

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Manusia yang beriman kepada Allah yang menciptakan alam semesta ini, untuk melaksanakan tugasnya dalam melakukan penataan suatu kawasan yang akan ditempatkan oleh manusia itu sendiri, sehingga kawasan tersebut dapat lestari. Islam telah mengajarkan umatnya untuk menjaga dan memelihara alam semesta ini, seperti tersirat dalam Al-Qur'an Surat Qaaf ayat 7 – 8.

وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَالْقِبْنَافِيهَا رَوَاسِي وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ  
زَوْجٍ بَهِيْمٍ ۗ تَبْصِرَةٌ وَذِكْرٌ لِكُلِّ عَبْدٍ مُّنِيبٍ ۝

Artinya : “ Dan Kami hamparkan bumi itu dan Kami letakkan padanya gunung-gunung yang kokoh dan Kami tumbuhkan padanya segala macam tanaman yang indah dipandang mata. Untuk menjadi pelajaran dan peringatan bagi tiap-tiap hamba yang kembali (mengingat Allah). Q.S Qaaf : 7-8

Manusia sebagai khalifah, memiliki peranan yang sangat berarti bagi baik buruknya segala sesuatu yang ada di muka bumi. Bumi dapat dimakmurkan, dipelihara dan juga dapat dihancurkan oleh manusia. Hanya manusia yang bersifat adil dan bijaksana yang dikehendaki Allah, yaitu manusia yang dapat memelihara dan melindungi alam semesta ini.

Perkembangan dan pertumbuhan kota di Indonesia dewasa ini semakin pesat. Hal ini terlihat dengan semakin meluasnya daerah-daerah perkotaan dan tumbuhnya pusat-pusat pertumbuhan yang baru. Perkembangan ini tentu saja membawa pengaruh terhadap kondisi dari daerah perkotaan terutama kondisi fisik kota.

Perkembangan kota tersebut tentunya membutuhkan ruang untuk menampung aktifitas dari perkotaan. Perkembangan dan pertumbuhan yang terjadi sangat ditentukan oleh jumlah penduduk yang terdapat di daerah perkotaan tersebut. Sedangkan bagi kota-kota besar yang mengalami perkembangan lebih cepat dewasa ini mengalami banyak kesulitan di dalam penyediaan ruang untuk mengantisipasi aktifitas yang ditimbulkan.

Tuntutan akan penyediaan ruang di daerah perkotaan menimbulkan berbagai permasalahan terutama untuk pemenuhan perumahan, perdagangan, perkantoran, sarana dan prasarana serta fasilitas-fasilitas lain. Permintaan terus meningkat sedangkan persediaan ruang tidak dapat meningkat jumlahnya, terutama lahan di perkotaan. Untuk mengukur penggunaan ruang di daerah perkotaan pemerintah membuat suatu kebijaksanaan dengan membuat Rencana Penggunaan lahan dari pusat sampai ke daerah yang berupa RUTRK, RDTRK dan RTRK. Kebijaksanaan ini dimaksudkan untuk memberikan pedoman dan pengaturan peruntukan lahan dan perencanaan pengembangan lahan dalam jangka waktu tertentu.

Kebijaksanaan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah masing-masing dengan melihat kepada kondisi-kondisi dan potensi-potensi yang diandalkan oleh daerah. Untuk daerah umumnya disesuaikan dengan fungsi dari kota yang akan dikembangkan. Fungsi kota sangat ditentukan oleh jenis aktifitas yang dominan di perkotaan dan intinya juga mengatur peruntukan lahan bagi perkotaan sehingga tercipta keteraturan dan dapat menunjang kegiatan-kegiatan yang ada. Namun kenyataan menyatakan bahwa upaya penyediaan lahan atau tanah sering terjadi masalah karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, sehingga menuntut upaya pemanfaatan efisien dan optimal.

Di lain pihak pengaturan ruang yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang seringkali tidak dapat menjangkau perkembangan yang terjadi. Misalnya kebijaksanaan arah pengembangan kota yang dituangkan dalam rencana tidak sesuai dengan perkembangan yang terjadi.

