



Analisis Pemilihan Lokasi untuk Kepentingan Umum Kabupaten Pringsewu

Zulqadri Ansar^{1*}

¹ Program Studi Perencanaan Wilayah Kota, Institut Teknologi Sumatera (ITERA), Lampung Selatan, Lampung, Indonesia

Corresponding author: zulqadri.ansar@pwk.itera.ac.id

Received 28th January 2021

Accepted 4th March 2021

Published 11th March 2021

Open Access

DOI: 10.35472/jsat.v5i1.402

Abstract: Land development that occurs in Pringsewu Regency is for the public interest, as a government step to more easily acquire lands which function as cultivation areas for physical development as a form of service to community needs. The limited provision of land will make it difficult for the government to develop an area as a form of land use for public purposes. This research will discuss about the analysis of land use for the public interest. There are several criteria and indicators that determine the location of land to be used for public use, consisting of land area, existing land use, spatial plan, area function, slope, land shape, soil movement, flood hazard, population density and market land prices. Based on the results of the scoring analysis of 11 indicators through the application of spatial multicriteria analysis which involves eleven criteria for determining the location as the most appropriate variable to be used as state land as a balancing material, the Pringsewu Regency government explains that zone 3 (Kecamatan Pagelaran, Pringsewu dan Ambarawa) has the most land dominance which can be prioritized first.

Keywords: *land development, land use, public interest, land location, state land*

Abstrak: Pengembangan lahan yang terjadi di Kabupaten Pringsewu dalam hal ini untuk kepentingan umum yaitu sebagai langkah pemerintah agar lebih mudah memperoleh lahan-lahan dengan fungsi kawasan budidaya untuk selanjutnya dapat dilakukan pembangunan fisik bagi pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat. Penyediaan lahan yang terbatas akan mempersulit pemerintah untuk membangun suatu wilayah sebagai bentuk pemanfaatan lahan untuk kepentingan umum. Pada penelitian akan dibahas mengenai analisis pemanfaatan lahan untuk kepentingan umum. Ada beberapa kriteria dan indikator penentu lokasi tanah untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum, terdiri dari luas hamparan lahan, guna lahan eksisting, rencana pola ruang, fungsi kawasan, kemiringan lereng, bentuk lahan, gerakan tanah, bahaya banjir, kepadatan penduduk dan harga lahan pasaran. Berdasarkan hasil analisis skoring 11 indikator melalui pemberlakuan analisis analisis multikriteria keruangan yang melibatkan sebelas kriteria penentuan lokasi sebagai variabel yang paling layak untuk dijadikan tanah negara sebagai bahan pertimbangan pemerintah Kabupaten Pringsewu menjelaskan bahwa zona 3 yang paling banyak dominasi lahan yang dapat diprioritaskan pertama.

Kata Kunci: *pengembangan lahan, pemanfaatan lahan, kepentingan umum, lokasi tanah, tanah negara*

Pendahuluan

Pengembangan lahan untuk kepentingan umum dilakukan di Kabupaten Pringsewu. Hal ini disebabkan karena Kabupaten Pringsewu sebagai salah satu kabupaten hasil pemekaran di Provinsi Lampung yang mempunyai kecenderungan perkembangan yang relatif pesat. Perkembangan wilayah merupakan bentuk dari upaya meningkatkan kualitas hidup masyarakat di dalamnya (Rustiadi, Saefulhakim, & Panuju, 2011). Perkembangan wilayah yang relatif pesat akan mempengaruhi untuk terjadinya perubahan

guna lahan. Perubahan guna lahan yang tidak terkendali akan menyebabkan berbagai permasalahan suatu wilayah sehingga penting untuk mengantisipasi hal tersebut. Salah satu hal yang terjadi dapat berupa perubahan sosial yang terjadi karena perubahan guna lahan dalam hal ini untuk kepentingan umum (Surya, 2011). Antisipasi perubahan guna lahan yang tidak terkendali dapat dilakukan melalui penetapan pengembangan lahan oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Dasar yang digunakan untuk menetapkan pengembangan lahan yang prioritas untuk kepentingan umum harus memenuhi prinsip demokratis, adil, transparan, menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia, serta mengedepankan asas musyawarah. Tujuan

pengembangan lahan ini adalah sebagai langkah pemerintah untuk lebih mudah memperoleh lahan-lahan yang dengan fungsi sebagai kawasan budidaya untuk dilakukan pembangunan fisik sebagai bentuk pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat. Penyebab pemerintah perlu melakukan penetapan pengembangan lahan karena pada kenyataannya di lapangan bahwa ketersediaan tanah atau lahan semakin terbatas sehingga mengakibatkan pembangunan fisik menjadi terhambat. Lahan sebagai tempat aktivitas kehidupan manusia, baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal. Lahan yang secara umum mempunyai jumlah dan lokasi yang relatif tetap, memberikan arti ekonomis bagi berbagai alternatif penggunaan maupun peruntukan dalam pemanfaatannya sehingga hal ini mengakibatkan sering terjadinya konflik pada sebidang tanah. Ada beberapa kriteria yang digunakan untuk menetapkan pengembangan lahan di suatu wilayah, diantaranya topografi, sosial kependudukan, nilai lahan, status kepemilikan lahan, kesesuaian peruntukan lahan dan fungsinya (RTRW, RDTR, RTBL), ketersediaan infrastruktur.

