

PEMBUATAN DESAIN PETA KONSOLIDASI TANAH BERDASARKAN TATA RUANG WILAYAH (Studi Kasus: Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang Propinsi Jawa Tengah)

Mas Inayahtul Janna¹, Chatarina Nurjati¹, Roedy Rudianto²

¹Program Studi Teknik Geomatika ITS – Sukolilo, Surabaya – 60111

²Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang Propinsi Jawa Tengah

Abstrak

Konsolidasi tanah merupakan kebijakan untuk menata kembali suatu wilayah menjadi lebih teratur guna mewujudkan penataan ruang yang lebih baik dalam proses pembangunan. Kebutuhan akan tanah pasti meningkat, sedangkan luasan tanah yang tersedia cenderung tetap dan tidak bertambah, oleh karena itu penataan kembali tanah akan efisien jika dilakukan melalui proses konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah berfungsi untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.

Proses konsolidasi tanah dilaksanakan di Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang dimana wilayah tersebut merupakan tanah milik negara. Pelaksanaan konsolidasi di wilayah tersebut diarahkan menjadi wilayah pemukiman perkotaan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat di wilayah tersebut. Desain konsolidasi menggunakan teori konsentris dan bentuk inti.

Hasil dari penelitian ini adalah peta penguasaan tanah setelah konsolidasi yang telah disesuaikan dengan tata ruang wilayah. Pada pelaksanaan konsolidasi terdapat perubahan luas tiap kavling tanah antara sebelum diadakannya konsolidasi tanah dan setelah dilakukan konsolidasi tanah. Rata-rata perubahan luas kavling sebesar 19,318 %. Total luasan tanah keseluruhan tidak mengalami perubahan yaitu seluas 458332 m². Konsolidasi tanah memberikan kemudahan akses, penyediaan fasilitas umum dan sosial untuk wilayah tersebut dengan luas RTH sebesar 25,3%.

Kata Kunci : Konsolidasi Tanah, Tata Ruang, Desa Kalipang

PENDAHULUAN

Guna mewujudkan penataan ruang yang lebih baik dalam proses pembangunan maka kebutuhan akan tanah pasti meningkat, sedangkan luasan tanah yang tersedia cenderung tetap dan tidak bertambah, oleh karena itu penataan kembali tanah akan efisien jika dilakukan melalui proses konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah dapat dilakukan pada lahan mentah maupun lahan terbangun dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan peran aktif masyarakat.

Konsolidasi tanah merupakan kebijakan daerah untuk menata wilayahnya menjadi lebih teratur sesuai dengan rencana tata ruang daerah. Saat ini pemerintah daerah tingkat II Rembang dalam proses sosialisasi konsolidasi tanah. Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang merupakan salah satu daerah yang akan

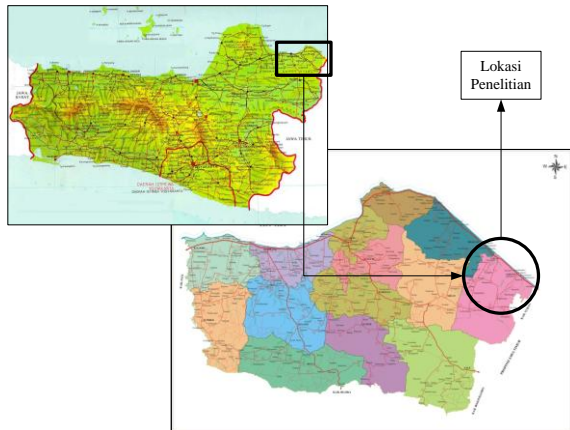
dikonsolidasi. Wilayah ini terdiri dari daerah pertanian, berupa tanah yang tidak produktif dan tanah produktif. Wilayah tersebut akan dikonsolidasi dan diarahkan untuk menjadi wilayah pemukiman, oleh karena itu dibutuhkan model desain tata ruang yang baik untuk pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut agar dalam konsolidasi terdapat pemanfaatan yang maksimal terhadap tanah yang ada.

Konsolidasi tanah dilaksanakan dalam rangka pengembangan wilayah tersebut supaya menjadi suatu daerah yang lebih teratur dalam penggunaan lahan yang ada untuk pemukiman, sehingga mempermudah akses transportasi dan pembangunan berbagai fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Konsolidasi tanah akan meningkatkan nilai jual tanah yang terdapat pada daerah tersebut.