Suatu kota dapat saja berkembang atau tumbuh dengan sendirinya dengan tenaga-tenaga potensial yang ada dengan tanpa pengarahan. Tetapi kemudian para pemikir menganggap ada cara-cara untuk memberikan pengarahan serta tujuan perkembangan dan pertumbuhan tadi agar potensi yang ada itu dapat dimanfaatkan sesuai dengan kehendak masyarakat. Dengan demikian penemuan-penemuan baru tidak berakibat atau paling tidak mengurangi akibat-akibat yang dikehendaki.

Suatu perencanaan kota yang meyeluruh dan terperinci dengan perspektif yang benar, akan memberikan pemecahan mengenai permasalahan tersebut. Walaupun demikian disadari bahwa pemecahan masalah pemanfaatan ruang tidak terlepas dari warga masyarakat kota, maka perlu adanya keseimbangan peranan pemerintah dan swasta sebagai pemakai atau yang mewadahi dalam kota. Sebagai salah satu alternatif

yang relatif menonjol adalah lahan matang/siap bangun di perkotaan melalui peran serta atau partisipasi masyarakat.

Penyediaan lahan matang dilakukan melalui KLP (Konsolidasi Lahan Perkotaan atau *Urban Land Consolidation*). Konsolidasi lahan ini merupakan salah satu model yang dicoba untuk memecahkan masalah penyediaan lahan siap bangun dengan memberikan peranan kepada masyarakat untuk ikut berpartisipasi. Dengan menyisihkan sebagian lahannya untuk prasarana dan fasilitas lingkungan didapatkan naiknya nilai lahan dan harga lahan yang dapat dinikmati oleh pemilik asal. Konsolidasi lahan perkotaan dapat memenuhi akan kebutuhan lingkungan permukiman yang teratur, mempercepat proses pembangunan permukiman dengan meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan secara optimal, menghemat pengeluaran biaya dan pemerintah guna pembangunan lingkungan permukiman seperti biaya ganti rugi, pembangunan prasarana operasional seminimal mungkin, meningkatkan pemerataan keuntungan akibat pembangunan, agar dapat langsung dinikmati pemilik lahan. Selain itu juga konsolidasi dapat dilakukan penggabungan secara sistematis lahan yang berpencar-pencar menurut rencana tata ruang terinci, mendistribusikan lahan yang telah dikonsolidasikan kepada pemilik lahan asal secara proposional dengan mengatur bentuk dan letak persil pemilikan.

Salah satu daerah di Indonesia yang telah menerapkan konsolidasi lahan perkotaan adalah Daerah Tingkat I Bali yaitu Kotamadya Denpasar dan Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, lokasi-lokasi tersebut adalah :

1. KLP Renon I
2. KLP Renon II
3. KLP Renon III
4. KLP Renon IV
5. KLP Lumintang
6. KLP Tohpati
7. KLP Ubung-Padangsambian
8. KLP Padangsambian-Kerobokan
9. KLP Panjer

Keseluruhan lokasi yang digunakan untuk pelaksanaan KLP tersebut memiliki karakter yang tidak sama dalam hal ini peruntukan dari lahan sesudah dilakukan KLP. Umumnya pelaksanaan KLP tersebut dilaksanakan untuk menyediakan lahan matang untuk keperluan perumahan dan fasilitas penunjangnya serta penyediaan prasarana dan sarannya, sehingga dapat diperoleh keteraturan pola kepemilikan lahan. Manfaat dan tujuan konsolidasi lahan perkotaan tersebut dalam kenyataannya belum sepenuhnya mencapai hasil pada pelaksanaannya di lapangan. Penyediaan sarana dan prasarana jalan melalui program ini, sebagai contoh belum secara merata tercapai pada pelaksanaan program di beberapa lokasi pada kota-kota di Indonesia yang telah menerapkannya.

Beberapa KLP yang dilaksanakan oleh Dirjen Agraria (Badan Pertanahan Nasional) yang bekerja sama dengan Dinas Pekerjaan Umum, ternyata pelaksanaan konsolidasi lahan di Kotamadya Denpasar dinyatakan berhasil dengan sukses, karena mendapat dukungan dari masyarakatnya. Namun keberhasilan ini tidak diungkapkan dengan detail sesuai dengan tahapan-tahapan pelaksanaan program KLP.