Wilayah yang terdiri dari 9 kecamatan, Kabupaten Pringsewu memiliki potensi yang sangat besar untuk terus tumbuh dan berkembang. Hal ini disebabkan oleh karena Kabupaten Pringsewu dilewati Jalan Lintas Barat yang menghubungkan Bandar Lampung (Ibukota Provinsi Lampung) – Kabupaten Pesawaran – Kabupaten Pringsewu – Kabupaten Tanggamus – Kabupaten Pesisir Barat – tembus ke Provinsi Bengkulu. Dalam penelitian ini akan dikaji pengembangan lahan untuk kepentingan umum di Wilayah Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Gading Rejo, Kecamatan Pagelaran.

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum sebagai istilah yang akan diidentifikasi dalam penelitian ini. Identifikasi mengenai lahan yang memenuhi kriteria tertentu sebagai lahan yang baik dan sesuai untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum. Pengertian pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (**Heryantoro, 2018**). Pengertian kepentingan umum adalah hal yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah untuk kesejahteraan masyarakat.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terkadang menimbulkan berbagai persoalan dalam pelaksanaannya. Dalam pelaksanaannya dibutuhkan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (**Pusat, 2012**). Ganti kerugian oleh pemerintah dilakukan bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan

dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (**Andriany, 2019**).

Pemanfaatan lahan bagi kepentingan umum memiliki tujuan untuk pengembangan lahan dengan kriteria lahan yang sesuai agar lahan tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat, seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial (**Ridwan & Sodik, 2008**). Hal terpenting adalah lahan yang diubah penggunaannya sebagai lahan budidaya dan ketika lahan tersebut diubah penggunaannya maka tidak akan mengganggu atau membuat permasalahan baru. Pemanfaatan lahan yang semula lahan tersebut tidak termanfaatkan atau telah termanfaatkan tetapi penggunaan lahan tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Hal ini mendorong pemerintah untuk menyusun strategi agar adanya pendataan lahan milik masyarakat atau daerah yang masih bisa dimanfaatkan berdasarkan identifikasi kriteria lahan yang sesuai. Penting bagi pemerintah untuk menyusun strategi yang tepat dalam memilih lahan yang sesuai dan memenuhi kriteria untuk dilakukannya kegiatan pengadaan tanah.

Metode

Pada penelitian ini digunakan metode overlay untuk analisis secara spasial yang meliputi overlay variabel-variabel yang akan ditentukan pada bagian berikutnya serta metode dengan pendekatan studi literatur dan survey lapangan untuk penjelasan atau data yang didapat tiap variabelnya. Ada beberapa kriteria dan indikator yang digunakan untuk ditetapkan sebagai penentu lokasi lahan yang dapat dikembangkan untuk kepentingan umum yang mengacu dengan pedoman pengadaan tanah (Republik Indonesia, 2006). Berikut tabel yang menunjukkan hal tersebut:

Tabel 1. Deskripsi Kriteria dan Indikator Penentu Lokasi Tanah

No	Kriteria	Indikator
1	Luas Hamparan Lahan	Minimal 1 Ha (bukan permukiman, hutan, sempadan sungai)
2	Guna Lahan Eksisting	Lahan belum terbangun (bukan permukiman ataupun hutan lindung)
3	Rencana Pola Ruang	Lahan bukan hutan lindung dan sempadan sungai
4	Fungsi Kawasan	Kawasan budidaya
5	Kemiringan Lereng	Landai (0%-8%)
6	Bentuk Lahan	Aluvial, Volcan, dan Dataran Tuf Masam
7	Gerakan Tanah	Rendah
8	Bahaya Longsor	Sangat rendah dan rendah
9	Bahaya Banjir	Bukan area rawan banjir
10	Kepadatan Penduduk	Gambaran kepadatan
11	Harga Lahan Pasaran	Kisaran Rp300,000/m ² -Rp500,000/m ²

Dibawah ini adalah kondisi gambaran wilayah kecamatan di Kabupaten Pringsewu berdasarkan RTRW Kabupaten Pringsewu Tahun 2011-2031 (Pringsewu, 2011-2031)

Luas Hamparan Lahan

Luas hamparan lahan menjadi salah satu kriteria dalam penentuan lokasi lahan yang cocok dijadikan tanah Negara. Luas lahan minimum yang dibutuhkan yaitu 1 hektar, penetapan indikator ini dikarenakan luas lahan dibawah 1 hektar tidak fleksibel dalam tujuan pemanfaatan lahan untuk kepentingan umum. Selain itu bentuk lahan dalam hamparan yang tersedia yang berupa tegalan akan menjadi prioritas utama, setelahnya berupa sawah dan kebun.

