

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Maka dari itu, Negara mengatur tentang pemanfaatan tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan pasal 33 ayat (3), bahwa: *bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*. Tanah merupakan bagian dari bumi, oleh karena itu perlu adanya pengaturan dalam masalah pertanahan. Negara serta peran masyarakat dalam permasalahan ini harus diikutsertakan dalam mengelola dan mengatur tanah untuk kemakmuran bersama.

Pertumbuhan dan perkembangan kota sering dikaitkan dengan kenaikan kebutuhan tanah. Dengan tingginya permintaan atas kebutuhan tanah maka mengakibatkan kenaikan nilai harga tanah. Terdapat empat prinsip dalam penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*) serta prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*) (K. Eckert, 1990).

Pertumbuhan suatu daerah khususnya di daerah pinggiran atau *sub urban* sering terjadi kesalahan dalam penatagunaan tanahnya untuk kepentingan pembangunan baik itu untuk umum maupun pribadi. Pertumbuhan tanah disertai dengan peningkatan nilai tanah yang tidak sesuai dengan harga pasar yang berdasar pada nilai jual objek pajak (NJOP). Untuk terciptanya kebutuhan tanah yang efisien serta menyelaraskan antara kepentingan individu serta kepentingan umum maka perlu adanya pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah melalui Konsolidasi lahan. Konsolidasi lahan adalah suatu metode pembangunan yang merupakan salah satu kebijaksanaan pengaturan penguasaan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Guna Lahan/Tata Ruang dan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan serta peningkatan pembangunan dan peningkatan kualitas lingkungan hidup dan pemeliharaan sumber daya alam (Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah Badan Pertanahan Nasional, Konsolidasi Tanah, Maret 1990, hal 1)

Kecamatan Mojoagung termasuk kecamatan yang dilintasi oleh jaringan jalan arteri primer atau disebut juga dengan jalan nasional. Selama kurun waktu 5 tahun

sebelumnya kapasitas jalan mengalami kelebihan daya tampung dan terjadi kemacetan lalu lintas. Berdasarkan Direktorat Lalu Lintas Kepolisian Daerah (Polda) Jawa Timur memetakan delapan titik rawan macet, dan Jalan Raya Mojoagung termasuk ke dalam delapan titik tersebut. Dengan adanya permasalahan tersebut, pemerintah memberikan solusi melalui kebijakan Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi (MP3EI) dalam proses pembangunan telah dicanangkan oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk mewujudkan Masyarakat Indonesia yang mandiri, maju, adil, dan makmur. Dalam pelaksanaannya terdapat tantangan yang cukup besar yaitu penyediaan infrastruktur untuk mendukung aktivitas ekonomi. Perhatian utama diarahkan pada penyediaan infrastruktur yang akan mendorong konektivitas antar wilayah sehingga dapat mempercepat sekaligus memperluas pembangunan ekonomi Indonesia. Pengembangan infrastruktur konektivitas ini adalah jalur transportasi yang berupa pembangunan jalan (Perpres Republik Indonesia nomor 32 tahun 2011 tentang MP3EI).

Dengan demikian, penambahan infrastruktur jalan sebagai solusi kemacetan dengan membangun jalan lingkaran atau *by pass* dilaksanakan untuk mengurangi kapasitas jalan yang melewati Jalan Raya Mojoagung. Pembangunan Jalan Lingkaran Mojoagung dilaksanakan sejak tahun 2007, pembangunan ini dilakukan sepanjang 5,4 kilometer dan memiliki lebar 30 meter dan melewati empat desa, yaitu Desa Dukuhdimoro, Betek, Mancilan, dan Miagan. (<http://www.jombangkab.go.id>, diakses tanggal 29 November 2011).

Kecamatan Mojoagung termasuk ke dalam kawasan *sub urban* atau kawasan pinggiran yang termasuk kawasan pertumbuhan cepat. Tanah yang berada di sekitar rencana pembangunan jalan lingkaran sebagian besar memiliki guna lahan pertanian sawah. Dengan adanya pembangunan jalan lingkaran akan berakibat terhadap perubahan nilai tanah. Dengan adanya perubahan terhadap nilai tanah dikhawatirkan terjadi pertumbuhan dari tanah yang terkena dampak pembangunan, maka dari itu perlu adanya penatagunaan tanah atau biasa disebut dengan Konsolidasi lahan .