Pada kasus pelaksanaan KLP di wilayah Kotamadya Denpasar misalnya ditemukan keadaan dimana penyediaan (kontruksi) jalan yang seharusnya adalah tanggung jawab proyek KLP malahan ditanggung oleh peserta dengan melakukan iuran pembiayaan kontruksi jalan. Proses sertifikasi lahan baru setelah pelaksanaan KLP yang seharusnya menjadi tanggung jawab proyek KLP dalam pembiayaannya ternyata masyarakat terkena biaya di dalam memperoleh sertifikat yang baru. Keadaan ini mewujudkan bahwa masyarakat belum menerima hasil-hasil sepenuhnya pelaksanaan KLP.

Munculnya kasus tersebut menjadi salah satu latar belakang pemilihan studi kasus pelaksanaan KLP di Lumintang. Melalui studi ini diharapkan dapat diketahui faktor-faktor dominan yang menunjukkan keberhasilan tersebut serta hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan sesudah dan sebelum KLP.

Hal tersebut kiranya akan dapat terjawab jika telah dilaksanakannya penelitian terhadap pelaksanaan program pembangunan berupa suatu evaluasi pasca pelaksanaan KLP di masing-masing lokasi terutama lokasi studi penelitian ini yaitu KLP Lumintang. Konsolidasi lahan perkotaan di Lumintang diangkat sebagai bahan studi mengingat terdapatnya karakteristik khusus dari lokasi studi yaitu :

- ◆ Di mulai dari riwayat pelaksanaannya, berasal dari kegagalan Dinas Pekerjaan Umum dalam pengadaan tanah yang akan dipergunakan untuk pembuatan jalan pintas bagi angkutan dari wilayah barat yang akan menuju ke Bali Timur dengan tidak melalui pusat kota. Dengan kesepakatan antara Dinas Pekerjaan Umum dan Direktorat Agraria Propinsi, cara pengendalian tanah dirubah dan dicoba diterapkan dengan memakai model konsolidasi lahan.
- ◆ Perkembangan penggunaan lahan pasca KLP tidak hanya untuk perumahan tetapi berkembang pula fasilitas-fasilitas disepanjang jalan Arteri Sekunder (Gatot Subroto) diluar rencana dan diantara kapling untuk perumahan seperti pergudangan dan industri (garmen). Kawasan studi berkembang sebagai kawasan campuran yang seharusnya pelaksanaan KLP tersebut adalah untuk penyediaan lahan siap bangun bagi perumahan dengan penyediaan sarana dan prasarana lingkungan.
- ◆ Lokasi kawasan studi yang strategis dilalui jalan arteri sekunder, dekat dengan fasilitas perkantoran pemerintahan (Pemda Kabupaten Badung) dan terminal regional (terminal Ubung) secara tidak langsung mempengaruhi perkembangan kawasan lebih pesat.

Konsep pembangunan dengan model Konsolidasi Lahan Perkotaan merupakan sesuatu yang baru bagi sebagian masyarakat, maka tidak menutup kemungkinan terjadi dimana tujuan dan manfaat dalam kenyataannya belum sepenuhnya dapat diterapkan terhadap hasil pelaksanaan di lapangan. Sebagai contoh dalam penyediaan prasarana jalan melalui program KLP belum secara merata tercapai dalam pelaksanaannya di beberapa lokasi KLP. Pada lokasi ditemukan beberapa ruas jalan belum merata menggunakan kontruksi aspal masih merupakan jalan dengan perkerasan tanah dan kapur.

Jika ditinjau kembali terhadap tujuan semula diadakannya KLP di Lumintang, muncul adanya penyimpangan-penyimpangan dari rencana semula dengan mengetahui gejala-gejala yang terjadi seperti yang telah disebutkan kemudian munculnya usaha pergudangan dan industri dengan melakukan penyewaan terhadap beberapa kapling bagi usaha tersebut.