Guna Lahan Eksisting

Penggunaan lahan adalah cerminan pola aktivitas masyarakat di suatu wilayah. Secara umum pola penggunaan lahan dapat diperinci dalam beberapa jenis penggunaan yaitu permukiman, sawah, tegalan, kebun, hutan, dan belukar. Namun, dalam konteks pembangunan, jenis penggunaan lahan seringkali dikelompokkan menjadi lahan terbangun dan non-terbangun.

Rencana Pola Ruang

Pola ruang wilayah merupakan bentuk hubungan antar berbagai aspek sumberdaya manusia, sumberdaya alam, sumberdaya buatan, sosial-budaya, ekonomi, teknologi, informasi, administrasi, pertahanan keamanan, fungsi lindung, budidaya dan estetika lingkungan, dimensi ruang dan waktu

yang dalam kesatuan secara utuh menyeluruh serta berkualitas membentuk tata ruang.

Fungsi Kawasan

Dalam menentukan lahan untuk pengadaan tanah negara, fungsi kawasan dalam Kabupaten Pringsewu haruslah kawasan budidaya bukan merupakan kawasan lindung, sebab tujuan pengadaan tanah negara yang dilakukan pemerintah Kabupaten Pringsewu adalah untuk pembagunan kepentingan umum/publik. Dalam pembangunan lahan dalam kawasan lindung dilarang untuk kegiatan pembangunan dalam bentuk apapun.

Kemiringan Lereng

Bentuk topografi wilayah Kabupaten Pringsewu berdasarkan kemiringan lereng lahannya dapat dibedakan menjadi 8 (delapan) bagian yang bervariasi yaitu mulai dari kelas lereng 0 - 8 % sampai > 40 %. Dalam hal ini hanya kategori kemiringan lereng lahan yang datar dan landai yang mampu direkomendasikan layak sebagai tanah negara.

Tabel 2. Klasifikasi Kemiringan Lereng

No	Kriteria	Indikator
1	0-3	Datar
2	3-8	Landai
3	8-15	Berombak
4	15-25	Berbukit
5	25-40	Curam
6	>40	Terjal

Bentuk Lahan

Bentuk Lahan Kabupaten Pringsewu dapat dibagi dalam 6 (enam) group fisiografi utama yaitu: Grup Pegunungan, Volcan, Perbukitan, Dataran, Aluvial dan aneka bentuk lainnya. Grup pegunungan sebagian besar terdiri dari batuan volkan tua (basal, andesit, dasit), dengan tingkat torehan sangat tertoreh. Grup perbukitan berdampingan pada sisi pegunungan, dengan amplitudo lebih kecil (< 300 m). Sebagian besar terbentuk dari bahan yang sama dengan pegunungan, meski dibebberapa tempat terdapat batuan intrusif (granit) dan batuan metamorfik (skis, gneis). Semua batuan tersebut terdapat dalam keadaan cukup tertoreh sampai sangat tertoreh.

Tabel 3. Deskripsi Klasifikasi Fisiografi Lahan

No.	Group Fisiografi	Deskripsi
1.	Aluvial	Dataran banjir dari sungai yang bercabang, endapan kasar Jalur meander dari lembah aluvial luas, endapan halus

No.	Group Fisiografi	Deskripsi
		Lembah tertutup/cekungan, endapan campuran
2.	Dataran Tuf Masam	Dataran tuf masam berombak agak tertoreh, tuf dan batuan sedimen kasar masam
4.	Dataran	Dataran berombak sampai bergelombang cukup tertoreh, batuan metamorfik
5.	Volkan	Dataran berombak sampai bergelombang cukup tertoreh batuan plutonik masam Dataran volkan berombak cukup tertoreh tuf dan lava intermedier dan basis Dataran volkan bergelombang agak tertoreh tuf dan lava intermedier dan basis
6.	Perbukitan	Dataran volkan berombak agak tertoreh tuf dan lava intermedier dan basis Perbukitan cukup tertoreh, batuan metamorfik, lereng cukup curam Perbukitan sangat tertoreh, tuf dan lava intermedier dan basis, lereng curam sampai sangat curam
7.	Pegunungan	Perbukitan tertoreh, lava intermedier dan basis, lereng curam sampaisangat curam Pegunungan sangat tertoreh, batuan metamorfik Pegunungan sangat tertoreh, tuf dan lava intermedier dan basis, lereng curam sampai sangat curam Pegunungan sangat tertoreh sekali, tuf dan lava intermedier dan basis, lereng sangat curam sekali
8.	Aneka Bentuk	Pegunungan sangat tertoreh, lava intermedier dan basis, lereng sangat curam sekali Pegunungan sangat tertoreh, lava intermedier dan basis, lereng sangat curam sekali Lembah sungai terjal tererosi atau lereng sungai terjal

