

Identifikasi Keberadaan Mantan Pemilik Lahan Jalan Lingkar Utara Kabupaten Majalengka

¹Elza Lefiana Erminda, ²Ivan Chofyan

^{1,2}*Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,
Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*
e-mail: ¹elzalefianaerminda06@yahoo.co.id, ²vanchofyan@yahoo.co.id

Abstract orthern Ring Road construction Majalengka regency is intended to facilitate the movement of traffic in order not to pass the City Center area especially with the construction of the International Airport of West Java. Besides construction of the North Ring Road is expected to develop economic activities in the surrounding region. Northern Ring Road which was built since the year 2011 and put into use since the year 2013. The planned construction of new roads will certainly happen interaction of land use and transport and involve other elements such as demographic, socioeconomic, economic regions, the price of land, etc. , The implications of changes or system development activity is increasing need for facilities and infrastructure in the form of compliance with accessibility needs. Changes in land use will become the dominant factor in directing and shaping the structure of the City. These changes will result in the increase of productivity in the form of land use, land use change and an increase in the intensity of space.

The purpose of this study was to identify the presence of the former landowners Ring Road, both in terms of his livelihood, housing conditions and income levels both before and after selling their land. This study included into the quantitative descriptive research type. The description is included descriptive describe the condition of the land owner Northern Ring Road this both before and after selling their land, which used quantitative analysis is the analysis of the average difference test with data collection by means of questionnaires to 79 respondents.

Based on this research can be concluded that with the construction of the North Ring Road has an impact on landowners, especially the changes in terms of livelihoods and in terms of revenue. Judging from the analysis of the average difference test can be concluded that the income of the former owner of the land after selling the land is higher than ever before.

Keywords: Former Landlord, North Ring Road, Land Use Change

Abstrak. Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kabupaten Majalengka ini dimaksudkan untuk memfasilitasi pergerakan lalu lintas agar tidak melewati Kawasan Pusat Kota apalagi dengan adanya pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat. Selain itu Pembangunan Jalan Lingkar Utara ini diharapkan mampu mengembangkan kegiatan perekonomian di wilayah sekitarnya. Jalan Lingkar Utara yang mulai dibangun sejak Tahun 2011 dan mulai digunakan sejak Tahun 2013. Direncanakannya pembangunan jalan baru tentunya akan terjadi interaksi guna lahan dan transportasi serta melibatkan unsur-unsur lain seperti kependudukan, sosial ekonomi, ekonomi wilayah, harga lahan, dan lain-lain. Implikasi dari perubahan atau perkembangan sistem aktivitas adalah meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana dalam bentuk pemenuhan kebutuhan aksesibilitas. Perubahan guna lahan selanjutnya akan menjadi faktor dominan dalam mengarahkan dan membentuk struktur Kota. Perubahan ini akan mengakibatkan pula peningkatan produktifitas guna lahan dalam bentuk alih fungsi lahan maupun peningkatan intensitas ruang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi keberadaan mantan pemilik lahan Jalan Lingkar ini, baik dilihat dari segi mata pencaharian nya, kondisi rumah, dan tingkat pendapatannya baik sebelum maupun sesudah menjual lahannya.

Penelitian ini termasuk kedalam tipe penelitian deskriptif kuantitatif. Adapun uraian deskriptif yang dimasukan adalah mendeskripsikan mengenai kondisi pemilik lahan Jalan Lingkar Utara ini baik sebelum maupun sesudah menjual lahannya, Analisis kuantitatif yang digunakan adalah analisis uji beda rata-rata dengan teknik pengumpulan data dengan cara kuisioner kepada 79 orang responden.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara memberikan dampak terhadap para pemilik lahan terutama adanya perubahan dari segi mata

pencaharian dan dari segi pendapatannya. Dilihat dari analisis uji beda rata-rata dapat disimpulkan bahwa pendapatan mantan pemilik lahan sesudah menjual lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan sebelumnya.

Kata Kunci : Mantan Pemilik Lahan, Jalan Lingkar Utara, Perubahan Penggunaan Lahan

A. Pendahuluan

Pembangunan merupakan suatu proses yang multidimensi melibatkan segala sumber yang ada dalam rangka usaha meningkatkan kualitas hidup manusia dan masyarakat. Pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara dilakukan oleh pemerintah bersama-sama dengan komponen yang ada dalam masyarakat.

Salah satu pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Majalengka adalah dengan adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka Tahun 2011-2031 menjelaskan bahwa salah satu kawasan yang cukup strategis yaitu Kawasan Strategis Kabupaten Koridor Jalan Lingkar Utara Kabupaten Majalengka.