Terjadinya pertumbuhan guna lahan di sepanjang pembangunan jalan lingkaran yang tidak teratur dan tidak memiliki arahan yang jelas membutuhkan suatu instrumen dalam penatagunaan tanah. Permasalahan dalam penatuganaan lahan bukan karena kekurangan tanah (kuantitas tanah) tetapi lebih pada penggunaan yang tidak efektif dan terorganisir (Charles Abraham, 1969). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu cara yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Berdasarkan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Selain itu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimaksudkan untuk penyediaan prasarana jalan, fasilitas umum, dan semua kegiatan yang dibangun untuk kepentingan umum. Konsolidasi lahan merupakan salah satu bentuk pengadaan dan penataan penguasaan tanah yang bisa diterapkan. Konsolidasi lahan bermaksud untuk memberikan solusi bagi permasalahan penatagunaan tanah di kawasan pinggiran kota atau *sub urban*. Dengan demikian penulis akan mengambil judul “Konsolidasi lahan di Desa Mancilan Terkait Pembangunan Jalan Lingkar Mojoagung”.

### **1.2. Identifikasi Masalah**

1. Terjadi peningkatan harga tanah yang tidak sesuai dengan Nilai jual Objek Pajak (NJOP) di sepanjang rencana jalan lingkar .
2. Munculnya calo-calo tanah yang dapat merusak harga pasar tanah di sepanjang jalan lingkar
3. Kualitas lingkungan baik sarana dan prasarana yang kurang memadai di sepanjang pembangunan jalan lingkar
4. Tidak adanya pengendalian mengenai penatagunaan tanah sepanjang jalan lingkar sehingga penggunaannya kurang efektif dan terorganisir.

### **1.3. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana faktor-faktor yang mempengaruhi arahan Konsolidasi lahan di di Desa Mancilan terkait pembagunan jalan lingkar Mojoagung?
2. Bagaimana peningkatan nilai tanah dan harga tanah di Desa Mancilan terkait pembangunan jalan lingkar Mojoagung?
3. Bagaimana arahan Konsolidasi lahan di Desa Mancilan terkait pembangunan jalan lingkar Mojoagung?

### **1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang ingin dicapai serta manfaat yang diharapkan dapat berhuna bagi peneliti, masyarakat sekitar, dan pemerintah terkait.

#### **1.4.1. Tujuan Penelitian**

Meningkatkan kualitas lingkungan dengan penyediaan sarana prasarana di Desa Mancilan terkait pembangunan jalan lingkar Mojoagung menggunakan konsep konsolidasi lahan.

#### **1.4.2. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

##### **1. Bagi Peneliti**

Penelitian mengenai Konsolidasi lahan di Desa Mancilan terkait pembangunan Jalan Lingkar Mojoagung dapat memberikan pengetahuan bagi peneliti khususnya dalam hal Konsolidasi lahan terkait adanya pembangunan Jalan Lingkar Mojoagung.

##### **2. Bagi Masyarakat Sekitar**

Penelitian mengenai Konsolidasi lahan di Desa Mancilan dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat sekitar mengenai manfaat adanya program Konsolidasi lahan di Desa Mancilan terkait pembangunan jalan lingkar Mojoagung, baik itu manfaat secara ekonomi maupun lingkungan.

##### **3. Bagi Pemerintah terkait**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan input pertimbangan bagi pemerintah dalam pengendalian nilai tanah akibat adanya pembangunan jalan lingkar. Harapannya pemerintah dapat menerapkan instrumen Konsolidasi lahan dalam penanganan masalah penatagunaan tanah.

#### **1.5. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dalam penelitian ini meliputi ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah.