Gerakan Tanah

Gerakan tanah/batuan juga dikenal sebagai longsoran tanah/batuan adalah perpindahan massa tanah/batuan pada suatu lereng keluar dari lereng aslinya. Menurut tingkat kerentanan terjadinya pergerakan tanah, tingkat potensi pergerakan tanah dapat dibagi kedalam beberapa kelas, yaitu sebagai berikut (Direktorat Vulkanologi dan Mitigasi Bencana Geologi, 2004) :

- Potensi pergerakan tanah rendah
Pada wilayah ini jarang terjadi gerakan tanah jika tidak mengalami gangguan pada lereng, dan jika lereng gerakan tanah lama telah mantap kembali, gerakan

tanah berdimensi kecil mungkin dapat terjadi terutama pada tebing dan lembah sungai.

- Potensi pergerakan tanah menengah
Pada wilayah ini dapat terjadi gerakan tanah, terutama pada daerah yang berbatasan dengan lembah sungai atau tebing jalan, gerakan tanah lama masih dapat aktif kembali terutama akibat curah hujan yang tinggi dan erosi kuat.
- Potensi pergerakan tanah tinggi
Pada wilayah ini sering terjadi gerakan tanah, sedangkan gerakan tanah lama dan gerakan tanah baru masih dapat aktif bergerak, terutama akibat curah hujan tinggi dan erosi kuat.

Dalam hal ini, yang menjadi indikator sebagai landasan penetapan lokasi pengadaan tanah negara yaitu lahan yang memiliki potensi pergerakan tanah rendah sehingga mampu meminimalisir kekhawatiran akan terjadinya pergerakan tanah.

Bahaya Longsor

Bencana tanah longsor merupakan potensi bencana yang terutama dapat terjadi pada kawasan dengan keterlereng >25% yang terdapat di Kabupaten Pringsewu. Dengan demikian akibat curah hujan yang tinggi dan tutupan vegetasi yang kurang rapat serta belum tersedianya saluran drainase serta pengaturan drainase yang tidak baik dapat menjadi ancaman banjir terutama pada kondisi fisiografi aluvial bahkan juga pada kondisi fisiografi dataran. Sementara pada lahan dengan keterlereng >25% akan menjadi ancaman terjadinya tanah longsor. Dalam kriteria bahaya longsor terdapat 3 klasifikasi tingkat bahaya longsor yaitu sangat rendah, rendah, sedang dan tinggi sedangkan yang menjadi indikator ukuran tingkat yang dapat menjadi landasan penetapan tanah negara yaitu bahaya longsor yang sangat rendah dan rendah.

Bahaya Banjir

Berdasarkan data diperoleh informasi bahwa beberapa kasus banjir pernah terjadi di Kabupaten Pringsewu, selain menggenangi beberapa ruas jalan utama di wilayah Kabupaten Pringsewu, kasus banjir juga pernah menggenangi kawasan permukiman dan lahan sawah di wilayah ini. Banjir yang terjadi pada ruas jalan utama, seringkali disebabkan drainase jalan yang tidak berfungsi dengan baik, sehingga tidak mampu menahan luapan air. Selain itu, banjir yang terjadi pada lahan sawah disebabkan meluapnya air sungai disepanjang wilayah dengan kondisi fisiografi aluvial ini. Dalam kriteria bahaya banjir yang menjadi indikator untuk pengadaan tanah yang layak yaitu area bebas banjir dengan ukuran elevasi muka air banjir hingga ketinggian 100 mdpl.

Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk suatu kawasan menunjukkan tingkat jumlah manusia yang berada dalam suatu ukuran luas lahan. Dalam hal ini kepadatan penduduk yang memiliki indikasi perbandingan lurus terhadap kepadatan bangunan maka dalam hal ini semakin rendah kepadatan penduduk menjadi pertimbangan prioritas utama dalam penentuan lokasi pengadaan tanah.

Harga Lahan

Harga lahan menjadi salah satu kriteria penentu dalam menetapkan lokasi pengadaan tanah Negara. Harga lahan di Kabupaten Pringsewu tentunya cukup beragam dalam hal ini harga lahan di-generalisis dalam satu zona yang telah ditetapkan. Semakin rendah harga lahan memiliki tingkat prioritas yang lebih tinggi dalam menetapkan lokasi pengadaan tanah Negara.

Hasil dan Diskusi

Pada bagian ini akan dijelaskan hasil penelitian dan diskusi dengan bahasan yang meliputi profil zona dengan kriteria penilaian lahan yang terbagi menjadi tiga yaitu Zona 1, Zona 2 dan Zona 3. Selanjutnya terdapat visualisasi dengan peta dari zona-zona tersebut untuk menjelaskan lokasi rencana pengadaan tanah negara di Kabupaten Pringsewu.

