

PENGEMBANGAN LAHAN

Land Development

Land development=pengembangan lahan

- Perubahan dari landform (natural / semi natural) menjadi bentuk lain untuk tujuan tertentu seperti pertanian dan perumahan
- Pembagian dari kawasan (real estat) menjadi kavling-kavling
- Pengembangan dari properti misalnya dari bekas pabrik menjadi apartemen

Sistem pengembangan lahan

- Sistem yang digunakan utk mengembangkan lahan utk keperluan pembangunan kota
 - Sistem konvensional → pengadaan lahan dalam skala kecil & besar
 - Sistem inkonvensional

Sistem konvensional

- Pembebasan lahan
- Transaksi lahan
- Pencabutan hak atas tanah (jarang dilakukan)

Sistem inkonvensional

- Konsolidasi lahan perkotaan
- Sistem pengembangan lahan terarah (guided land development)

Konsolidasi lahan

- Land assembly

Mengoptimalkan penggunaan lahan

- Pemanfaatan
- Peningkatan produktivitas
- Konservasi

Pencapaian efisiensi, melalui :

- Pemetakan &
- Pengaturan kembali lahan yg tersebar/ tdk teratur &
- Pelengkapan prasarana

Tujuan konsolidasi lahan

- Mengembangkan kota secara lebih terkontrol
- Meningkatkan cara pengembangan kota dg adil & bernilai sosial

Konsolidasi lahan perkotaan

- Pemetakan kembali secara wajib (compulsory reparcelation)
- Penjualan lahan bertahap
- Konsolidasi lahan pertanian

Pemetakan kembali secara wajib:

- Pembagian petak2 dg bentuk teratur & luas petak yg sesuai dg:
 - Lokasi
 - Rencana lokal
 - Aturan pembangunan
- Menyediakan lahan utk prasarana



Keuntungan konsolidasi lahan secara sosial

- Pemilik lahan akan memperoleh kembali lahan dlm petak yang teratur dan dekat dg prasarana lingkungan
- Konflik lahan dpt dihindari
- Beban pusat kota dpt berkurang
- Pengendalian pengembangan lahan lebih mudah
- Perkembangan perumahan liar dapat dicegah

Keuntungan konsolidasi lahan secara ekonomi, karena sbg alat pembantu dalam:

- Meringankan pembiayaan pemerintah dlm pengembangan kota
- Usaha utk tdk mengeluarkan biaya utk mematangkan lahan secara khusus
- Memberikan kemungkinan kpd penduduk membangun sesuai kemampuan
- Meningkatkan kegiatan ekonomi
- Mengumpulkan dana pembangunan & modal (dlm bentuk lahan
- Memudahkan administrasi pajak
- Memudahkan utk investasi (pemerintah atau swasta)
- Menghambat spekulasi lahan

Cara konsolidasi lahan

- Menurut nilai (metode evaluasi) → bdsrkan kelas jalan
- Menurut luas (metode area) → harga lahan tdk bervariasi (pinggiran kota)

Metode pendekatan

- Tahap pengenalan
- Tahap pemilihan lokasi
- Tahap uji coba
- Tahap penerapan

Tahap uji coba, perlu informasi teknis:

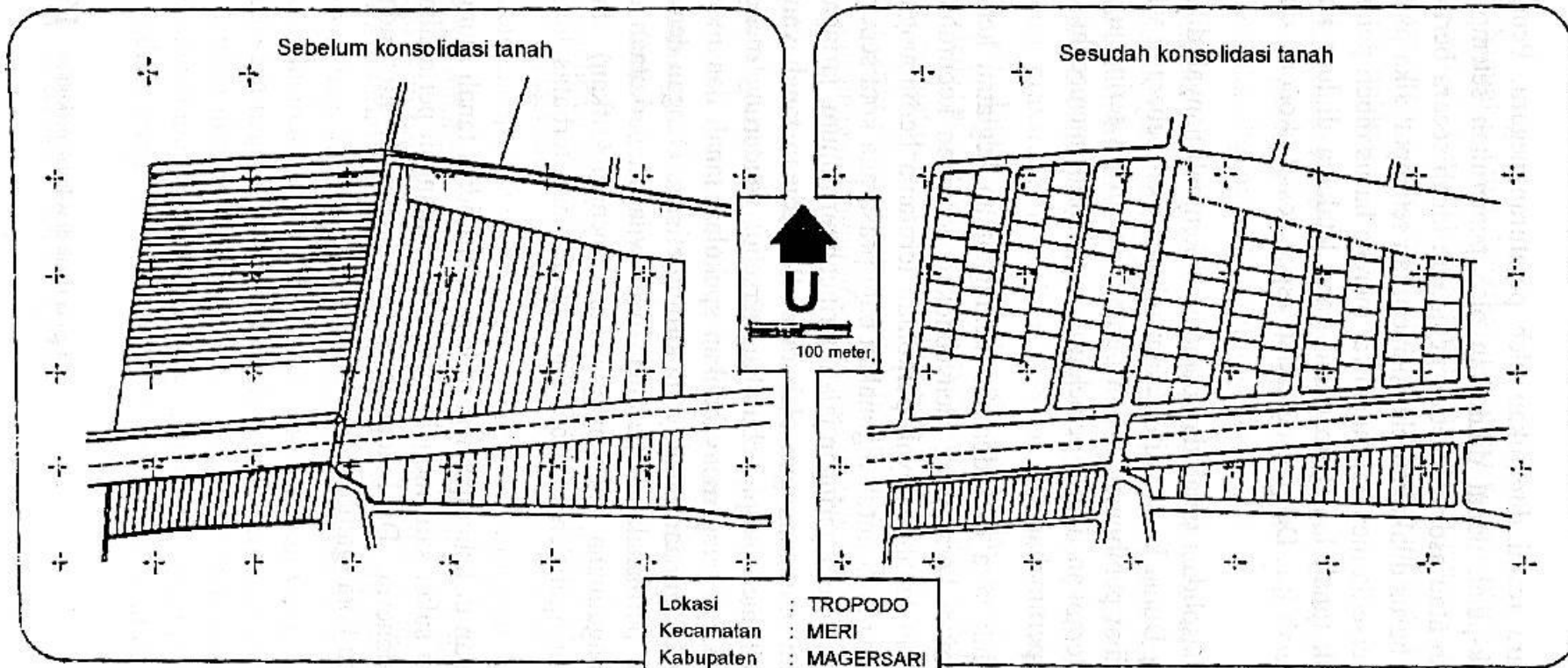
- Data keadaan fisik wilayah
- Data topografi
- Data pola pemilikan lahan sekarang
- Data guna lahan sekarang

Keuntungan konsolidasi lahan

- Pemilik lahan asal mdpt keuntungan krn naiknya harga lahan
- Pemerintah mdpt kenaikan pendapatan (pajak meningkat)
- Masyarakat mdp kesempatan kerja

Kelemahan konsolidasi lahan

- Sulitnya mencari lahan utk penggantian
- Penjualan lahan bertahap sulit menentukan harga lahan
- Pemilihan kawasan sulit → utk menjamin penyediaan prasarana minimal



| | |
|---------------|-------------|
| Lokasi | : TROPODO |
| Kecamatan | : MERI |
| Kabupaten | : MAGERSARI |
| Kawasan | : 14,44 Ha |
| Peternakan | : 98 |
| Pemilik tanah | : 40 |

Figure 10.3. Basic principles of land readjustment. Figure indicates the plots of the land owner B and C before and after land readjustment.