Dari sisi keruangan pembangunan ini tentu dimaksudkan untuk memfasilitasi pergerakan lalu lintas agar tidak melewati awasan Pusat Kota apalagi dengan adanya pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat, diharap pembangunan Jalan Lingkar Utara ini mampu mengatasi kemacetan yang akan terjadi kedepannya.

Pembangunan Jalan Lingkar Utara ini dimulai dari pintu gerbang Kota Majalengka yakni di Jatirebah Kecamatan Panyingkiran hingga Desa Baribis-Kecamatan Cigasong sejauh 6,8 km dan Lebar sekitar 7-8 Meter. Lahan yang digunakan untuk pembangunan jalan ini merupakan lahan milik rakyat yang telah berhasil dibebaskan oleh pihak pemerintah. Dalam hal ini pemerintah telah berhasil membebaskan lahan milik rakyat sekitar 400 bidang lahan milik masyarakat baik para petani, PNS, wiraswasta dan lain-lain.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.68 Tahun 2010 menjelaskan bahwa masyarakat memiliki peran dalam penataan ruang. Salah satu peran masyarakat dalam penataan ruang adalah adanya kerja sama dengan pemerintah daerah dalam hal ini adalah adanya kerjasama dari pihak pemilik lahan dengan pemerintah daerah sebagai upaya membangun Jalan Lingkar Utara tersebut.

Pencapaian tujuan pembangunan tersebut akan menjadi terhambat apabila kurangnya dukungan dari masyarakat dalam pembangunan dan pemanfaatan tata guna lahan yang tidak teratur. (*Dietz : 1998*) menjelaskan bahwa salah satu permasalahan yang sering terjadi antara pemilik lahan dengan pemerintah adalah hak untuk ikut dalam pengambilan keputusan berkenaan dengan kepemilikan dan pemanfaatan lahan.

Adanya pembangunan jalan lingkar utara ini membawa pengaruh besar terhadap kehidupan masyarakat pemilik lahan baik dari segi mata pencaharian maupun dari segi pendapatan. Selain itu dengan adanya pembangunan jalan ini, memungkinkan akan merubah keadaan perekonomian pemilik lahan.

Berdasarkan latar belakang di atas maka perlu adanya penelitian **“Identifikasi Keberadaan Mantan Pemilik Lahan Jalan Lingkar Utara Kabupaten Majalengka”**

Berdasarkan latarbelakang masalah di atas, adapun tujuan diadakannya penelitian ini untuk mendapatkan hasil temuan mengenai:

1. Mengetahui perubahan mata pencaharian yang dialami mantan pemilik lahan baik sebelum maupun setelah menjual lahannya.
2. Mengetahui dari sisi perubahan kondisi rumah mantan pemilik lahan baik sebelum maupun setelah menjual lahannya.
3. Mengetahui perubahan tingkat pendapatan dari hasil tani pemilik lahan baik sebelum maupun sesudah menjual lahannya.

B. Landasan Teori

1. Konsep Kepemilikan dan Penguasaan Lahan

Menurut (*Bahrin : 2008*) bahwa konsep mengenai kepemilikan lahan. Kata “pemilikan” menunjuk pada penguasaan formal. Hak milik atas lahan berkaitan dengan hak-hak yang dimiliki seseorang atas lahan, yaitu hak yang sah untuk menggunakannya, mengolahnya, menjualnya dan memanfaatkan bagian-bagian tertentu dari permukaan tanah.

Sihaloho (2004) membedakan status kepemilikan lahan ke dalam tiga kategori, yaitu:

1. Masyarakat yang memiliki lahan yang luas dan menggarap lahan nya kepada orang lain; pemilik lahan menerapkan sistem sewa atau bagi hasil.
2. Pemilik lahan sempit yang melakukan pekerjaan usaha tani dengan tenaga kerja keluarga, sehingga tidak memanfaatkan tenaga kerja buruh tani.
3. Pemilik lahan yang melakukan usaha tani sendiri tetapi banyak memanfaatkan tenaga kerja buruh tani, baik petani bertanah sempit maupun bertanah luas

Terkait dengan struktur penguasaan lahan, (*Dietz : 1998*) dikutip (*wiradi : 2007*) menegaskan bahwa pemerintah dan kaum kuat kuasa telah melakukan tiga pelanggaran terkait dengan agraria, yakni:

1. Hak kepemilikan;
2. Hak untuk memanfaatkan tanah dan kekayaan alam yang menyertainya;
3. Hak untuk ikut dalam pengambilan keputusan berkenaan dengan kepemilikan dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam tersebut.