Profil Zonasi Pengadaan Tanah Negara



Gambar 1. Peta Zonasi Pengadaan Tanah Negara

Pembagian zona didasarkan pada area sekitar Rencana Jalan Lingkar Luar Perkotaan Kabupaten Pringsewu. Ada tiga kecamatan yang masuk dalam Zona Rencana Pengadaan Tanah Negara yaitu Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Pagelaran dan Kecamatan Gading Rejo.

Berikut adalah besaran angka persentase luasan lahan pada kriteria-kriteria penilaian lahan yang sesuai untuk dibangun demi kepentingan umum.

Tabel 4. Kriteria Penilaian Lahan Pada Zona 1

No.	Kriteria	Persentase
1.	Karakteristik Lahan	
	Tegalan	20%
	Sawah	70%
2.	Tata Guna Lahan Eksisting	
	Kebun	6,45%
	Permukiman	27,42%
	Sawah	47,76%
	Sungai, Air, Rawa Tegalan	4,42% 13,94%
3.	Pola Pemanfaatan Lahan	
	Pertanian Tanaman Pangan	26,04%
	Pertanian Tanaman Holtikultura	5,31%
	Perdagangan dan Jasa	8,28%
	Perkebunan	7,60%
	Sempadan Sungai	19,79%
	Permukiman	32,97%
4.	Luas Area Budidaya	1.921 hektar
5.	Jenis Tanah dan Kemiringan Lereng	
	Alluvial	39,09%
	Dataran Tuf Masam	33,68%
	Perbukitan Volkan	6,14% 21,08%
6.	Tingkat Gerakan Tanah	Gerakan Tanah Rendah
7.	Luas Tiap Jenis Tanah dan Tingkat Bahaya Longsor	
	Podsolik Kandik, Gleisol Distrik	33,68%
	Kambisol Distrik, Podsolik Haplik	21,08%
	Gleisol Distrik, Kambisol Eutrik	39,09%
	Podsolik Kandik, Kambisol Distrik	6,14%
8.	Luas Area Rawan Banjir	1.400 hektar/72,88%
9.	Kenaikan Harga Lahan	100%
10.	Kepadatan Penduduk dan Luas Tiap Kecamatan	
	Kecamatan Gadingrejo	37,32%
	Kecamatan Pringsewu	55,08%

No.	Kriteria	Persentase
	Kecamatan Sukoharjo	7,60%

Tabel 5. Kriteria Penilaian Lahan Pada Zona 2

No.	Kriteria	Persentase
1.	Karakteristik Lahan	
	Tegalan	53,78%
	Sawah	38,59%
	Kebun	7,64%
2.	Tata Guna Lahan Eksisting	
	Kebun	4,72%
	Permukiman	32,67%
	Sawah	23,83%
	Sungai, Air, Rawa	1,69%
	Tegalan	33,22%
	Hutan	3,87%
3.	Pola Pemanfaatan Lahan	
	Pertanian Tanaman Pangan	10,27%
	Pertanian Tanaman Holtikultura	4,17%
	Perdagangan dan Jasa	24,85%
	Perkebunan	19,69%
	Sempadan Sungai	11,51%
	Permukiman	29,51%
4.	Luas Area Budidaya	2.015 hektar
5.	Jenis Tanah dan Kemiringan Lereng	
	Alluvial	14,29%
	Dataran Tuf Masam	55,73%
	Perbukitan	28,98%
	Volkan	0,94%
	Dataran	0,05%
6.	Tingkat Gerakan Tanah	Gerakan Tanah Rendah
7.	Luas Tiap Jenis Tanah dan Tingkat Bahaya Longsor	
	Podsolik Kandik, Gleisol Distrik	55,73%
	Kambisol Distrik, Podsolik Haplik	0,94%
	Gleisol Distrik, Kambisol Eutrik	7,94%
	Gleisol Distrik, Aluvial Eutrik	6,35%
	Podsolik Kandik, Kambisol Distrik	28,98%
	Podsolik Haplik, Kambisol Distrik	0,05%
8.	Luas Area Rawan Banjir	97 hektar/4,81%
9.	Kenaikan Harga Lahan	60%
10.	Kepadatan Penduduk dan Luas Tiap Kecamatan	
	Kecamatan Pagelaran	8,64%
	Kecamatan Pringsewu	85,61%
	Kecamatan Banyumas	0,05%
	Kecamatan Sukoharjo	5,71%