##### **1.5.1. Ruang Lingkup Materi**

Penelitian ini memiliki ruang lingkup materi yang difokuskan pada arahan Konsolidasi lahan di sepanjang pembangunan jalan lingkar Mojoagung. Terdapat beberapa batasan materi yang akan dibahas dalam penelitian ini :

##### **1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Konsolidasi lahan di wilayah studi.**

Ruang lingkup ini digunakan analisis faktor dalam menentukan faktor yang berpengaruh. Terdapat beberapa variabel penelitian yang digunakan dalam analisis ini, diantaranya adalah tanah/lahan, aksesibilitas, ekonomi, dan sarana prasarana. Hasil yang akan diperoleh dari analisis tersebut adalah faktor yang paling

berpengaruh terhadap konsolidasi lahan di wilayah studi dan hasil tersebut akan digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pelaksanaan konsolidasi lahan di wilayah studi.

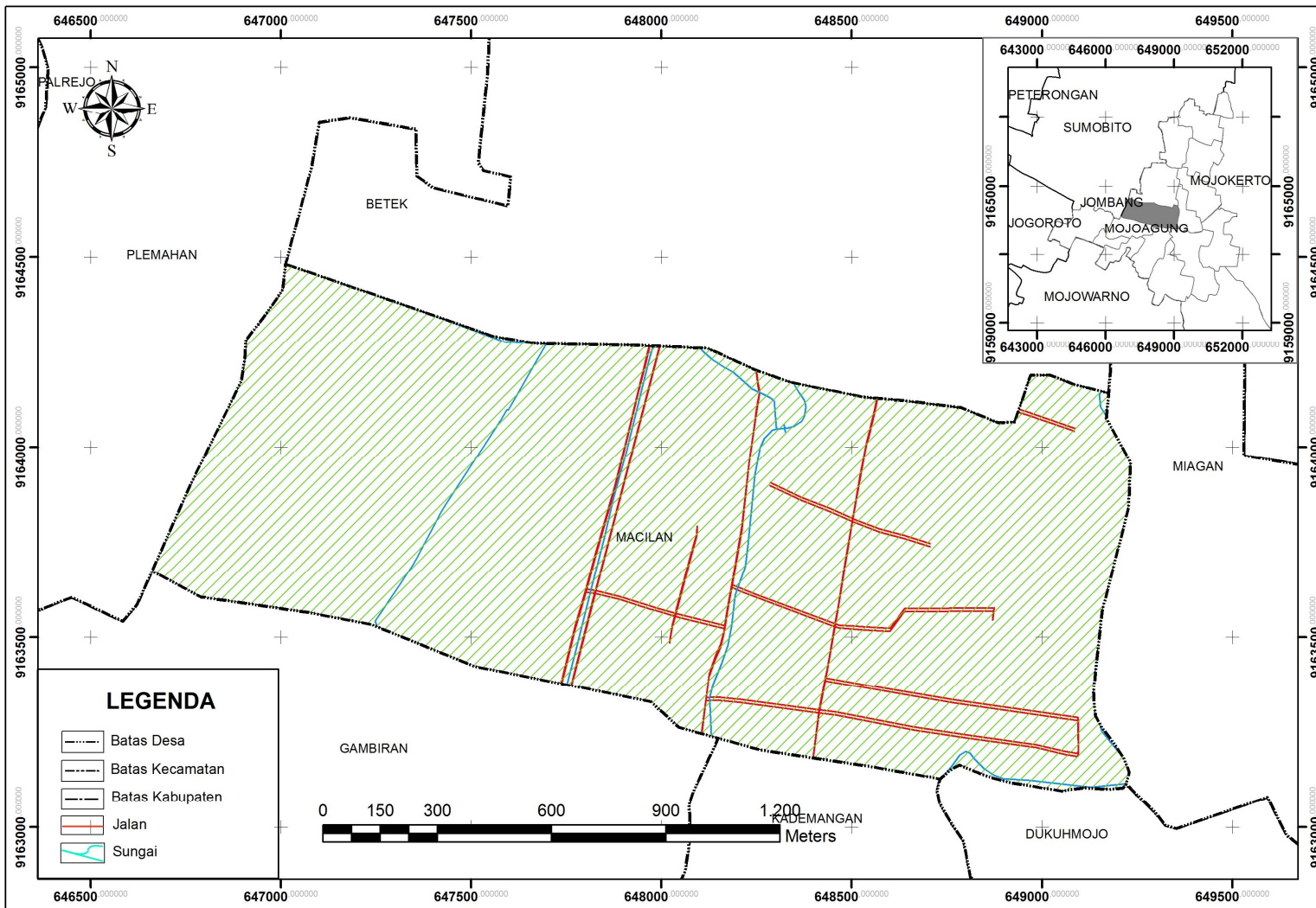
2. Mengidentifikasi perubahan nilai tanah dan harga tanah akibat pembangunan jalan lingkar. Untuk mengetahui perubahan nilai tanah dari sebelum adanya pembangunan jalan lingkar, dalam tahap proyek pembangunan, dan setelah proyek pembangunan maka digunakan data harga lahan berdasarkan NJOP dan berdasarkan transaksi jual beli tanah yang berada di wilayah studi minimal pada kurun waktu 5 tahun sebelumnya atau pada