengerjakan suatu kegiatan menilai apakah lahan yang tersedia layak atau tidak untuk pembangunan kompleks pemukiman ditinjau dari lingkungan (*land suitability*), tata ruang (*existing zoning and conservation*) dan keuntungan (*profit*).

Tahun 2013, 2015, dan 2017 mengalami perkembangan pada lahan terbangun seperti pemukiman dan industri. Pada tahun 2013 sampai dengan 2015 mengalami perubahan pada lahan pemukiman sebesar 72298 atau 80.42% sedangkan untuk lahan industri ialah 17602 atau 19.58%. Perubahan luas lahan pemukiman pada tahun 2015 sampai dengan 2017 ialah 135838 atau 86.93%. Lahan industri mengalami penambahan dengan luas 20424 atau 13.07%.

Menurut Yunus (2008:222) dengan bertambahnya luas lahan pemukiman merupakan suatu konsekuensi logis dari makin banyaknya penduduk baik sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk secara alami ataupun karena migrasi Wilayah Peri Urban. Hal ini disebabkan semakin

tinggi pendatang baru sehingga semakin tinggi pula tuntutan akan ruang.

2. Perubahan Kondisi Ekonomi Masyarakat

Perkembangan wilayah di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik dimana banyaknya lahan pertanian menjadi non pertanian sebagai akibat dari pertambahan penduduk. Perkembangan wilayah juga mempengaruhi kondisi ekonomi terutama penduduk yang telah menjual lahannya di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik. Perubahan kondisi ekonomi penduduk yang telah menjual lahannya dapat dilihat dari mata pencaharian dan pendapatan.

Mata pencaharian penduduk berubah setelah mereka menjual lahannya dan paling banyak adalah petani di tahun 2013 yakni 25 responden atau 67.57% tetapi pada tahun – tahun selanjutnya semakin menurun. Penduduk yang menjual lahannya banyak yang kehilangan mata pencahariannya terutama sebagai petani. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti, penduduk yang tetap bermata pencaharian sebagai petani dari tahun 2013 sampai 2017 karena mereka masih memiliki lahan pertanian di tempat lain atau bekerja di lahan pertanian orang lain.

Menurut Rustiadi (2011) perubahan kondisi ekonomi seperti kelebihan tenaga kerja di pedesaan mengakibatkan kurangnya lapangan pekerjaan dibandingkan wilayah perkotaan. Masyarakat pedesaan sangat bergantung pada kegiatan sektor pertanian sebagai mata pencaharian. Berubahnya mata pencaharian, maka berubah pula pendapatan yang diperoleh. Hal ini terjadi pada penduduk yang telah menjual lahannya akan mengalami perubahan. Berdasarkan hasil penelitian, pendapatan yang didapatkan ialah perubahan pendapatan keseluruhan yang diperoleh sebelum sampai setelah menjual lahan. Pendapatan Rp 0 – 899.999 paling banyak pada tahun 2013 dengan jumlah responden 14 atau 37.84%. Tahun 2017 untuk pendapatan sebanyak Rp.3.700.000 – 4.599.999 dengan jumlah responden paling sedikit yakni 3 responden atau 8.11%. Penduduk yang tidak memiliki mata pencaharian maka tidak adanya pendapatan, sehingga mereka menggantungkan kebutuhan hidupnya kepada anak - anaknya atau saudaranya.

3. Harga Lahan

Banyaknya permintaan akan lahan mengakibatkan penduduk di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas untuk menjual lahannya. Berdasarkan hasil penelitian, harga lahan pada lokasi strategis akan lebih tinggi dibandingkan dengan yang tidak. Menurut Siswanto (2007:30-31) harga lahan pada lokasi yang strategis kota akan mengalami peningkatan. Lahan strategis lebih digunakan untuk kegiatan-kegiatan komersil seperti perdagangan karena tingginya yang harus dikeluarkan. Oleh sebab itu, lahan perdagangan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dibandingkan dengan lahan yang lain seperti lahan pemukiman.

Berdasarkan hasil penelitian, banyaknya lahan yang dijual sebagai perumahan pada tahun 2013, 2015, dan 2017. Responden yang menjual lahan selain di RW 9, 10, dan 14 sebagai perbandingan pada tahun 2013, 2015, dan 2017. Pertama, pada penggunaan lahan tegalan, pekarangan, dan sawah lebih bernilai tinggi dibandingkan dengan lahan tambak. Kedua, harga lahan yang dekat dengan jalan tol/jalan arteri tidak mempengaruhi harga lahan dibandingkan dengan yang dekat dengan jalan kolektor. Harga lahan yang semakin dekat dengan jalan kolektor akan semakin tinggi dibandingkan dengan yang lebih jauh dari jalan kolektor. Faktor utama yang menyebabkan jalan kolektor lebih tinggi ialah aksesibilitasnya yang mudah dibandingkan dengan jalan tol yang harus melewati pintu masuk tol terlebih dahulu, bahkan kendaraan selain roda empat pun tidak diperbolehkan untuk melewati jalan tersebut.

Menurut Yunus, (2008:222) kondisi lingkungan Wilayah Peri Urban yang bervariasi dapat menciptakan karakteristik lahan yang bervariasi juga. Terutama mengenai kondisi yang terkait dengan keadaan fisik alami lingkungan, aksesibilitas fisik yang dicerminkan dalam hal keberadaan prasarana dan sarana transportasi, keberadaan fasilitas umum, seperti jaringan listrik, keberadaan jaringan perpipaan air minum, keberadaan dan kedekatan dengan pusat kegiatan.