Kiranya gejala-gejala atau fenomena yang terjadi setelah dilakukannya Konsolidasi Lahan Perkotaan di Lumintang dapat ditunjukkan dengan lebih detail

melalui studi Evaluasi Pasca Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Perkotaan yang akan dilakukan ini.

## 1.2 Perumusan Masalah

Seperti yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya pemilihan lokasi studi di wilayah Kotamadya Denpasar khususnya lokasi studi KLP di Lumintang berdasarkan berdasarkan beberapa penelitian (IUPA, 1986, Ministry of Public Work, 1989, Widjanarko, 1987) bahwa pelaksanaan KLP di kota ini dinilai memuaskan dalam artian pelaksanaannya tidak mendapat hambatan bahkan memperoleh dukungan dari masyarakat yang terkena program.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan secara umum permasalahan yang ingin dijawab adalah bagaimanakah tujuan dan manfaat program KLP dapat dilaksanakan dalam hubungannya dengan tata ruang kota pada lokasi studi dengan menyediakan lahan bangun bagi kegiatan tersebut serta bagaimana bentuk deviasi tujuan dan manfaat yang diperoleh di lokasi studi. Hal ini sejauh mana persepsi atau tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan KLP di Lumintang sehingga pelaksanaannya mencapai keberhasilan. Permasalahan tersebut terangkum dalam kriteria evaluasi yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Permasalahan fisik yang menjadi studi adalah masalah perkembangan penggunaan lahan dalam hal ini deviasi tingkat pencapaiannya terhadap rencana, masalah penyediaan prasarana jalan dan sarana yang berupa fasilitas lingkungan yang seharusnya menjadi tanggung jawab proyek KLP ternyata ditanggung oleh masyarakat, hal ini berhubungan dengan keterhambatan dalam pelaksanaan kontruksi jalan, masalah proses sertifikasi lahan, masalah hasil-hasil yang diperoleh melalui reduksi lahan, relokasi dan pola pemilikan lahan. Permasalahan fisik lain adalah fragmentasi dan sub divisi lahan yang diawali melalui pemecahan kapling besar menjadi kapling kecil yang tidak memenuhi syarat luasan minimum yang dapat menimbulkan dampak penurunan kualitas lingkungan.
2. Permasalahan sosial yang menjadi studi adalah permasalahan perkembangan penduduk di kawasan studi dalam hubungannya dengan daya tampung kawasan, perubahan intensitas pola pergerakan masyarakat, masalah pengaruh KLP terhadap pola sosial budaya masyarakat seperti organisasi subak yang ada sebelum KLP dilaksanakan, masalah perubahan pemilikan lahan melalui pewarisan, penjualan

yang secara tidak langsung dapat merubah fungsi sosial lahan dan sejauh mana persepsi masyarakat terhadap pelaksanaan Konsolidasi Lahan di lokasi studi serta masalah perubahan fungsi sosial lahan pasca KLP.

3. Permasalahan ekonomi yang di studi adalah masalah pengaruh KLP terhadap perekonomian masyarakat, keuntungan dan kerugian dari investasi masyarakat melalui reduksi lahan, pengaruh pelaksanaan KLP dalam hal kontribusi terhadap kenaikan PAD (Pendapatan Asli Daerah) Pemerintah melalui pajak-pajak dan retribusi berupa PBB, PB 1 dan pajak reklame. Permasalahan lain adalah pengelolaan TPBP (Tanah Penggantian Biaya Pembangunan) yang belum terjual keseluruhannya sehingga untuk sementara pembiayaan KLP diperoleh dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Tingkat I dan APBD Tingkat II dan kemampuan pembiayaan dari pemerintah terhadap proyek KLP dan pembangunan lainnya.