saat sebelum pembangunan jalan lingkar sampai sekarang. Hasil yang akan diperoleh hanya berupa perubahan harga lahan yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pelaksanaan konsolidasi lahan di wilayah studi.
3. Membuat arahan Konsolidasi lahan yang tepat berupa usulan tata letak (*block plan*) untuk diaplikasikan di wilayah studi. Adapun cara yang akan digunakan sesuai dengan tahap-tahap konsolidasi lahan dengan mempertimbangkan dua variabel yaitu tanah pribadi dan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). Dengan menggunakan metode reduksi serta perhitungan tanah pengganti biaya pembangunan akan didapatkan konsep konsolidasi lahan di wilayah studi. Perhitungan reduksi terdiri dari perhitungan jumlah penduduk setelah adanya konsolidasi lahan, perhitungan kebutuhan prasarana jalan, serta perhitungan kebutuhan sarana. Perhitungan kebutuhan sarana tidak didasarkan atas pertumbuhan jumlah penduduk, karena tidak ada jumlah penduduk pada tahun awal di lokasi konsolidasi lahan. Namun didasarkan atas jumlah penduduk setelah adanya konsolidasi lahan yang didapat dari perhitungan kebutuhan jumlah perumahan. Selain itu hasil dua analisis sebelumnya yaitu analisis faktor dan analisis nilai lahan akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan konsep konsolidasi lahan.