Manfaat dari penelitian ini adalah memberi gambaran proses pelaksanaan konsolidasi tanah, memberi gambaran model desain tata ruang

untuk konsolidasi tanah, membantu dalam pengembangan wilayah khususnya Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang.

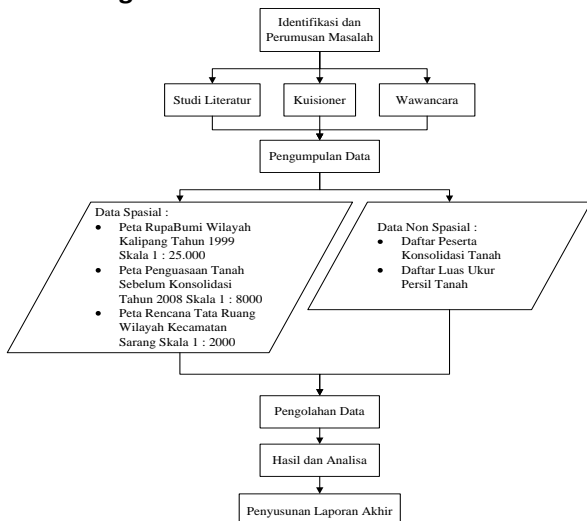
METODOLOGI PENELITIAN



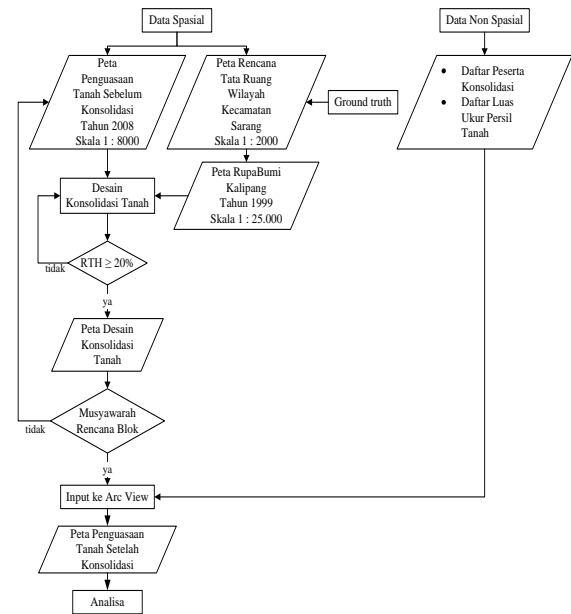
Gambar 1 Lokasi Penelitian Kabupaten Rembang

Bahan atau data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Peta penguasaan tanah sebelum konsolidasi tanah Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang Propinsi Jawa Tengah skala 1 : 8000 tahun 2008 Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Peta RTRW Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang skala 1 : 2000 tahun 2008 BAPPEDA Kabupaten Rembang, Peta Rupa Bumi Kalipang skala 1 : 25000 Bakosurtanal tahun 1999, daftar peserta konsolidasi tanah, beserta luas ukur tiap tanah Desa Kalipang Kecamatan Sarang Kabupaten Rembang tahun 2008 Badan Pertanahan Kabupaten Rembang.

Metodologi Penelitian



Gambar 2 Diagram Alir Metodologi Penelitian



Gambar 3 Diagram Alir Pengolahan Data

Analisa Tata Ruang Wilayah Konsolidasi



Gambar 4 Lokasi Konsolidasi pada Peta Tata Ruang Wilayah Kecamatan Sarang

Berdasarkan peta tata ruang wilayah Kecamatan Sarang dapat dilihat bahwa wilayah konsolidasi tanah berada pada daerah zona bebas yaitu wilayah yang merupakan tanah milik negara. Pada wilayah tersebut belum ditetapkan rencana tata ruang oleh pemerintah setempat, oleh karena itu dalam pelaksanaan konsolidasi tanah terdapat kebebasan dalam penentuan pembangunan wilayah tersebut. Pada pelaksanaan konsolidasi ini wilayah tersebut akan dibangun menjadi suatu wilayah permukiman, dikarenakan wilayah

tersebut berada di wilayah ibukota Kecamatan Sarang yang merupakan pusat pelayanan penduduk disekitarnya.