Berdasarkan RDTRK Kawasan Perdagangan Regional, Terminal Cargo dan Pergudangan, relokasi kegiatan-kegiatan fungsional berada di dekat kawasan studi yang merupakan salah satu upaya Pemda Kotamadya Denpasar untuk menarik perkembangan kawasan keluar pusat kota terutama ke bagian Utara kawasan. Kegiatan fungsional tersebut antara lain : terminal cargo, perkantoran pemerintahan, perdagangan wilayah terminal penumpang regional dan kota, pasar induk dan pasar wilayah.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Agar dapat memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian ini maka ditetapkan suatu tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui sejauh mana pencapaian manfaat dan tujuan program Konsolidasi Lahan Perkotaan di lokasi KLP Lumintang berdasarkan ketiga aspek kriteria dan bagaimana bentuk deviasi pencapaian yang terjadi serta sejauh mana persepsi masyarakat mempengaruhi keberhasilan program tersebut. Tujuan penelitian dapat dirinci berdasarkan ketiga aspek kriteria yaitu :

1. Untuk mengetahui kinerja program dalam penyediaan sarana dan prasarana kota pada khususnya, serta kontribusinya dalam pelaksanaan RTRK pada umumnya.
2. Untuk mengetahui dampak pelaksanaan program KLP terhadap aspek finansial pengelolaan kota, terutama yang berkaitan dengan bangkitan pendapatan dan pengeluaran oleh pelaksanaan program, serta pencapaian kemandirian dalam pembiayaan penyediaan anggaran pembangunan kota.

3. Untuk mengetahui dampak program terhadap kondisi sosial masyarakat terutama yang berkaitan dengan stabilitas kepemilikan lahan (transaksi jual beli) dan kenaikan harga lahan pasca KLP.

Tujuan diatas dapat tercapai dalam operasionalisasi penelitian, tujuan tersebut diterjemahkan dalam serangkaian sasaran yang menjadi pedoman dalam melakukan penelitian. Sasaran tersebut adalah :

1. *Sasaran dari aspek fisik :*

- ◆ Mengetahui pola pemikiran lahan dan perubahan kepemilikan lahan yang berupa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli ataupun penyewaan
- ◆ Mengevaluasi pola penggunaan lahan (*land use*)
- ◆ Mengevaluasi perubahan nilai dan harga lahan
- ◆ Mengevaluasi reduksi dan relokasi lahan
- ◆ Mengevaluasi fragmentasi dan sub divisi lahan
- ◆ Mengevaluasi penyediaan sarana dan prasarana lingkungan yang meliputi penyediaan utilitas dan fasilitas dan,
- ◆ Mengevaluasi proses sertifikasi lahan baru pasca KLP.

2. *Sasaran dari aspek sosial*

- ◆ Mengevaluasi perubahan dalam perkembangan penduduk setelah pelaksanaan KLP yang meliputi jumlah dan aktifitas (pola pergerakan) penduduk
- ◆ Mengevaluasi perubahan pola kehidupan masyarakat dan karakteristik sosial budaya yang dikaitkan dengan ikatan adat, organisasi Subak dan manusia dengan tempat suci
- ◆ Mengevaluasi pemahaman dan tanggapan pemilik lahan setelah lahannya terkena konsolidasi lahan, manfaat dan keuntungan yang diperoleh dengan konsolidasi lahan
- ◆ Mengevaluasi tanggapan masyarakat pemilik lahan terhadap besarnya reduksi sebagai peran serta dan TPBP untuk membangun sarana dan prasarana
- ◆ Mengevaluasi perubahan fungsional lahan dan mata pencaharian masyarakat setelah pelaksanaan konsolidasi lahan.

### 3. Sasaran dari aspek Ekonomi

- ◆ Mengevaluasi tingkat pendapatan masyarakat dengan adanya KLP
- ◆ Mengevaluasi kontribusi sektor-sektor terkait dalam KLP meliputi pajak, retribusi dan biaya lainnya terhadap peningkatan PAD
- ◆ Mengevaluasi besarnya atau instansi pemilik lahan dan pemerintah sesudah KLP
- ◆ Mengevaluasi besarnya reduksi TPBP dari masyarakat peserta program.

## 1.4 Ruang Lingkup

Untuk membatasi lingkup pelaksanaan penelitian, *Faktor-Faktor Dominan yang Mempengaruhi Keberhasilan Pasca Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Perkotaan di Lokasi KLP Lumintang, Kota Denpasar*, terdiri dari dua bahasan yaitu lingkup materi dan lingkup wilayah.