### **1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah**

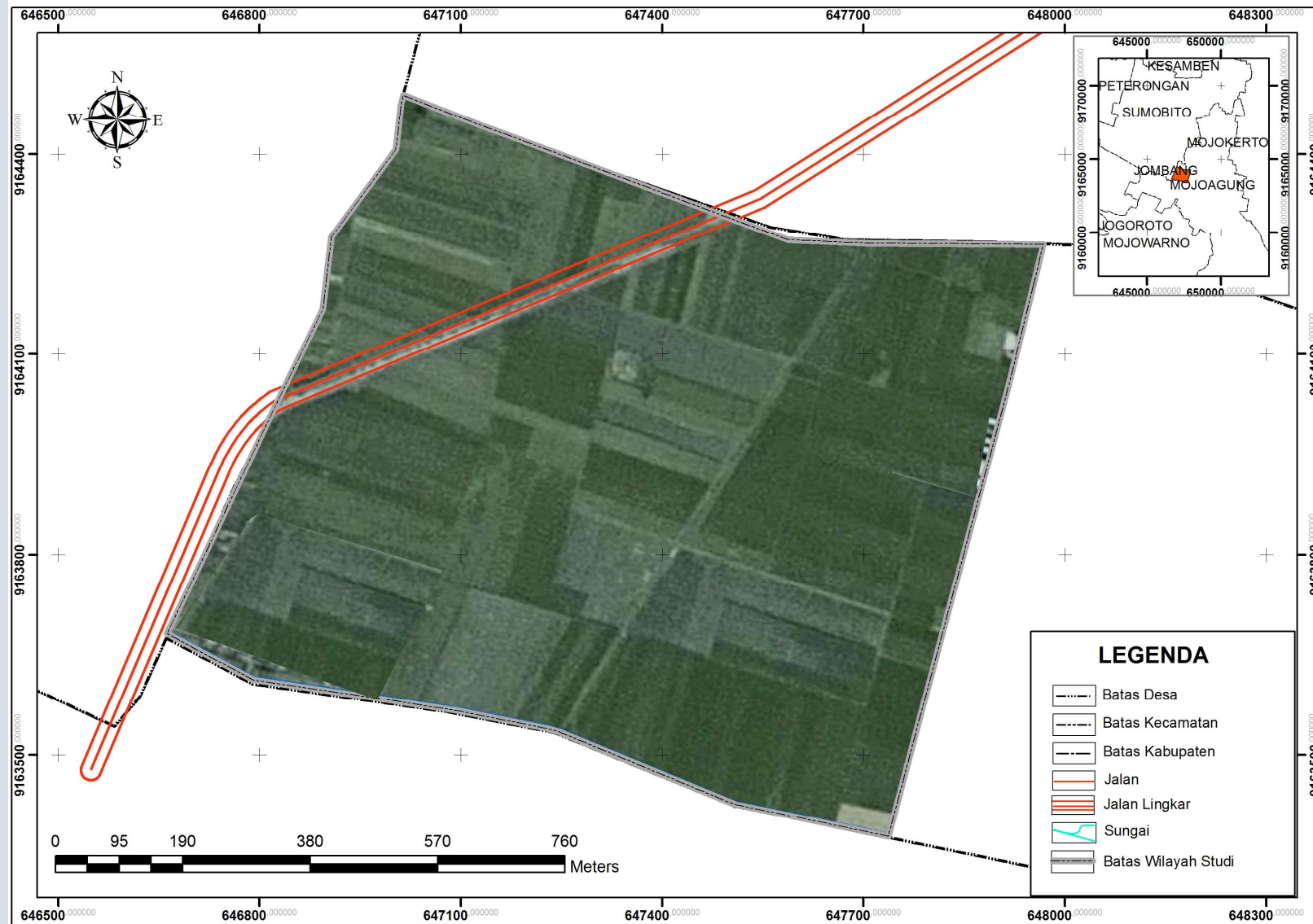
Ruang lingkup wilayah penelitian berada di lahan sekitar pembangunan Jalan Lingkar Mojoagung yang memiliki panjang 5,4 km. Jalan lingkar Mojoagung melewati empat desa, yaitu Dukuhdimoro, Betek, Mancilan, dan Miagan. Wilayah studi yang dikenai sebagai objek Konsolidasi lahan adalah Desa Mancilan. Berdasarkan RTRW Kabupaten Jombang tahun 2008-2028, desa tersebut merupakan Pusat pelayanan di perkotaan Mojoagung, dan desa tersebut merupakan daerah *sub urban* yang memiliki pertumbuhan cepat. Lokasi lahan Konsolidasi lahan di perkotaan Kecamatan Mojoagung terletak di wilayah administratif Desa Mancilan, Kecamatan Mojoagung

RW 6 dan sebagian RW 7. Atau apabila berdasarkan Kantor Pajak Pratama Wilayah Mojokerto-Jombang bidang ekstensifikasi masuk ke dalam blok 1, 2, 3, 4, dan 5. (Mancilan Kulon Kali) yang masuk ke dalam wilayah studi. Luas keseluruhan wilayah studi adalah  $\pm 884.589,3 \text{ m}^2$  yang berada di sepanjang jalan lingkaran mojoagung.