Berdasarkan wawancara dan kuisisioner yang telah dilakukan, menurut para penggarap tanah yang akan dikonsolidasi untuk sementara tidak ada keinginan untuk dirubah menjadi pemukiman, namun terdapat keinginan untuk dijadikan sebagai suatu kawasan pemukiman apabila pemerintah setempat telah menetapkan wilayah tersebut untuk dijadikan suatu kawasan perkotaan dengan tambahan kelengkapan sarana dan prasarana.

Analisa Kepemilikan Tanah

Lahan di desa kalipang wilayah pelaksanaan konsolidasi merupakan lahan pertanian. Terdapat dua jenis tanah yang ada yaitu tanah produktif dan tanah tidak produktif (tanah sin). Untuk tanah produksi oleh penduduk setempat dimanfaatkan menjadi lahan pertanian, sedangkan yang tidak produktif hanya menjadi lahan terbuka. Jenis sawah yang ada merupakan sawah tadah hujan dimana untuk pengairan lahan-lahan tersebut hanya mengandalkan air hujan dikarenakan daerah tersebut dengan pantai sehingga air tanahnya cenderung asin. Pemilik tanah-tanah tersebut bertempat tinggal menyebar, sebagian tinggal di Desa Kalipang dan sebagian lainnya tinggal di desa sekitarnya seperti Desa Sumbermulyo, dll.

Tanah yang dimiliki oleh para peserta konsolidasi tanah sebagian besar merupakan tanah warisan yang telah digarap selama bertahun-tahun oleh orangtuanya dan dijadikan sebagai sumber mata pencaharian utama. Tanah-tanah tersebut merupakan tanah milik negara atau disebut dengan zona bebas, dimana masyarakat dapat menggunakan tanah-tanah tersebut sebagai lahan pertanian. Hak yang dimiliki oleh para penggarap saat ini hanya berupa penguasaan tanah yang dibuktikan dengan Surat Tanda Bukti Pembayaran Pajak Tanah, namun setelah dilakukan konsolidasi maka akan diberikan status yang jelas terhadap kepemilikan tanahnya menjadi hak milik.

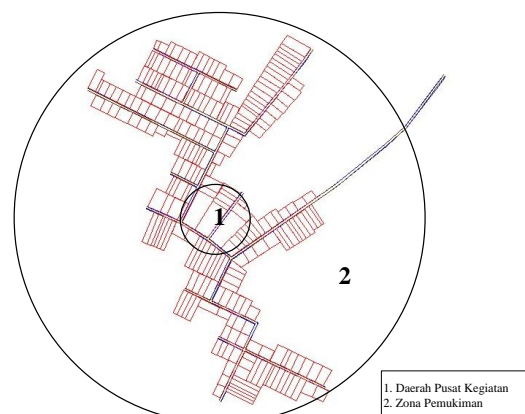
Pada proses konsolidasi tanah di Desa Kalipang ini telah ada kesepakatan antara masyarakat Kalipang selaku peserta dan pihak kantor pertanahan selaku pelaksana bahwa dalam pemotongan tanah tidak boleh lebih dari 20 % dari luas tanah yang dimiliki oleh setiap peserta. Pemotongan tanah tersebut tidak diberikan ganti rugi dikarenakan status tanah yang dimiliki merupakan tanah milik negara. Luas tanah yang dipotong merupakan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) dimana akan dipergunakan untuk pembuatan fasilitas umum, fasilitas sosial dan ruang terbuka hijau.

Analisa Desain Konsolidasi Tanah

a. Model Tata Ruang

Dalam pembuatan desain konsolidasi tanah menggunakan teori konsentris. Desain terdiri dari 2 zona yaitu zona pusat kegiatan dan zona pemukiman, dimana adanya perbedaan penggunaan lahan. Zona pusat kegiatan merupakan kavling-kavling yang digunakan untuk penempatan fasilitas-fasilitas sosial dan umum, sedangkan zona pemukiman merupakan kavling-kavling milik peserta konsolidasi yang telah teratur.

Model desain konsolidasi tanah cenderung kearah bentuk inti/kompak karena dilaksanakan pada wilayah yang kecil yaitu seluas 45832 m². Fasilitas sosial dan fasilitas umumnya dibangun terpusat pada wilayah tersebut untuk mempermudah masyarakat menjangkaunya dengan adanya kemudahan akses jalan yang telah ada.