### 1.4.1 Lingkup Materi

Dengan berdasarkan tujuan dan sasaran yang telah disebutkan maka lingkup materi dalam penelitian ini mengacu pada tiga aspek (fisik, sosial dan ekonomi) untuk membatasi di dalam pembahasan sehingga dapat mencapai sasaran dan tujuan yang diharapkan meliputi :

#### a. Aspek Fisik

Perhitungan kinerja penyediaan sarana dan prasarana kota pasca Konsolidasi Lahan Perkotaan (KLP). Perhitungan besarnya kontribusi program KLP dalam mengimplentasikan Rencana Tata Ruang

#### b. Aspek Sosial :

Untuk mengetahui kesiapan dari perangkat dan peralatan legalitas pada tahap operasional dan pengawasan pasca program KLP.

Untuk mengetahui besarnya dukungan masyarakat pemilik lahan yang terkena program KLP

#### c. Aspek Ekonomi :

Perhitungan terhadap besarnya kontribusi program KLP terhadap income-masyarakat dan PAD.

Perhitungan terhadap pengeluaran daerah untuk membiayai pelaksanaan progam.

Untuk mengetahui sumber pembiayaan dan kemampuan atau kemandirian pembiayaan.

### 1.4.2 Lingkup Wilayah

Dalam lingkup pembahasan wilayah lokasi studi KLP Lumintang dengan luas wilayah studi 95 ha, jumlah pemilik lahan 926 orang dan persil terbentuk sebanyak 972 persil memiliki batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Batas Utara : Batas Kelurahan Tonja dan Peguyangan
- Batas Timur : Sepanjang Jalan Nangka
- Batas Selatan : Batas Kelurahan Dauh Puri Kaja dan Dangin Puri Kaja
- Batas barat : Sepanjang Tukad atau sungai Badung

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *gambar 1.1*.

### 1.5 Metodologi Studi

Metodologi yang digunakan di dalam melaksanakan penelitian ini meliputi dua hal yaitu :

- Metodologi pengumpulan data dan
- Metodologi analisis

#### 1.5.1 Metodologi Pengumpulan Data

Metodologi pengumpulan data mencakup pengumpulan data primer dan data sekunder untuk memperoleh hasil analisis yang sesuai dengan sasaran tujuan. Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara terhadap pemilik lahan yang ada dan peserta KLP melalui suvey lapangan dengan penyebaran kuesioner secara acak (random sampling) sedangkan data sekunder adalah merupakan data yang diperoleh dari instansi terkait serta beberapa literatur dan penelitian yang pernah ada.

#### 1.5.2 Metodologi Analisis

Menggunakan metode analisis faktor yang merupakan suatu cabang ilmu pengetahuan yang dapat digunakan untuk mempelajari suatu fenomena dan menganalisis fenomena tersebut sehingga dapat dibuat suatu pola. Umumnya metode analisis faktor digunakan untuk menunjukkan karakteristik sesungguhnya dari peninjauan sejumlah variabel sedemikian rupa sehingga karakteristik tersebut tidak banyak kehilangan informasi (*Rummuel. 1079 : 448*). Adapun rumus dari analisis faktor :

KABUPATEN BADUNG

KABUPATEN GILYAR

KABUPATEN BADUNG

SELAT BADUNG

# KOTAMADYA DENPASAR

**Keterangan :**

-  Batas Kotamadya
-  Lokasi Studi
-  Jalan
-  Garis Pantai

EVALUASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEBERHASILAN  
 PASCA KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN (KLP)  
 DI LUMINTANG KOTAMADYA DENPASAR PROPINSI BALI

Gambar : 1.1  
 PETA ORIENTASI WILAYAH STUDI



Skala 1:200.000  
 0 2 4 6 8 10 Km



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
 FAKULTAS TEKNIK  
 UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG

Sumber : BPN Propinsi Bali, Tahun 1996

:: repository.uib.ac.id ::

$$X_i = \sum_{j=1}^i A_{ij} F_j + b_i U_i$$

(sumber : Analisis Kuantitatif untuk Perencanaan, Gaspersz, Vincent, Ir, Msc, Tarsito Bandung, 1990)

$$j = i$$

dimana :

$X_i$  = Variabel ke i

$F_j$  = Faktor Kesamaan Ke j

$U_i$  = Faktor unik variabel Ke i

$A_{ij}$  = Koefisien kesamaan variabel ke I pada faktor kesamaan ke j

$b_i$  = Koefisien faktor unik variabel ke i

Analisa ini digunakan untuk menentukan kelompok faktor-faktor yang membentuk tanggapan pemilik lahan terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan dengan mendapatkan faktor tersamar (*latent factor*) melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Menyusun matriks data mentah

Tahap ini merupakan penyiapan matrik data awal, yang dalam hal ini merupakan matriks  $n \times m$  sebagai matriks input dimana  $n$  adalah variabel dan  $m$  adalah kasus, yang dalam hal ini adalah pemilik lahan yang akan diminati.

2. Menyusun matrik kolerasi

Pada tahap ini dilakukan perhitungan matrik korelasi antar varaibel matriks korelasi mencerminkan kedekatan hubungan masing-masing korelasi.

3. Ekstraksi faktor

Pada tahap ini dilakukan ekstraksi variabel-variabel menjadi komponen utama yang satu dengan lainnya tidak saling berkorelasi (orthogonal). Proporsi variansi yang bergabung pada 1 faktor disebut komunitas. Tahap ini pada dasarnya dilakukan reduksi data, sehingga menghasilkan beberapa faktor yang independen. Ekstraksi faktor menggunakan nilai eigenvalue untuk menentukan faktor-faktor yang layak mewakili faktor tersamar (*latent factor*). Hasil tahapan ini adalah berupa matriks faktor yang belum dirotasi.

4. Rotasi faktor

Tahap ini merupakan rotasi komponen utama menjadi faktor tersamar yang dapat diinterpretasikan.

## 1.6 Kerangka Pemikiran

Dalam melakukan kegiatan perencanaan atau penelitian diperlukan kerangka pemikiran studi yang dimaksud untuk pengetahuan permasalahan secara garis besar dan apa yang menjadi tujuan yang akan dicapai dalam perencanaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *gambar 1.2*.

## 1.7 Sistematika Pembahasan

Pembahasan tugas akhir ini terdiri dari 4 bab, yang masing-masing secara garis besar dapat disusun sebagai berikut :

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi, metodologi penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika pembahasan