Tahun 2013 harga lahan paling tinggi adalah Rp.510.000,-/m² sedangkan paling rendah adalah Rp.75.000,-/m². Tahun 2015 harga lahan paling tinggi adalah Rp.750.000,-/m² sedangkan paling rendah adalah Rp.100.000,-/m². Dapat dilihat pada tahun 2017 akan mengalami kenaikan lagi yakni dengan harga lahan paling tinggi adalah Rp.960.000,-/m² sedangkan paling rendah adalah Rp.300.000,-/m². Tahun 2017 harga lahan yang dekat dengan jalan kolektor berkisar antara Rp.800.000,-/m² - Rp. 960.000,-/m², dibandingkan dengan yang jauh dari jalan kolektor, harga lahan akan lebih rendah atau kurang dari Rp. 800.000,-/m². Jadi, harga lahan yang semakin dekat dengan jalan kolektor akan semakin tinggi.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap data yang dikumpulkan, peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik mengalami perkembangan pada tahun 2013, 2015, dan 2017. Perkembangan wilayah tersebut dibuktikan dengan semakin bertambahnya luas lahan terbangun. Lahan terbangun yang terdiri dari pemukiman dan industri. Lahan terbangun berupa perumahan pada tahun 2013 di RW 9, tahun 2015 di RW 10, dan tahun 2017 di RW 14. Sebaliknya, lahan tidak terbangun semakin berkurang. Perkembangan lahan tersebut terbukti menggunakan analisis citra google earth, bahwa

luas lahan terbangun yang semakin bertambah dan luas lahan tidak terbangun yang semakin menurun pada tahun 2013, 2015, dan 2017. Perubahan penggunaan lahan terbangun yang ada di Desa Kedayang adalah perumahan dan industri.

Perubahan penggunaan lahan terbangun yang ada di Desa Kedayang adalah perumahan dan industri. Luas lahan perumahan tahun 2013 dengan presentase sebanyak 5.96 % dan industri 3.05%. Tahun 2017 luas lahan pemukiman bertambah menjadi 10.47% dan industri 3.87%. Presentase luas lahan tidak terbangun tahun 2013 diantaranya adalah tambak 66.68 %, sawah 5.39%, tegalan 10.96%, dan pekarangan 7.96%. Tahun 2017 presentase luas lahan tidak terbangun semakin berkurang yakni tambak 66.01%, sawah 5.25%, tegalan 7.87%, dan pekarangan 6.52%. Luas lahan tambak di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas paling tinggi karena untuk mengalih fungsikan lahan tersebut menjadi lahan terbangun membutuhkan biaya dan waktu yang lebih banyak dibandingkan dengan mengubah lahan tegalan, pekarangan, dan sawah menjadi lahan terbangun.

2. Data perubahan kondisi ekonomi dan harga lahan diperoleh dari 37 responden yang telah menjual lahannya. Perubahan penggunaan lahan juga mempengaruhi kondisi ekonomi masyarakat yang telah menjual lahannya dimana dengan mata pencaharian masyarakat yang setelah menjual lahannya akan mengalami perubahan dimana tahun 2017 angka pengangguran atau tidak bekerja paling tinggi yakni 24.32%. Presentase tersebut, berkaitan dengan pendapatan mereka bahwa tahun 2017 pendapatan terendah yakni Rp 0 – 899.999 dengan jumlah 13 responden 35.14%.
3. Harga lahan di Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik mengalami perubahan setiap tahunnya. Tahun 2013 sampai 2017 harga lahan semakin meningkat. Berdasarkan penelitian, responden yang menjual lahan di Desa Kedayang dapat diketahui bahwa harga lahan tertinggi adalah tahun 2017 dengan harga Rp 960.000,-/m² dan dekat dengan jalan kolektor. Status lahan yang dekat dengan jalan kolektor semakin mahal karena sarana dan prasarana yang sangat memadai serta aksesibilitasnya yang mudah. Jalan kolektor tersebut akan dibangun Jalan Lingkar Barat yang menghubungkan tiga desa sekaligus yakni Desa Prambangan dan Desa Kedayang serta Desa Banjarsari

SARAN

Berdasarkan simpulan penelitian yang telah dilakukan diatas, maka saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat Masyarakat disarankan untuk bisa memperhitungkan nilai lahannya dan tidak langsung menyerahkan sepenuhnya kepada pihak pengembang. Masyarakat harus lebih kritis dalam menentukan harga terhadap lahan yang akan dijual.

2. Bagi pemerintah

Keberadaan lahan pertanian khususnya lahan pertanian subur serta produktif sebaiknya menjadi prioritas untuk dilindungi. Lahan pertanian yang semakin sempit karena banyaknya alih fungsi lahan menjadi pemukiman maka pemerintah lebih selektif dalam melakukan pembangunan dalam suatu wilayah khususnya wilayah peri urban. Pemerintah juga diharapkan dapat menekankan keterampilan masyarakat terutama yang tidak mempunyai mata pencaharian lagi setelah menjual lahannya. Keterampilan tersebut dapat menambah kegiatan ekonomi produktif.

DAFTAR PUSTAKA

- Rustiadi, E. , Saeful, H. , dan Panuju, D.R. 2011. *Perencanaan Dan Perkembangan Wilayah*. Jakarta: pustaka obor Indonesia.
- Siswanto, E. 2007. *Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Pemukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Yunus, H.S. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik. (2013) *Kecamatan Kebomas Dalam Angka*. Gresik : Katalog BPS
- Badan Pusat Statistik. (2015) *Kecamatan Kebomas Dalam Angka*. Gresik : Katalog BPS
- Badan Pusat Statistik. (2017) *Kecamatan Kebomas Dalam Angka*. Gresik : Katalog BPS