Tabel 6. Kriteria Penilaian Lahan Pada Zona 3

No.	Kriteria	Persentase
1.	Karakteristik Lahan	
	Tegalan	80,57%
	Sawah	19,43%

No.	Kriteria	Persentase
	Kebun	0
2.	Tata Guna Lahan Eksisting	
	Kebun	0
	Permukiman	25,34%
	Sawah	14,43%
	Sungai, Air, Rawa	0,40%
	Tegalan	59,83%
	Hutan	0
3.	Pola Pemanfaatan Lahan	
	Pertanian Tanaman Pangan	13,98%
	Pertanian Tanaman Holtikultura	31,17%
	Perdagangan dan Jasa	11,76%
	Perkebunan	8,09%
	Sempadan Sungai	4,98%
	Permukiman	30,02%
4.	Luas Area Budidaya	1.989 hektar
5.	Jenis Tanah dan Kemiringan Lereng	
	Alluvial	0
	Dataran Tuf Masam	2,71%
	Perbukitan	28,31%
	Volkan	68,98%
	Dataran	0
6.	Tingkat Gerakan Tanah	Gerakan Tanah Rendah
7.	Luas Tiap Jenis Tanah dan Tingkat Bahaya Longsor	
	Podsolik Kandik, Gleisol Distrik	2,71%
	Kambisol Distrik, Podsolik Haplik	68,98%
	Podsolik Kandik, Kambisol Distrik	26,14%
	Podsolik Kandik, Gleisol Distrik	2,16%
8.	Luas Area Rawan Banjir	Tidak ada lahan banjir
9.	Kenaikan Harga Lahan	75%
10.	Kepadatan Penduduk dan Luas Tiap Kecamatan	
	Kecamatan Pagelaran	78,43%
	Kecamatan Pringsewu	20,26%
	Kecamatan Ambarawa	1,31%

Tabel 7. Kriteria Penilaian Lahan Pada Zona 4

No.	Kriteria	Persentase
1.	Karakteristik Lahan	
	Tegalan	30,67%
	Sawah	45,65%
	Kebun	23,68%
2.	Tata Guna Lahan Eksisting	
	Kebun	16,91%
	Permukiman	25,78%
	Sawah	32,59%
	Sungai, Air, Rawa	2,83%
	Tegalan	21,90%
3.	Pola Pemanfaatan Lahan	
	Pertanian Tanaman Pangan	12,47%

No.	Kriteria	Persentase		
	Pertanian Tanaman Holtikultura	2,27%		Pertanian Tanaman Holtikultura
	Perdagangan dan Jasa	19,61%		Perdagangan dan Jasa
	Perkebunan	8,59%		Perkebunan
	Sempadan Sungai	14,13%		Sempadan Sungai
	Permukiman	42,94%		Permukiman
4.	Luas Area Budidaya	1,805 hektar	4.	Luas Area Budidaya
5.	Jenis Tanah dan Kemiringan Lereng		5.	Jenis Tanah dan Kemiringan Lereng
	Alluvial	38,50%		Alluvial
	Dataran Tuf Masam	52,52%		Volkan
	Perbukitan	8,98%		Perbukitan
6.	Tingkat Gerakan Tanah	Gerakan Tanah Rendah	6.	Tingkat Gerakan Tanah
7.	Luas Tiap Jenis Tanah dan Tingkat Bahaya Longsor		7.	Luas Tiap Jenis Tanah dan Tingkat Bahaya Longsor
	Podsolik Kandik, Gleisol Distrik	52,52%		Kambisol Distrik, Podsolik Haplik
	Gleisol Distrik, Kambisol Eutrik	38,50%		Gleisol Distrik, Kambisol Eutrik
	Podsolik Kandik, Kambisol Distrik	8,98%		Podsolik Kandik, Kambisol Distrik
8.	Luas Area Rawan Banjir	501 hektar/	8.	Luas Area Rawan Banjir
		27,76%	9.	Kenaikan Harga Lahan
9.	Kenaikan Harga Lahan	100%	10.	Kepadatan Penduduk dan Luas Tiap Kecamatan
10.	Kepadatan Penduduk dan Luas Tiap Kecamatan			
	Kecamatan Gadingrejo	20,50%		Kecamatan Gadingrejo
	Kecamatan Pringsewu	65,65%		Kecamatan Pringsewu
	Kecamatan Ambarawa	13,85%		

