

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT. Rayon Utama Makmur (RUM) merupakan perseroan penghasil serat rayon (kapas sintetik) yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan garmen dan tekstil yang berlokasi di Jalan Songgorunggi-Jatipuro KM. 3.8, Desa Plesan, Kecamatan Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. RUM Indonesia mulai beroperasi pada tahun 2018 sebagai bagian dari PT. Sri Rejeki Isman, Tbk., yang merupakan salah satu produsen tekstil terkemuka di Asia Tenggara. Proses manufaktur operasional PT RUM menghasilkan produksi *Viscose Staple Fiber* (VSF) dan *Natrium Sulfat*.

Kegiatan operasional PT. RUM menghasilkan pencemaran udara berupa bau yang dirasakan warga sekitar. Pada bulan Januari-Februari tahun 2018, Teknik Kimia Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS) melakukan uji laboratorium terhadap limbah PT RUM. Uji tersebut menunjukkan hasil TDS (*Total Dissolved Solid*) atas limbah PT. RUM sebesar 1.410-3.730 ppm, sementara hasil identifikasi COD (*Chemical Oxygen Demand*) atas limbah PT. RUM sebesar 24,5-420,2 mg/l. Ambang normal berada dibawah 100 ppm, sehingga limbah PT RUM dinyatakan tidak memenuhi ambang normal.

PT. RUM pun terindikasi belum optimal dalam mengurangi komponen gas *Hidrogen Sulfida* (H_2S). Pada laporan penelitian oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta, disebutkan bahwa gas H_2S memiliki densitas lebih tinggi yaitu 1,393 g/dm³ sementara densitas udara yaitu 1,293 g/dm³. Sangat mungkin bahwa gas H_2S akan terhirup oleh manusia. Hal ini diperburuk dengan proses penyerapan pada cerobong yang belum optimal sehingga banyak residu terbang ke udara.

PT. RUM sempat berhenti beroperasi pada 2018 setelah terbitnya Keputusan Bupati Sukoharjo Nomor: 660.1/207 Tahun 2018. Sanksi ini merupakan akibat dari tidak dipasangnya *Continuous Emission Monitoring* (CEM) pada cerobong pembuangan, tidak optimal dalam melakukan pengendalian emisi, dan belum memasang pipa pembuangan limbah dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) sampai sungai Bengawan Solo. PT RUM diberikan waktu 18 bulan untuk memperbaiki pengelolaan limbah industrinya. PT RUM pun dijatuhi sanksi oleh Menteri Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan melalui SK No. 4047/Menlhk-PHLHK/PPSGA/GKM.016/2018 terkait Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah karena dianggap melanggar peraturan perundang-undangan lingkungan hidup.

Faktor lingkungan merupakan salah satu faktor yang berkontribusi terhadap nilai tanah. Unsur-unsur lingkungan mempengaruhi nilai baik yang bersifat alami maupun buatan manusia, seperti topografi, kualitas lingkungan, perawatan umum, usia efektif properti, risiko bencana, dan lain-lain.

Menurut (Fauzi, 2004), nilai properti perumahan banyak ditentukan oleh faktor lingkungan, semakin buruk lingkungan itu maka semakin menurun nilai properti

tersebut. Hal ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh (Komarova, 2009) yang mengatakan bahwa karakteristik lingkungan yaitu tidak adanya polusi memberikan dampak yang positif dan signifikan terhadap harga rumah. Penelitian dengan hasil yang serupa dilakukan oleh (Masrura, 2020). Penelitian ini menunjukkan bahwa tingginya polusi udara mempengaruhi harga jual rumah di Bantul. Penelitian dengan hasil yang sedikit berbeda dilakukan oleh (He & Collins, 2020). Penelitian ini menghasilkan bukti empiris bahwa pencemaran lingkungan menurunkan harga properti di Guangzhou, China. Namun, efek yang ditimbulkan tidak signifikan.

Fenomena pencemaran udara di Desa Plesan, perbedaan hasil penelitian terdahulu, serta belum adanya penelitian serupa di Kabupaten Sukoharjo menjadi *gap* riset yang mendorong Penulis untuk melakukan penelitian mengenai pengaruh pencemaran udara PT Rayon Utama Makmur terhadap nilai tanah di Desa Plesan.

1.2 Rumusan Masalah

Penelitian ini berusaha menjawab pertanyaan apakah pencemaran udara yang diakibatkan oleh PT RUM berpengaruh terhadap tren nilai tanah di Desa Plesan?

1.3 Tujuan Penulisan

Menganalisis hubungan dan pengaruh antara pencemaran udara yang diakibatkan oleh PT RUM dengan tren nilai tanah di Desa Plesan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penelitian ini memiliki ruang lingkup penulisan materi yang bertujuan agar pembahasan lebih fokus, memaparkan secara rinci dan tidak keluar dari konteks pembahasan. Penulis membatasi ruang lingkup sebagai berikut. Pertama, lokasi

penelitian adalah Desa Plesan. Sedangkan objek dalam penelitian ini adalah nilai tanah pada kawasan polutan dan nilai tanah pada kawasan non polutan. Kawasan polutan merupakan wilayah Desa Plesan, Kabupaten Sukoharjo. Sedangkan Kawasan non polutan merupakan Desa Jetis, Kabupaten Sukoharjo yang merupakan lokasi dari kegiatan operasional PT Sritex. Adapun Desa Jetis berperan sebagai alat komparasi antara nilai tanah pada kawasan polutan dan nilai tanah pada kawasan non polutan. Data yang digunakan adalah data harga transaksi maupun penawaran atas tanah dan/atau bangunan di lingkungan sekitar pada rentang tahun 2017-2021.

1.5 Manfaat Penulisan

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini dapat menjadi opsi untuk penyesuaian dalam penilaian yang dilakukan oleh penilai. Penyesuaian diperlukan saat terdapat perbedaan karakteristik, salah satunya pencemaran udara. Apabila penyesuaian perlu dilakukan, maka seberapa signifikan pengaruh pencemaran udara terhadap nilai tanah yang perlu diperhitungkan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Hasil analisis penelitian ini dapat menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli tanah di Desa Plesan. Jika faktor pencemaran udara tidak berpengaruh terhadap nilai tanah, maka calon pembeli dapat mempertimbangkan opsi kawasan polutan. Namun, apabila pencemaran udara berpengaruh terhadap nilai tanah, maka calon pembeli dapat mengutamakan opsi kawasan non polutan.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan menjelaskan gambaran umum penelitian mengenai analisis pengaruh pencemaran udara PT RUM terhadap nilai tanah di Desa Plesan, meliputi latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab Landasan Teori memuat teori-teori yang digunakan sebagai landasan penyusunan. Pada bab ini akan diuraikan tentang penelitian terdahulu yang menjadi pijakan awal penelitian, hingga pengolahan data yang didapatkan dari berbagai sumber referensi dan literatur yang sesuai dengan tema.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab Metode dan Pembahasan memaparkan metode penelitian dan pembahasan hasil penelitian. Metode penelitian akan memuat proses pengumpulan data, proses pengolahan data, dan analisis pendekatan statistik yang digunakan. Pembahasan menyajikan hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian, yaitu identifikasi pengaruh pencemaran udara PT RUM terhadap nilai tanah di Desa Plesan, Kabupaten Sukoharjo.

BAB IV SIMPULAN

Bab Simpulan menguraikan kesimpulan berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, yaitu pengaruh pencemaran udara PT RUM terhadap nilai tanah di Desa Plesan Kabupaten Sukoharjo. Selain itu, dimuat pula keterbatasan dalam penelitian dan saran untuk penelitian selanjutnya.