2. Konsep Jalan Lingkar

Menurut (*Tamin, 2000*) jalan lingkar yaitu jalan yang melingkari suatu wilayah yang pada prinsipnya merupakan usaha untuk mengalihkan pergerakan lalu lintas agar jangan memasuki wilayah yang bersangkutan sehingga kemacetan yang timbul karena pembeberan yang terlalu banyak pada jalan arteri radial dapat dihindari.

3. Penentuan Populasi dan Sampel

a) Populasi

Populasi dari penelitian ni bersifat homogen artinya bahwa dari seluruh populasi dianggap sama sebagai pemilik lahan tanpa membedakan dari tingkatan atau strata nya. Populasi dalam penelitian ini adalah banyaknya pemilik lahan yang terjual lahan nya untuk pembangunan Jalan Lingkar Utara sebanyak 356 jiwa.

b) Sampel

Teknik pengambilan sampel digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan *probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampling untuk memberikan peluang yang sama terhadap setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. Salah satu teknik pengambilan sampel ini adalah dengan cara sampel acak sederhana yaitu teknik pengambilan sampel dengan

cara mengocok seperti arisan dan angka yang keluar merupakan sampel yang diambil. Penentuan sampel yang diambil adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{Nd^2+1}$$

4. Teori Uji beda rata-rata satu pihak

Uji beda rata-rata satu pihak ini digunakan apabila dua kelompok tersebut saling berhubungan. Dua sampel berpasangan artinya sampel dengan subjek yang sama namun mengalami dua perlakuan atau pengukuran yang berbeda. Uji beda rata-rata ini digunakan uji komparasi antar dua nilai pengamatan berpasangan, misalnya: sebelum dan sesudah. Dalam studi ini, uji beda rata-rata satu pihak digunakan untuk membandingkan tingkat pendapatan mantan pemilik lahan sebelum dan sesudah menjual lahan tersebut.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dalam penentuan banyaknya sampel yang diambil dari penelitian ini adalah dengan mengambil derajat kecermatan 90% yaitu :

$$\begin{aligned} n &= \frac{N}{Nd^2+1} \\ &= \frac{356}{356 \times (0,1)^2 + 1} \\ &= 79 \text{ responden} \end{aligned}$$

1. Perubahan Mata Pencaharian Pemilik Lahan

Berdasarkan hasil olahan data kuisioner didapatkan bahwa pekerjaan utama responden sebelum menjual lahan sebagian besar adalah petani dengan persentase 37,97%, pegawai negeri (17,72%), dan wirausaha 10,13%, dan wiraswasta 6,33%. Namun setelah menjual lahannya, terjadi penurunan pekerjaan sebagai petani sebesar 11,39% dan terjadi peningkatan pekerjaan dibidang wirausaha sebesar 6,33% dan bidang lainnya sebesar 2,53%. Hal ini terjadi karena terdapat beberapa responden yang menjual seluruh lahannya untuk pembangunan Jalan Lingkar Utara dan beralih menjadi wiraswasta maupun pekerjaan lainnya setelah menjual lahannya tersebut.

**Pekerjaan Responden
Sebelum dan Sesudah Menjual Lahan**

Pekerjaan	Sebelum Menjual Lahan (Utama/Pokok)		Setelah Menjual Lahan (Utama/Pokok)	
	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)	Jumlah Responden (orang)	Persentase (%)
Petani	30	37,97	21	26,58
PNS	14	17,72	14	17,72
Wirausaha	8	10,13	13	16,46
Wiraswasta	5	6,33	7	8,86
Karyawan Swasta	4	5,06	4	5,06
Pensiunan	6	7,59	6	7,59
Lainnya	12	15,19	14	17,72
Jumlah	79	100	79	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2015

2. Perubahan Kondisi Rumah

Berdasarkan hasil survey, responden mengatakan bahwa mereka rata-rata tidak berpindah tempat tinggal karena akibat adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara ini, namun beberapa responden berpindah tempat tinggal dikarenakan alasan tertentu. Namun Dari 79 responden, 15 responden (18,99%) mengatakan bahwa uang yang mereka dapatkan dari hasil penjualan lahan tersebut memang digunakan untuk memperbaiki rumah mereka tanpa berpindah tempat tinggal, baik untuk perubahan kondisi rumah secara menyeluruh maupun sebagian.

3. Perubahan Tingkat Pendapatan

Berdasarkan hasil kuisioner dilapangan didapatkan data mengenai tingkat pendapatan para pemilik lahan Jalan Lingkar Utara ini. Namun dari 79 responden yang diamati, hanya 17 (21,52%) responden yang menjual lahan tersebut untuk kepentingan investasi atau bersifat produktif.