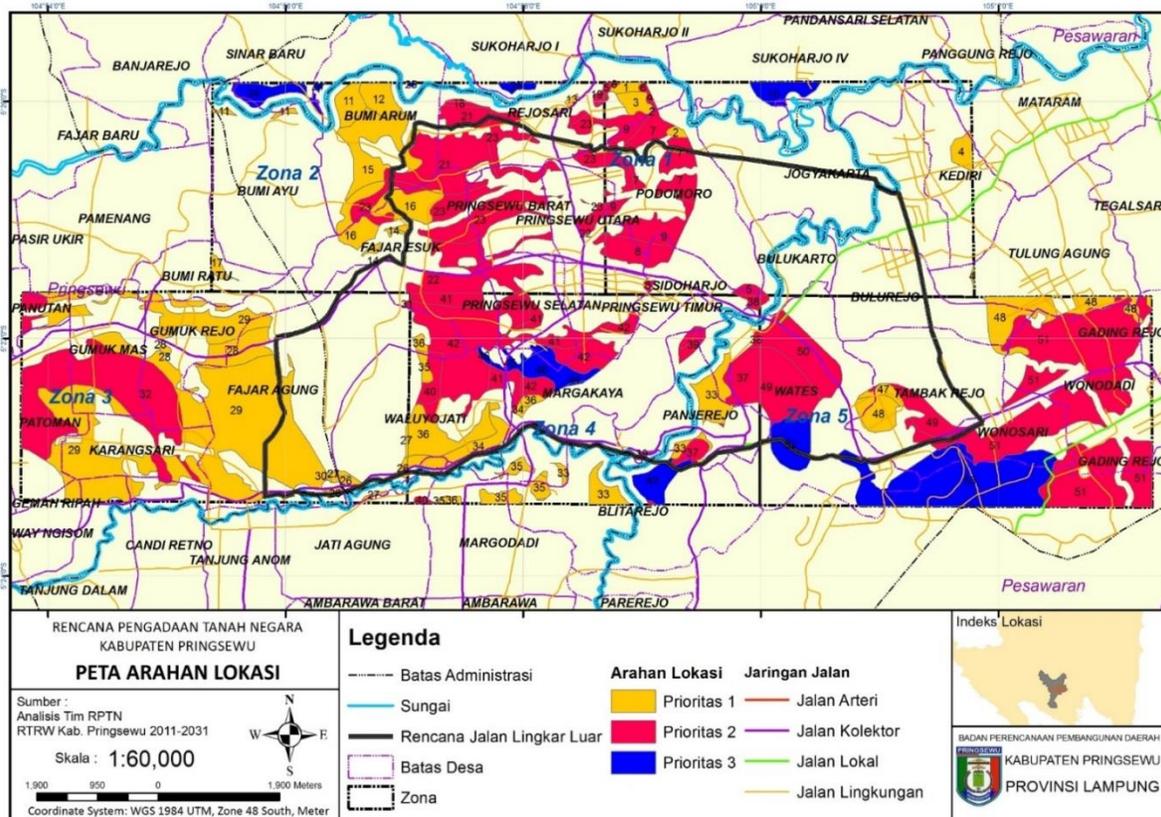
Tabel 8. Kriteria Penilaian Lahan Pada Zona 5

No.	Kriteria	Persentase
1.	Karakteristik Lahan	
	Tegalan	11,34%
	Sawah	62,69%
	Kebun	25,97%
2.	Tata Guna Lahan Eksisting	
	Kebun	20,00%
	Permukiman	22,83%
	Sawah	48,29%
	Sungai, Air, Rawa	0,15%
	Tegalan	8,73%
3.	Pola Pemanfaatan Lahan	
	Pertanian Tanaman Pangan	39,88%

Lahan yang akan dikembangkan untuk kepentingan umum berada di Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Gadingrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kecamatan Pagelaran, Kecamatan Banyumas, Kecamatan Sukoharjo, Kecamatan Ambarawa. Lahan yang dapat dikembangkan untuk kepentingan umum adalah lahan yang termasuk ke dalam penilaian skoring 10 kriteria memenuhi angka terbaik. Representasi lahan yang dikembangkan tersebut digambarkan dalam bentuk zona-zona wilayah kecamatan dengan prioritas lahan yang dapat dikembangkan dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Berikut peta yang menggambarkan keberadaan lokasi rencana pengadaan tanah negara di Kabupaten Pringsewu.

Original Article

e-ISSN: 2581-0545 - <https://journal.itera.ac.id/index.php/jsat/>



Gambar 2. Peta hasil pemilihan lokasi untuk kepentingan umum



Original Article

e-ISSN: 2581-0545 - <https://journal.itera.ac.id/index.php/jsat/>



Lahan yang bisa dikembangkan untuk pemanfaatan kepentingan umum dibagi atas 3 prioritas. Pembagian prioritas ini dilakukan berdasarkan tingkat keurgensian kegiatan dalam hal kepentingan umum pada tiap-tiap zona. Zona 3 dengan bagian wilayah kecamatan yang terdiri dari Kecamatan Pagelaran, Kecamatan Pringsewu, dan Kecamatan Ambarawa, zona 3 memiliki lahan yang didominasi oleh lahan yang dapat dikembangkan pada prioritas utama. Zona 3 didominasi oleh prioritas pengadaan tanah negara yang pertama disebabkan oleh angka kriteria penilaiannya terpenuhi sebagai lahan yang dapat dikembangkan untuk kepentingan umum. Hal ini ditandai dengan penggunaan lahan eksisting 59,83% sebagai tegalan (masih bisa dimanfaatkan untuk pembangunan wilayah), luas area banjir tidak ada di zona 3. Pada zona 3 juga terdapat sedikit lahan yang termasuk ke dalam prioritas 2.

Zona lainnya lebih didominasi oleh prioritas 2 dan diikuti dengan prioritas 1 dan prioritas 3. Berikut ditunjukkan dalam bentuk urutan rank dominasi terbanyak sampai sedikit lahan yang dapat dikembangkan untuk kepentingan umum di zona 1, zona 2, zona 4, dan zona 5.