Gambar 5 Model Tata Ruang Desain

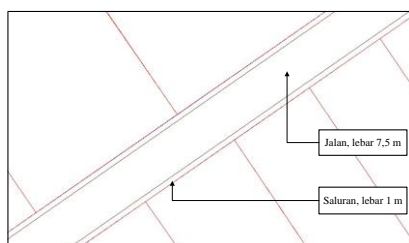
b. Jalan dan Saluran

Jalan sekunder berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Jalan lokal sekunder menghubungkan kawasan sekunder dengan perumahan, sedangkan jalan lingkungan sekunder menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.

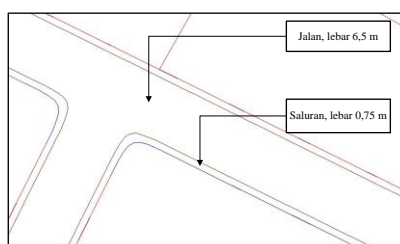
Pada desain konsolidasi yang dibuat diberikan kemudahan akses transportasi untuk menunjang kemudahan mobilisasi masyarakat setempat. Sesuai dengan daerah pelaksanaan konsolidasi maka jenis jalan yang digunakan adalah jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder. Jalan sekunder berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Jalan lokal sekunder menghubungkan kawasan sekunder dengan perumahan, sedangkan jalan lingkungan sekunder menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.

Penetapan lebar jalan dibuat berdasarkan PP nomor 34 tahun 2006 tentang jalan, jalan lokal sekunder dibuat dengan lebar jalan 7,5 meter sedangkan jalan lingkungan sekunder dibuat dengan lebar jalan 6,5 meter.

Pembuatan saluran disesuaikan dengan lebar jalan yang dibuat, untuk jalan lokal sekunder lebar saluran air 1 m, sedangkan untuk jalan lingkungan sekunder lebar saluran air yang dibuat 0,75 m.



Gambar 6 Jalan Lokal Sekunder



Gambar 7 Jalan Lingkungan Sekunder

c. Ruang Terbuka Hijau

Berdasarkan PP nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, terdapat dua jenis ruang terbuka hijau yaitu ruang terbuka hijau sebesar 20 % dan ruang terbuka hijau private sebesar 10 % dari luas keseluruhan. RTH publik disediakan oleh pemerintah daerah.

RTH yang terdapat pada desain berupa Sumbangan Tanah untuk Pembangunan (STUP), jaringan jalan (jalan, saluran) dan taman-taman kota.

Pembagian RTH tersebut antara lain, jalan seluas 32268 m² yaitu 7,04 % dari keseluruhan luas, luas saluran 7623 m² yang merupakan 1,66 % dari seluruh luas, taman-taman yang ada seluas 55051 m² yaitu 12,01 % dan STUP seluas 21023 m² yaitu 4,59 %. Jadi total dari seluruh jumlah ruang terbuka hijau publik yang ada sebesar 25,3 % dari keseluruhan luas wilayah yang dikonsolidasi. Hal ini berarti desain yang dibuat telah sesuai dengan syarat yang telah ditentukan.

Analisa Perubahan Luas Tanah

Luas kavling tanah sebelum konsolidasi seluas 425269 m², setelah dilakukan konsolidasi tanah luas kavling tanah seluruhnya menjadi 342367 m². Jadi luas kavling tanah yang berkurang seluas 82902 m². Sehingga dari seluruh luas wilayah konsolidasi tanah jumlah kavling tanah yang dipotong sebesar 19,318%. Jadi desain yang dibuat telah sesuai dengan syarat yang telah disepakati antara masyarakat dan pihak kantor pertanahan yaitu luas kavling tanah yang dipotong maksimal 20 % dari luas kavling yang dimiliki.

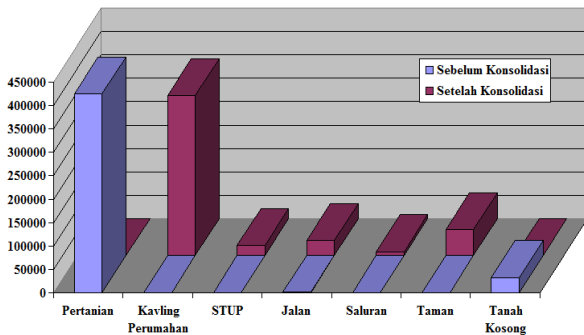
Sisa kavling yang telah dipotong dipergunakan untuk penggunaan tanah lainnya, yaitu fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau.