Tabel 5.10
Tingkat Pendapatan Lahan Yang Terjual

Responden	Kondisi Lahan	Luas Lahan (M ²)	Pendapatan (Rp)	Pendapatan (Rp/Ha)
1	Darat	600	700.000	11.666.000
2	Darat	430	500.000	11.627.000
3	Sawah	875	1.750.000	20.000.000
4	Darat	204	300.000	14.700.000
5	Sawah	1.121	2.200.000	19.625.000
6	Darat	451	500.000	11.000.000
7	Darat	173	200.000	11.560.000
8	Darat	328	350.000	10.670.000
9	Sawah	940	1.880.000	20.000.000
10	Darat	122	165.000	13.525.000
11	Darat	124	200.000	16.129.000
12	Darat	460	650.000	14.130.000
13	Darat	936	1.100.000	11.752.000
14	Darat	504	690.000	13.700.000
15	Darat	211	300.000	14.218.000
16	Darat	207	350.000	16.900.000
17	Sawah	1.002	2.100.000	20.958.000
18	Darat	439	600.000	13.667.000
19	Darat	188	300.000	15.957.000
20	Sawah	923	1.800.000	19.500.000
21	Darat	1.180	1.400.000	11.864.000
22	Darat	1.600	1.700.000	10.625.000
23	Darat	323	450.000	13.950.000
24	Darat	262	360.000	13.740.000
25	Sawah	487	950.000	19.500.000
26	Sawah	485	950.000	19.580.000
27	Sawah	737	1.400.000	18.995.000
28	Sawah	263	550.000	20.900.000
29	Darat	342	450.000	13.150.000
30	Sawah	437	700.000	16.180.000
31	Darat	109	150.000	13.760.000
32	Sawah	782	1.560.000	19.940.000
33	Darat	354	480.000	13.550.000
34	Darat	104	160.000	15.380.000

Responden	Kondisi Lahan	Luas Lahan (M ²)	Pendapatan (Rp)	Pendapatan (Rp/Ha)
35	Darat	555	760.000	13.700.000
36	Darat	204	280.000	13.725.000
37	Darat	156	250.000	16.000.000
38	Darat	390	550.000	14.100.000
39	Sawah	474	950.000	20.400.000
40	Sawah	1.191	2.400.000	20.150.000
41	Sawah	703	1.400.000	19.900.000
42	Sawah	636	1.300.000	20.440.000
43	Darat	400	640.000	16.000.000
44	Sawah	599	1.200.000	20.330.000
45	Sawah	1.418	2.900.000	20.450.000
46	Darat	577	800.000	13.800.000
47	Sawah	274	550.000	20.070.000
48	Darat	364	500.000	13.750.000
49	Darat	1.800	1.900.000	10.550.000
50	Sawah	670	1.300.000	19.400.000
51	Darat	368	580.000	15.760.000
52	Darat	501	670.000	13.370.000
53	Darat	258	350.000	13.500.000
54	Darat	219	350.000	15.980.000
55	Darat	320	450.000	14.100.000
56	Darat	283	380.000	13.400.000
57	Sawah	923	1.900.000	20.000.000
58	Darat	268	420.000	15.600.000
59	Darat	298	400.000	13.420.000
60	Sawah	890	1.780.000	20.000.000
61	Sawah	1.418	2.800.000	19.700.000
62	Darat	269	360.000	13.300.000
63	Sawah	850	1.700.000	20.000.000
64	Darat	160	250.000	15.600.000
65	Sawah	2.890	5.700.000	19.700.000
66	Darat	209	280.000	13.300.000
67	Darat	848	1.300.000	15.300.000
68	Sawah	599	1.200.000	20.000.000
69	Sawah	204	400.000	19.600.000
70	Darat	207	280.000	13.520.000
71	Sawah	205	410.000	20.000.000
72	Sawah	846	1.600.000	18.900.000
73	Sawah	161	320.000	19.800.000
74	Sawah	1.800	3.600.000	20.000.000
75	Darat	282	380.000	13.500.000
76	Darat	300	480.000	16.000.000
77	Darat	737	1.100.000	14.900.000
78	Sawah	1.280	2.600.000	20.000.000
79	Darat	187	250.000	13.300.000
Jumlah		45.894	77.865.000	1.266.163.000
Rata-rata		580,937	985.633	16.232.858,97
Standar Deviasi			924.800,1749	3.193.329,003