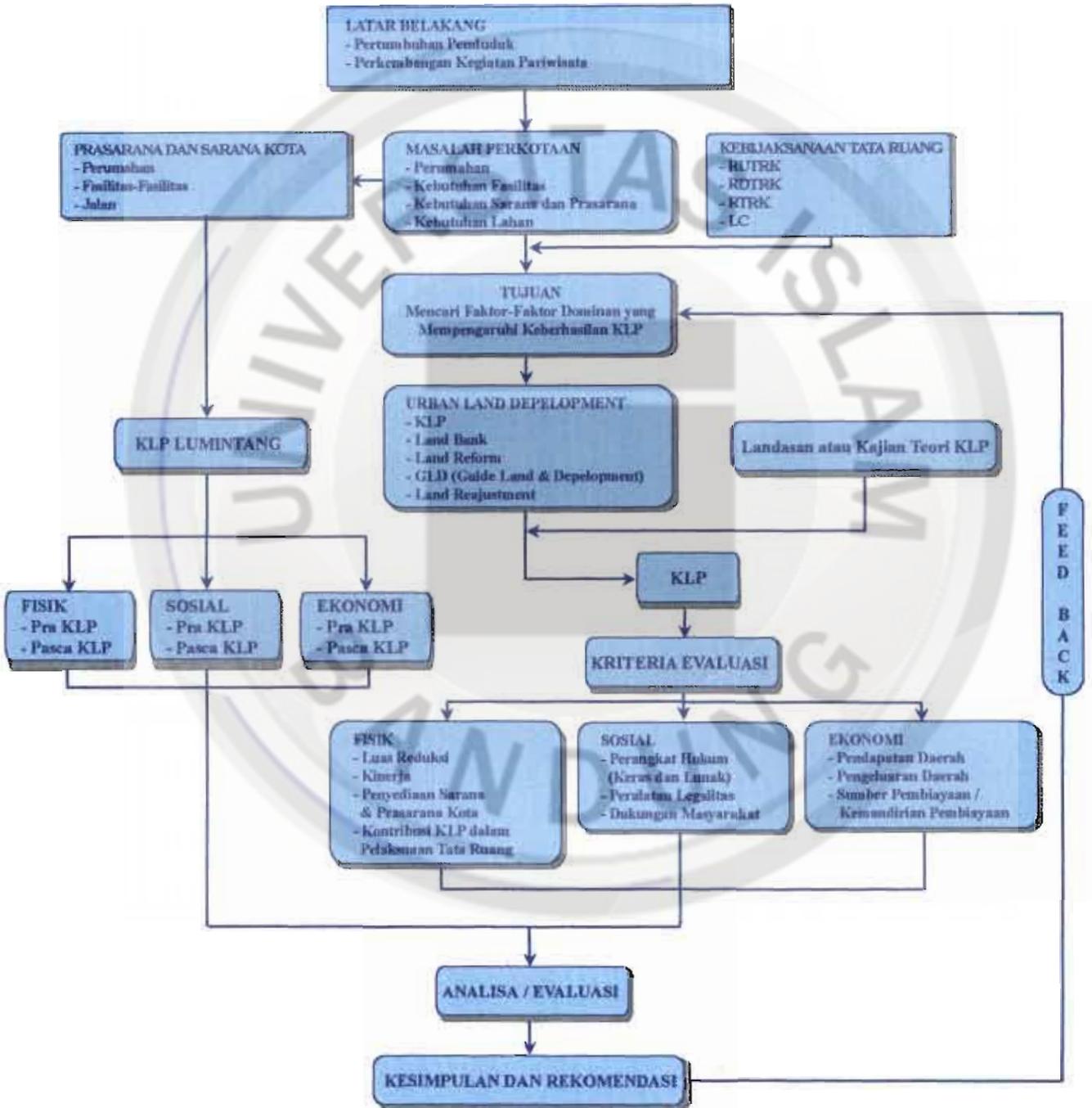
### **BAB II            GAMBARAN UMUM PERENCANAAN WILAYAH STUDI**

Bab ini menjelaskan tentang karakteristik wilayah studi sebelum dan sesudah (pasca) konsolidasi lahan yang terdiri dari karakteristik fisik yang meliputi batas administratif, pola penggunaan lahan, perkembangan prasarana dan sarana serta karakteristik pola pemilikan lahan. Karakteristik ekonomi sosial berupa perkembangan penduduk, karakteristik ekonomi dan urutan hasil Questioner terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di lokasi studi Lumintang.

### **BAB III            EVALUASI            TERHADAP            PASCA            PELAKSANAAN KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN DI WILAYAH STUDI**

Bab ini membahas tentang analisa terhadap aspek fisik wilayah yang terdiri dari evaluasi terhadap pola penggunaan lahan, sarana dan prasarana, pola pemilikan lahan, perubahan pemilik lahan, reduksi lahan, relokasi lahan kenaikan harga lahan dan sertifikasi. Aspek sosial terdiri dari evaluasi terhadap perkembangan penduduk, pola pergerakan aktivitas penduduk, sosial budaya penduduk, persepsi masyarakat dan fungsi sosial lahan pasca KLP. Aspek ekonomi terdiri dari evaluasi

**GAMBAR 1. 6**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**



terhadap tingkat pendapatan masyarakat, Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan kemampuan pembiayaan pembangunan.

#### **BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini membahas tentang hasil analisis evaluasi yang berupa kesimpulan akhir berdasarkan ketiga aspek yaitu fisik, sosial dan ekonomi, strategi untuk mengantisipasi masalah pasca KLP dan usulan-usulan rencana.