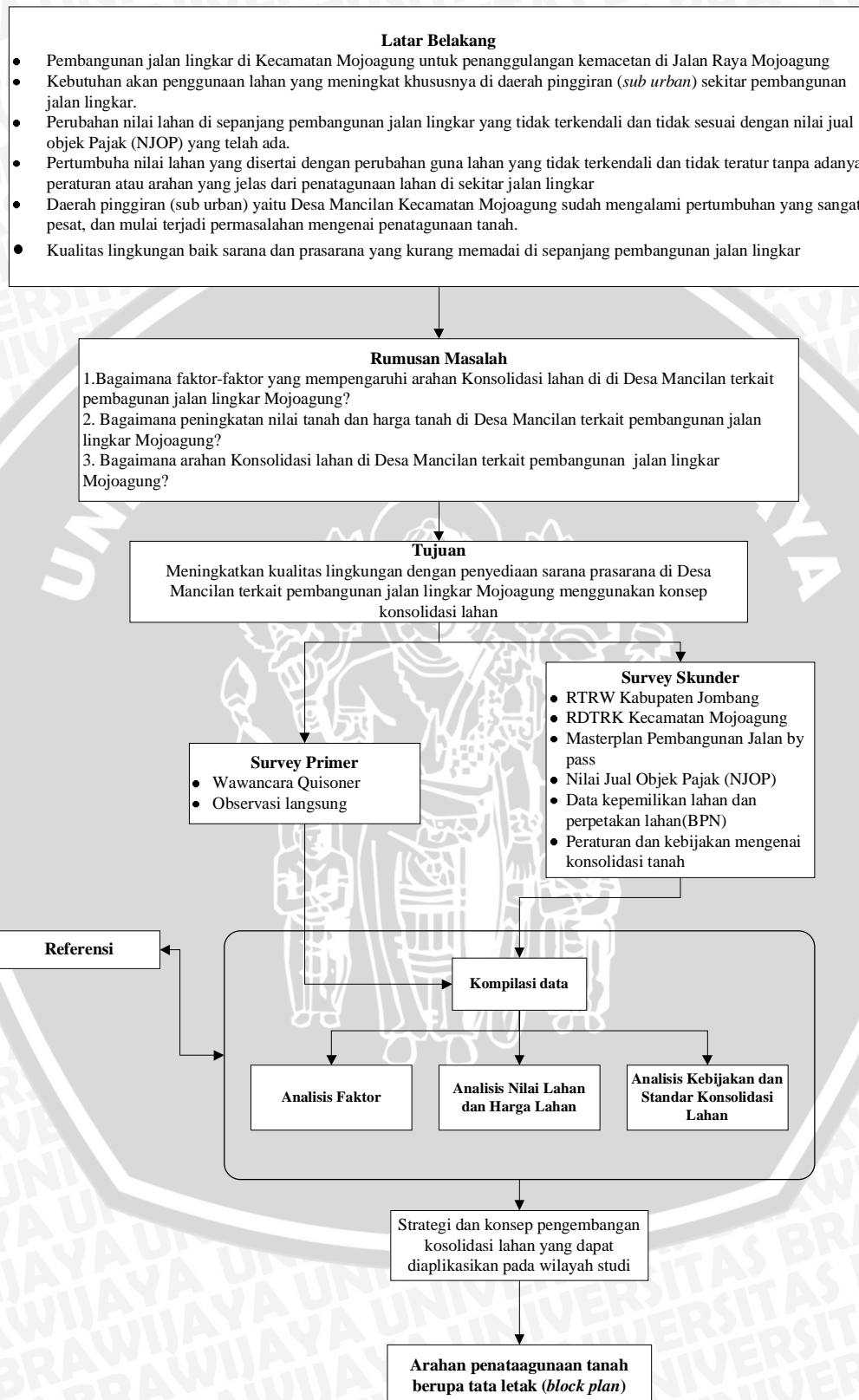
Gambar 1. 1. Peta Administratif Desa Mancilan



Gambar 1. 2. Peta Wilayah Studi



## 1.6. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 3. Kerangka Pemikiran

## **1.7. Sistematika Pembahasan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab I berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup wilayah dan materi studi, serta sistematika pembahasan tentang Konsolidasi lahan di Desa Mancilan Terkait Pembangunan Jalan Lingkar Mojoagung.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II berisi tinjauan pustaka yang menjadi dasar maupun yang menjadi pedoman tertulis bagi pembuatan laporan ini.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab III membahas tentang metode penelitian dan metode analisis yang akan digunakan.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab IV berisi tentang gambaran umum Kecamatan Mojoagung secara umum, Desa Mancilan secara umum, serta lokasi studi yaitu jalan lingkar Mojoagung dan lokasi Konsolidasi lahan. Selain itu juga membahas mengenai hasil analisis faktor yang mempengaruhi Konsolidasi lahan dan pembahasan mengenai analisis perhitungan mengenai Konsolidasi lahan yang nantinya akan muncul arahan Konsolidasi lahan.

### **BAB V PENUTUP**

Bab V berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian pada bab IV.