Sumber : Hasil Olahan data Kuisioner, Suvey 2015

Tabel 5.11
Tingkat Pendapatan Lahan Setelah Dijual

NO	Luas Lahan Sebelum (M2)	Luas Lahan Sesudah (M2)	Pendapatan (Rp)	Pendapatan (Rp/Ha)
1	875	985	1.900.000	21.700.000
2	940	1.075	2.150.000	22.872.000
3	936	980	1.800.000	19.230.000
4	848	1.300	2.600.000	30.660.000
5	1.121	1.400	2.800.000	24.977.000
6	737	985	1.800.000	24.423.000
7	703	950	1.600.000	22.759.000
8	1.191	1.300	2.500.000	20.990.000
9	846	1.216	2.300.000	27.186.000
10	1.800	1.620	3.200.000	17.777.000
11	782		1.200.000	14.400.000
12	485	540	1.080.000	22.268.000
13	1.002	1.320	2.800.000	27.944.000
14	923		1.500.000	18.000.000
15	850		1.000.000	12.000.000
16	846		1.200.000	14.400.000
17	599		800.000	9.600.000
Jumlah			32.230.000	351.186.000
Rata-rata			1.895.882,35	20.658.000
Standar Deviasi			721.310,08	5.780.589,395

Berdasarkan data tersebut, karena simpangan baku dari populasi tidak diketahui (σ) maka statistic yang digunakan untuk menguji adalah statistic t dengan kriteria pengujian didapat dari tabel distribusi t dengan kriteria pengujian: tolak H_0 jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ dan terima H_0 jika t_{hitung} sama dengan t_{tabel} .

Uji t :

$$t = \frac{\bar{x} - \mu_0}{sd / \sqrt{n}}$$

Dimana : \bar{x} = Rata-rata sampel
 μ_0 = Rata-rata populasi
 sd = Standar Deviasi sampel
 n = Jumlah anggota sampel

$$\begin{aligned}
 t &= \frac{\bar{x} - \mu_0}{sd / \sqrt{n}} \\
 &= \frac{20.658.000 - 16.232.858,97}{5.780.589,395 / \sqrt{17}} \\
 &= \frac{4.425.141,03}{1.402.034,78} \\
 &= 3,15
 \end{aligned}$$

Dari tabel t, didapatkan angka $t_{tabel(n-1)}$ adalah 1,2925. Dengan demikian maka $t_{hitung} > t_{tabel}$ yang berarti tolak H_0 dan terima H_1 . Penerimaan H_1 berarti $\mu_1 > \mu_0$ atau

“pendapatan mantan pemilik lahan sesudah menjual lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan sebelumnya”

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian melalui analisis deskriptif dan analisis uji beda rata-rata dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kabupaten Majalengka ini secara umum membawa dampak baik terhadap masyarakat umum. Secara umum dengan adanya pembangunan Jalan Lingkar Utara ini memudahkan dari segi aksesibilitas menuju wilayah bagian tertentu.
2. Adanya perubahan mata pencaharian para pemilik lahan sebelum dan sesudah menjual lahannya
3. Adanya perubahan kondisi tempat tinggal para pemilik lahan.
4. Tidak terlihat keberlanjutan ekonomi untuk masyarakat pemilik lahan sehingga akan menimbulkan peningkatan kemiskinan.
5. Tujuan penjualan lahan yang bersifat produktif dapat disimpulkan memiliki tingkat pendapatan yang lebih tinggi dibandingkan sebelumnya.

Daftar Pustaka

- Bahrin. 2008. *Kepemilikan dan Penguasaan Lahan*. Semarang: Gama Media.
- Dietz. 1998. *Pengakuan Hak Atas Sumber Daya Lahan*. Yogyakarta :Badan Penerbit UII
- Octora,Roni. 2011. *Persepsi Masyarakat terhadap Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Solok Provinsi Sumatera Barat*. Jurusan Teknik Lingkungan Semarang: Undip.
- Peraturan Daerah No 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka Tahun 2011-2031
- Republik Indonesia, Dirjen Cipta Karya Departemen PU. *Pengertian Jalan Lingkar*
- Republik Indonesia, 2010. *Peraturan Pemerintah No.68 Tentang peran masyarakat dalam penataan ruang*. Jakarta : Sekretariat Negara.
- Sutarjo *Pendekatan Pembangunan Perkotaan Ditinjau Dari Segi Perencanaan Lokal*. Yogyakarta :BPA UGM. 1992

Sumber lain

- Inung punya mimpi. <http://inungpunyamimpi.blogspot.com/2012/04/analisis-deskriptif.html>. 20 Januari 2015