- **Zona 1**
 1. Dominasi prioritas 2
 2. Prioritas 1
- **Zona 2**
 1. Dominasi prioritas 2
 2. Prioritas 1
- **Zona 4**
 1. Dominasi prioritas 2
 2. Prioritas 1
 3. Prioritas 3
- **Zona 5**
 1. Dominasi prioritas 2
 2. Prioritas 3
 3. Prioritas 1

Kesimpulan

Pada akhirnya sesuai dengan tujuan pada penelitian ini penentuan zona kepentingan umum dapat ditetapkan. Tujuannya adalah mengidentifikasi dan menganalisis kondisi eksisting lahan, dengan beberapa kriteria seperti topografi, sosial kependudukan, nilai lahan, status kepemilikan lahan, kesesuaian peruntukan lahan dan fungsinya (RTRW, RDTR, RTBL), ketersediaan infrastruktur. Selain itu juga bertujuan untuk merumuskan rencana pengadaan tanah yang disegmentasikan berdasarkan zona dengan kriterianya masing – masing.

Untuk mewujudkan maksud dan tujuan yang telah dijelaskan di atas maka diperlukan sasaran – sasaran yang hendak dicapai dalam kegiatan ini, diantaranya:

- a. Teridentifikasi kondisi topografi di wilayah-wilayah perencanaan.
- b. Teridentifikasi kondisi sosial kependudukan di wilayah-wilayah perencanaan.
- c. Teridentifikasi kondisi nilai lahan di wilayah-wilayah perencanaan.
- d. Teridentifikasi kondisi status kepemilikan lahan di wilayah-wilayah perencanaan.
- e. Teridentifikasi kesesuaian fungsi lahan dan peruntukkannya di wilayah-wilayah perencanaan.
- f. Teridentifikasi kondisi Infrastruktur di wilayah-wilayah perencanaan.

Dalam menetapkan zona yaitu diarahkan berdasarkan area sekitar Rencana Jalan Lingkar Luar Perkotaan Kabupaten Pringsewu. Ada tiga kecamatan yang masuk dalam Zona Rencana Pengadaan Tanah Negara yaitu Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Pagelaran dan Kecamatan Gading Rejo.

Fungsi lahan di Kabupaten Pringsewu yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum adalah fungsi lahan eksisting sebagai tegalan, artinya masih bisa dimanfaatkan sebagai kepentingan umum. Kode lokasi di peta terbagi ke dalam 1 hingga 53, dengan kode lokasi 1-10 **Zona 1** terdiri dari empat (4) lokasi bagian fungsi lahan sebagai tegalan, lima (5) fungsi lahan sebagai sawah, dan satu (1) fungsi lahan sebagai kebun.

Zona 2 terdiri dari kode lokasi 11-25 Zona 2 terdiri dari tujuh (7) fungsi lahan tegalan, enam (6) fungsi lahan sawah, dua (2) fungsi lahan kebun. Kode lokasi 26-32 Zona 3 terdiri dari lima (5) fungsi lahan tegalan, dua (2) fungsi lahan sawah, dan kode lokasi 33-46 Zona 4 terdiri dari empat (4) fungsi lahan sebagai tegalan dan enam (6) fungsi lahan sebagai sawah. Kode lokasi 47-53 Zona 5 terdiri dari fungsi lahan dua (2) fungsi lahan tegalan, tiga (3) fungsi lahan sawah, dan dua (2) fungsi lahan sebagai kebun. Zona 3 paling banyak didominasi oleh lahan yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan termasuk ke dalam prioritas 1. Zona 2 paling banyak didominasi oleh prioritas 2, zona 4 paling banyak didominasi oleh prioritas 2 dan zona 5 didominasi oleh prioritas 2.

References

- [1] Andriany, V. (2019). Penilaian Ganti Rugi untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembebasan



Lahan untuk Tapak Tower PLN). *DINAMIS- Journal of Islamic Management and Bussines*, Vol. 2, No. 2 Oktober 2019, 57.

- [2] Direktorat Vulkanologi dan Mitigasi Bencana Geologi. (2004). *Tingkat Potensi Kerentanan Tanah*. Jakarta: Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral.
- [3] Heryantoro. (2018). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. DKI Jakarta: Kompasiana.
- [4] Pringsewu, P. K. (2011-2031). *RTRW Kabupaten Pringsewu Tahun 2011-2031*. Kabupaten Pringsewu: Bappeda Kabupaten Pringsewu.
- [5] Pusat, P. (2012). *Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Indonesia: LN.2012/No. 22, TLN No. 5280, LL SETNEG: 28 HLM.
- [6] Republik Indonesia. (2006). *Peraturan Presiden Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Peraturan Presiden.
- [7] Ridwan, J., & Sodik, A. (2008). *Hukum Tata Ruang*. Bandung: NUANSA.
- [8] Rustiadi, E., Saefulhakim, S., & Panuju, D. R. (2011). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- [9] Surya, B. (2011). *Urbanisasi dan Pertumbuhan Kota*. Makassar: Fahmis Pustaka.