Analisa Penggunaan Tanah

Perubahan penggunaan tanah sebelum konsolidasi tanah dan setelah konsolidasi tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1 Perbandingan Penggunaan Tanah antara Sebelum dan Sesudah Konsolidasi Tanah

No	Penggunaan Tanah	Sebelum KT		Setelah KT	
		Luas (m ²)	Luas (%)	Luas (m ²)	Luas (%)
1	Pertanian	425269	92.79	0	0.00
2	Kavling Perumahan	0	0.00	342367	74.70
3	STUP	0	0.00	21023	4.59
4	Jalan	952	0.21	32268	7.04
5	Saluran	0	0.00	7623	1.66
6	Taman	0	0.00	55051	12.01
7	Tanah Kosong	32111	7.01	0	0.00
	Jumlah	458332	100.00	458332	100.00



Gambar 8 Diagram Perubahan Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah pada saat sebelum dilaksanakan konsolidasi tanah di dominasi oleh lahan pertanian atau sawah dengan luas 425269 m². Sementara untuk jalan hanya memiliki luas 952 m², sedangkan untuk permukiman dan fasilitas umum /sosial tidak ada sama sekali yaitu 0%. Setelah dilaksanakan konsolidasi tanah penggunaan tanah wilayah tersebut di dominasi oleh permukiman dengan luas 342367 m², dilakukan perbaikan akses jalan menjadi 32268 m² dan saluran 7623 m² serta diberi STUP seluas 21023 m².

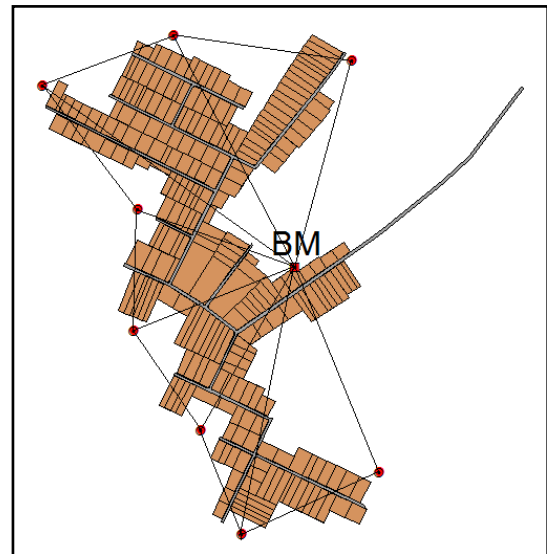
Dari sini dapat dilihat bahwa luasan total tanah sebelum konsolidasi tanah dan setelah konsolidasi tanah tidak mengalami perubahan. Luas total tanah sebelum dan setelah konsolidasi tanah tetap yaitu 458332 m².

Rekomendasi Pematokan Batas Kepemilikan Tanah

Pada Pada daerah penelitian yaitu Desa Kalipang hanya terdapat satu titik ikat (*benchmark*) orde-3 yang sudah diketahui koordinatnya, sehingga proses *staking out* pada daerah tersebut tidak dapat dilakukan karena proses *staking out*

membutuhkan beberapa buah titik bantu orde-4 yang telah diketahui koordinatnya untuk mencapai titik detail yang dicari.

Tujuan pembuatan titik bantu orde-4 yang telah diketahui koordinatnya adalah sebagai titik ikat terhadap titik patok yang akan dipasang pada area konsolidasi tersebut. Pemasangan titik bantu sebaiknya tersebar merata di seluruh area yang akan dikonsolidasi dan memiliki jaringan kerangka geodesi yang baik dan kuat. Pada pembuatan jaring kerangka geodesi menggunakan 9 titik ikat dengan besar *Strength of Figure* (SoF) 0,001852. Pemasangan patok pada sudut tiap kavling tanah diikatkan pada titik bantu yang paling dekat dengan patok yang akan dipasang tersebut.



Gambar 9 Jaring Kerangka Geodesi

Kesimpulan

1. Pembuatan desain konsolidasi tanah berdasarkan teori konsentris serta bentuk inti, dimana prasarana berupa fasilitas sosial dan fasilitas umumnya terletak terpusat di tengah-tengah wilayah konsolidasi tanah tersebut.
2. Terdapat dua jenis jalan yaitu jalan lokal sekunder selebar 7,5 meter dengan lebar saluran 1 meter dan jalan lingkungan sekunder yang mempunyai lebar jalan 6,5 meter dengan lebar saluran 0,75 meter.
3. Ruang terbuka hijau dalam pembuatan desain telah memenuhi syarat yaitu seluas minimal 20 % dari luas keseluruhan wilayah dimana termasuk jalan seluas 32268 m², saluran seluas 7623 m² dan STUP seluas 21023 m².

4. Rata-rata perubahan luas kavling tanah adalah 19,318 % dan luas total tanah antara sebelum dan setelah konsolidasi tanah tidak mengalami perubahan yaitu 458332 m².
5. Penggunaan tanah sebelum konsolidasi didominasi oleh lahan pertanian seluas 425269 m², sedangkan setelah dilakukan konsolidasi penggunaan tanah didominasi oleh kavling permukiman seluas 342367 m².

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. *Pemberdayaan Melalui Pengembangan Wilayah*. <URL<http://www.google.com>>. Dikunjungi pada tanggal 6 April 2009. Pukul 20.00 WIB
- Badan Standarisasi Nasional. Standar Nasional Indonesia Jaring Kontrol Horizontal
- Dadang, M. *Pengawasan Tata Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. <URL<http://www.google.com>>. Dikunjungi pada tanggal 18 November 2008. Pukul 19.30 WIB
- Dekominfo. 2007. *Data Peta Infrastruktur Indonesia Kabupaten Rembang Provinsi Jawa Timur*. <URLhttp://static.depkominfo.go.id/data/Unpublis/h/PetaInfrastrukturInd2007_SumateraJawa/Kabupaten/Jawa/3300Jateng/3317Rembang.xls>. Dikunjungi pada tanggal 17 April 2009. Pukul 20.00 WIB
- Direktur Jendral Penataan Ruang Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2003. *Pengembangan Wilayah dan Penataan Ruang di Indonesia*.
- Djakapermana, R. D. 2003. *Pengembangan Kawasan Agropolitan dalam Rangka Pengembangan Wilayah Berbasis Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN)*. Jakarta : Direktur Jenderal Penataan Ruang Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia
- Jumalasari. R. Z., dkk. 2008. *Konsolidasi Tanah Perkotaan*. Surabaya : Program Studi Teknik Geomatika FTSP ITS
- Kepala Badan Pertanahan Nasional. 1991. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah*
- Koestoer, R. H., dkk. 2001. *Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus*. Jakarta : UI-Prees
- Noviansyah, D. 2007. *Pengembangan Wilayah (Deui)*. <URL<http://www.google.com>>. Dikunjungi pada tanggal 6 April 2009. Pukul 20.00 WIB
- Pemerintah Kabupaten Rembang. 2009. <URL<http://www.rembangkab.go.id/profil/peta-rembang>>. Dikunjungi pada tanggal 17 April 2009. Pukul 20.00 WIB
- Pemerintah Kabupaten Rembang Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA). *Review Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Rembang 2005-2014*.
- Presiden Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 Tentang Tata Ruang Wilayah Nasional*. Jakarta
- Presiden Republik Indonesia. 2006. *Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan*
- Rosanti, R. M. 2004. *Evaluasi Nilai Tanah Setelah Program Konsolidasi Tanah (Studi Kasus : Desa Kembangsi, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Mojokerto)*. Surabaya : Program Studi Teknik Geodesi FTSP ITS
- Sutikno, B. 2006. *Artikel Model Optimal dalam Perencanaan Tata Ruang*. <URL<http://Geografiana.com>>. Dikunjungi pada tanggal 14 November 2008. Jam 09.30 WIB.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Jakarta
- Wibowo, R., Soetriono. 2004. *Konsep, Teori, dan Landasan Analisis Wilayah*. Malang : Bayumedia Publishing
- Wikipedia. 2009. *Kabupaten Rembang*. <URLhttp://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rembang>. Dikunjungi pada tanggal 17 April 2009. Pukul 20.00 WIB
- Yunus, H. S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar