

BAB III
EVALUASI PASCA PELAKSANAAN KLP
DI WILAYAH STUDI

3.1 Evaluasi Terhadap Aspek Fisik Wilayah

3.1.1 Evaluasi Terhadap Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan pasca KLP mengalami perubahan dan perkembangan yang sangat pesat dalam kurun waktu 10 tahun. Pada awalnya penggunaan lahan di dominasi oleh pertanian (basah dan kering) mencapai 70 % dari luas lahan, perumahan 10 %, jalan 5 % dan lahan kosong 15 %. Pasca KLP terjadi perubahan terutama pada pertanian dan perumahan. Perkembangan yang pesat terjadi pada perumahan yang saat ini mencapai 56 % (537.519 m²) sedangkan pertanian di kawasan studi sudah tidak ada lagi yang digantikan dengan lahan tidak terbangun sebesar 19 % (180.390 m²). Sisanya dipergunakan untuk land use lain yang berupa fasilitas-fasilitas yang mencapai 6 % (53.167 m²).

Perkembangan penggunaan lahan kawasan studi (*dengan konsolidasi lahan*) dan tanpa konsolidasi lahan di sekitar kawasan dapat didekati dengan membandingkan kawasan tersebut. Perkembangan penggunaan lahan dengan konsolidasi lahan dimulai melalui adanya pembangunan prasarana jalan. Prasarana jalan terbentuk, aksesibilitas meningkat mendorong pembangunan (*Land Use*). Kawasan tanpa konsolidasi lahan juga dibangun jalan yang dapat pula mendorong perkembangan penggunaan lahan. Pembangunan prasarana dilakukan atau dibiayai dari pemerintah. Pembangunan tanpa konsolidasi lahan ditempuh dengan cara konvensional melalui pembebasan tanah yang berarti ada pemilik akan tergusur dan tidak lagi memiliki tanah di kawasan tersebut terutama bagi pemilik lahan yang terkena rencana pembangunan jalan tersebut. Melalui pelaksanaan konsolidasi lahan belum menjamin perkembangan penggunaan lahan akan menjadi lebih pesat dibandingkan dengan tanpa konsolidasi lahan. Kawasan konsolidasi lahan dalam waktu tertentu dapat menunjukkan perkembangan penggunaan lahan yang belum pesat seperti halnya kawasan studi (*KLP Lumintang*) sampai dengan tahun 1996 belum menunjukkan perkembangan penggunaan lahan yang mencapai lahan.

Perkembangan kawasan tanpa konsolidasi lahan bisa saja lebih pesat dibandingkan dengan kawasan konsolidasi lahan. Keinginan dari masyarakat pemilik lahan untuk membangun dapat merupakan faktor yang menentukan pula.

Jadi perkembangan penggunaan lahan dengan adanya konsolidasi lahan belum menjamin kepesatannya jika dibandingkan dengan kawasan tanpa konsolidasi lahan. Banyak faktor yang menentukan atau mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan meskipun sama-sama disediakan prasarana jalan melalui cara yang berbeda. Beberapa faktor yang menentukan antara lain :

1. Letak atau posisi kawasan konsolidasi lahan dan tanpa konsolidasi lahan
2. Tingkat perubahan harga lahan dengan dibangunnya prasarana jalan
3. Keinginan membangun dari masyarakat pemilik lahan pada masing-masing kawasan
4. Pembangunan jalan terkadang tidak cukup untuk menarik perkembangan kawasan tanpa konsolidasi lahan menjadi pesat.

Untuk lebih jelasnya mengenai perubahan penggunaan lahan tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 1* berikut :

Tabel III. 1
Perubahan Pola Penggunaan Lahan Pasca KLP
Di Lumintang

No.	Penggunaan Lahau	Sebelum KLP (m ²)	%	Pasca KLP (m ²)	%
1.	<i>Pertanian</i>	665.000	70	-	-
2.	<i>Lahan Kosong</i>	142.500	15	180.390	19
3.	<i>Perumahan</i>	95.000	10	537.519	56
4.	<i>Jalan</i>	42.500	5	178.924	19
5.	<i>Fasilitas</i>	2.523	0,3	53.167	6

Sumber : Hasil Survey

Penggunaan lahan kosong, pada beberapa kapling dimanfaatkan sebagai kebun sayur dikerjakan bukan oleh pemilik dengan pekerja antara 1 - 4 orang. Batas-batas antara kapling atau lahan kosong terlihat jelas karena dibatasi dengan pondasi untuk tembok pembatas.

Perubahan pola penggunaan lahan juga berpengaruh terhadap nilai lahan. Pengaruhnya berupa penurunan nilai lahan jika ditinjau dari produktifitas sedangkan harga lahan meningkat karena adanya penambahan prasarana dan sarana lingkungan. Kurun waktu 10 tahun pasca KLP beberapa penggunaan lahan berkembangnya sesuai dengan rencana yang telah direncanakan dan ada pula yang belum sesuai dengan rencana bahkan menyimpang dari rencana. Deviasi perkembangan penggunaan lahan dapat dilihat pada *tabel III. 2* berikut ini. Rencana penggunaan lahan KLP dapat dilihat pada *gambar 3.1*.

Tabel III. 2
Deviasi Penggunaan Lahan Pasca KLP
Di KLP Lumintang

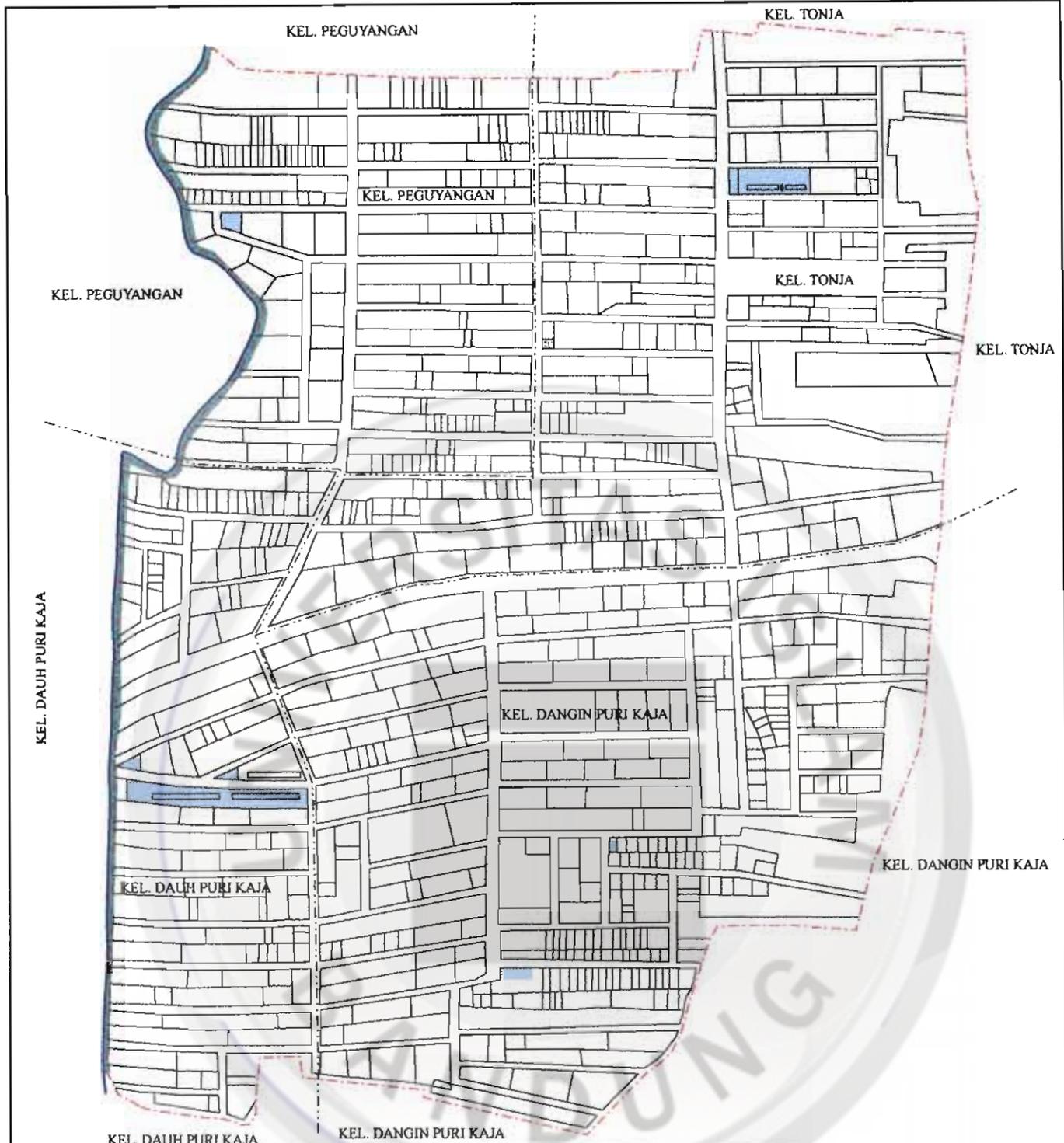
No.	Penggunaan Lahan	Rencana (m ²)	Eksisting (m ²)	Deviasi (m ²)	Pencapaian (m ²)
1.	<i>Perumahan</i>	717.909	537.519	180.390	25
2.	<i>Fasilitas</i>	29.208	49.447	-20.239	69
3.	<i>Jalan</i>	178.924	178.924	0	0
4.	<i>Konservasi</i>	19.000	19.000	0	0

Sumber : Hasil Analisis

Deviasi penggunaan lahan terjadi pada perumahan yang mencapai luas 180.390 m², baik fasilitas umum dan sosial mengalami deviasi yang melebihi rencana yaitu sebesar 20.239 m², sedangkan untuk infrastruktur jalan terbentuk sesuai dengan rencana.

Deviasi untuk perumahan dalam jumlah yang besar disebabkan karena kondisi eksisting saat ini untuk penggunaan lahan masih ditemukan lahan kosong atau lahan tidur belum dimanfaatkan. Hasil questioner yang diperoleh umumnya lahan tersebut sudah bukan milik peserta namun sudah dijual ke pihak lain dengan alasan harga lahannya yang tinggi. Lahan yang dibiarkan kosong disebabkan karena IBM dari Pemda belum turun.

Penyimpangan yang terjadi pada penggunaan lahan untuk fasilitas disebabkan karena munculnya kegiatan (*fasilitas*) diluar rencana yang memanfaatkan lahan atau kapling pada kawasan tersebut seperti : gudang, industri (*garmen*), kantor, hotel, rumah sakit, POM bensin dan bengkel. Hal ini telah menyimpang jauh dari rencana dimana

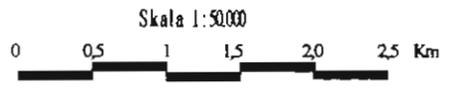


KLP - LUMINTANG

- Keterangan :**
- Batas Kawasan Studi
 - Batas Kelurahan
 - Perumahan
 - Jalan
 - Fastlitas
 - Konservasi
 - Sungai

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

Gambar : 3.1
PETA RENCANA PENGGUNAAN LAHAN KLP



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG
2000

Sumber : Hasil Analisis

pada kawasan seharusnya diperuntukkan untuk permukiman dan kawasan campuran di sepanjang Jalan Gatot Subroto yang merupakan jalan arteri (RTRK pergudangan, terminal cargo dan perdagangan regional Kotamadya Denpasar). Munculnya kegiatan ini karena beberapa hal, yaitu :

- ◆ Lahan atau kapling yang digunakan merupakan lahan sewaan (75 %)
- ◆ Membeli sendiri selain untuk rumah dimanfaatkan untuk usaha-usaha lain (5 %)
- ◆ Adanya ijin dari Pemda untuk mengembangkan usaha sepanjang jalan Gatot Subroto untuk kawasan campuran (25 %).

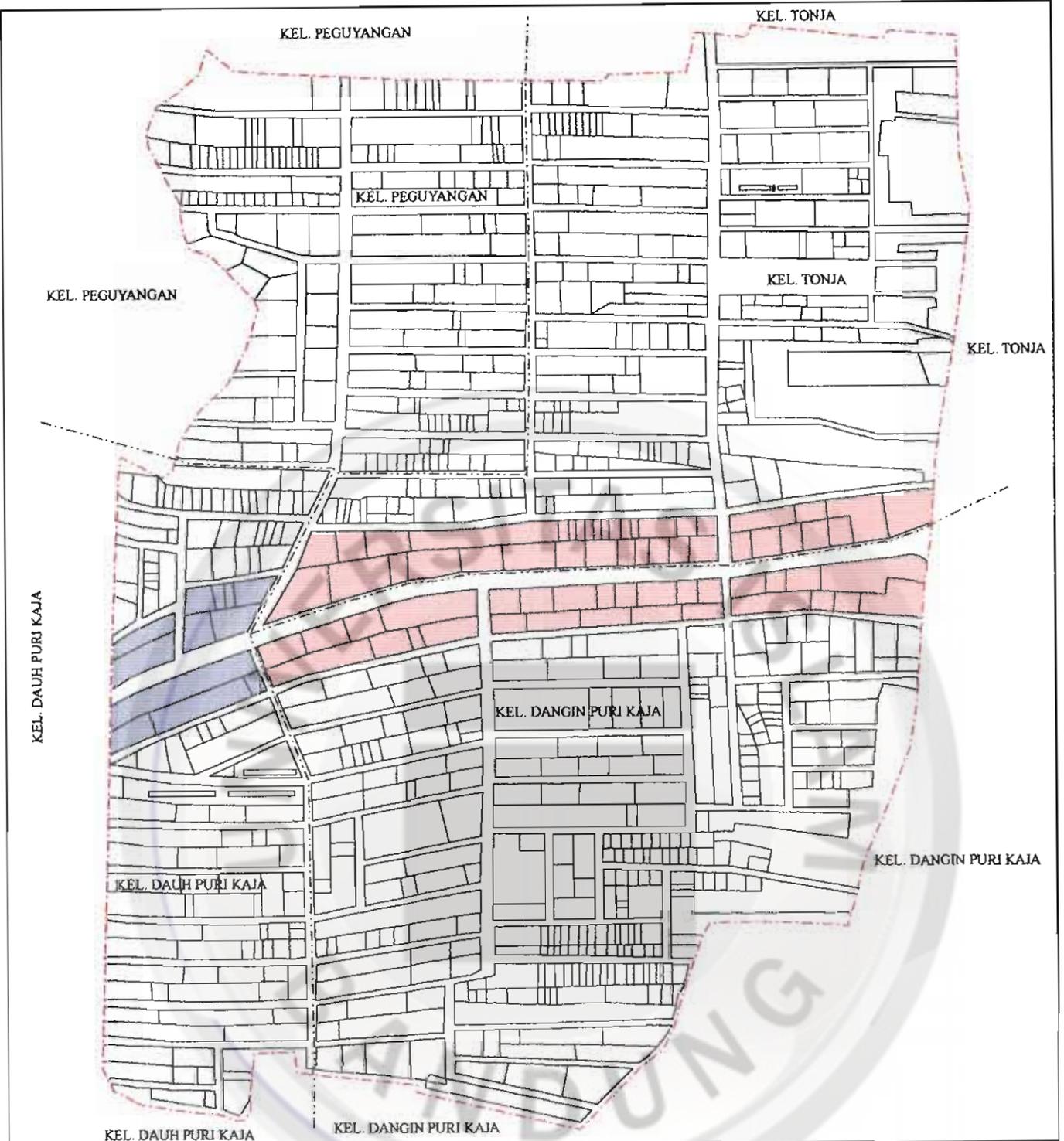
Penggunaan lahan untuk infrastruktur jalan sudah terbentuk semuanya dengan perkerasan yang belum seluruhnya menggunakan aspal. Saluran drainase mengikuti pola jaringan jalan. Kawasan konservasi diarahkan untuk lahan di sepanjang sungai Badung yang ada di sebelah barat kawasan.

Bangunan yang ada pada saat ini sebagian besar merupakan bangunan berlantai 1 dengan KDB yang bervariasi. KDB untuk perumahan kurang dari 50 %, KDB antara 50 % - 75 % untuk bangunan di sepanjang jalan arteri atau utama (Gatot Subroto) terutama di sebelah utara jalan dari lebih besar 75 % juga untuk jalan arteri terutama di sebelah utara bagian barat dan selatan KLB di kawasan studi di sepanjang jalan arteri maksimum 3 lantai (3 x KDB) dan untuk kawasan perumahan maksimum 2 lantai (2 x KDB). Untuk lebih jelasnya mengenai KDB dan KLB di kawasan studi dapat dilihat pada *gambar 3.2* dan *gambar 3.3*.

Perkembangan yang terjadi pasca KLP jika dilihat terhadap daya tampung kawasan menunjukkan bahwa daya tampung yang tersisa sebanyak 24.557 m². Daya tampung eksisting sebesar 925.443 m². Dengan demikian, jumlah rumah yang dapat dibangun adalah 1.044 buah, jumlah penduduk maksimum (berdasarkan daya tampung) adalah 6.264 jiwa dan kepadatan maksimum 66 jiwa/ha. Perhitungan daya tampung diatas dapat dilihat pada lampiran A.

3.1.2 Evaluasi terhadap Sarana Dan Prasarana

Prasarana jalan yang ada baik jalan arteri sekunder, kolektor sekunder dan lingkungan cukup memadai terutama yang menuju ke perumahan. Pada beberapa bagian ruas jalan perkerasan jalan yang ada berupa tanah dan kapur. Beberapa perkerasan jalan aspal diusahakan melalui swadaya oleh pemilik lahan (Jalan Gantot Subroto II dan IV



KLP - LUMINTANG

Keterangan :

- Batas Kawasan Studi
- Batas Kelurahan
- Jalan
- < 50 %
- 50 % - 75 %
- > 75 %

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

Gambar : 3. 2
PETA MENGENAI KDB



Skala 1:50.000
0 0,5 1 1,5 2,0 2,5 Km



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG
2000

Sumber : Hasil Analisis

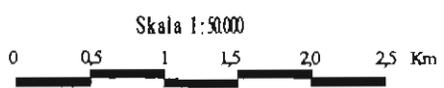


KLP - LUMINTANG

- Keterangan :**
- Batas Kawasan Studi
 - Batas Kelurahan
 - Jalan
 - Maksimum 2 Lantai
 - Maksimum 3 Lantai

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

Gambar : 3. 3
PETA MENGENAI KLB



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG
2000

Sumber : Hasil Analists

serta percabangan jalannya). Pembiayaan perkerasan jalan yang ada seharusnya bersumber dari TPBP yang diperoleh melalui program, tidak dibiayai oleh masyarakat peserta program demikian pula terhadap pembiayaan lainnya dalam hubungan dengan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui *Konsolidasi Lahan*.

Sarana transportasi yang ada dapat melayani seluruh masyarakat di kawasan studi yang berupa angkutan umum, kendaraan pribadi, ojek dan dokar. Pemilihan moda oleh masyarakat sebagian besar menggunakan kendaraan pribadi sebagai pilihan pertama, kendaraan umum yang kedua dan jalan kaki. Angkutan umum yang ada merupakan jalur angkutan umum dengan trayek Ubung-Batubulan melewati jalan Gatot Subroto. Untuk menuju perumahan dipilih taksi sebagai moda transportasi.

Perkembangan fasilitas pada kawasan tersebut sangatlah beragam terutama fasilitas seperti perkotaan, bengkel atau show room, perdagangan grosir, rumah makan, POM bensin, Rumah sakit, gereja dan sebagainya. Semua fasilitas tersebut terpusat di sepanjang jalan Gatot Subroto. Pergudangan dan industri berupa garmen memanfaatkan kapling perumahan yang luas. Pergudangan yang ada berupa gudang kayu bangunan dan barang bekas.

Penyediaan terhadap sarana dan prasarana pasca KLP segera dibangun menurut 74 % responden dan agak lambat menurut 26 % responden. Dari jumlah jawaban tersebut menunjukkan bahwa pemerintah dengan segera membangun sarana dan prasarana.

Melalui iuran peran serta masyarakat sebesar 20 % hasil-hasil yang dapat diperoleh sehubungan dengan pelaksanaan KLP adalah :

1. Jaringan jalan, yang terdiri dari :
 - a. Jalan arteri sekunder, lebar 20 m, panjang 1.009 m, luas 20.108 m²
 - b. Jalan kolektor sekunder, lebar 12 m, panjang 632 m, luas 7.584 m² dan Lebar 13 m, panjang 1.030 m dan luas 13.390 m²
 - c. Jalan lingkungan, lebar 8 m, panjang 16.254 m, luas 130.507 m²
Lebar 9 m, panjang 815 m dan luas 7.335 m²
2. Lahan untuk fasilitas seluas 3.820 m²
3. Lahan sisa iuran peran serta 7.256 m².

Deviasi perkembangan sarana dan prasarana pasca KLP terhadap rencana sangatlah menyimpang. Penyimpangan ini dapat dilihat pada *tabel III. 3*.

Tabel III. 3
Deviasi Sarana/Fasilitas Pasca KLP Di KLP Lumintang

Jenis Sarana/Fasilitas	Rencana		Eksisting		Deviasi (m ²)	Pencapaian (%)
	Σ	Luas (m ²)	Σ	Luas (m ²)		
<i>Sekolah</i>	3	4.000	6	9.094	-5.094	17
<i>Banjar</i>	4	1.200	-	-	1.200	4
<i>Taman Olah Raga</i>	2	400	-	-	400	1
<i>Perdagangan</i>	17	2.000	1	2.546	-546	2
<i>Pertokoan/Warung</i>	-	17.788	17	17.788	0	0
<i>Rumah Makan</i>	-	-	20	1.500	-1.500	5
<i>Kantor Pemerintah</i>	-	-	3	1.190	-1.190	4
<i>POM Bensin</i>	-	-	1	1.600	-1.600	5
<i>Gereja</i>	-	-	1	1.065	-1.065	4
<i>Hotel</i>	-	-	1	1.376	-1.376	5
<i>Rumah Sakit</i>	-	-	1	368	-368	1
<i>Kantor Swasta</i>	-	-	2	3.200	-3.200	11
<i>Bengkel</i>	-	-	6	1.250	-1.250	4
<i>Gudang</i>	-	-	3	4.470	-4.470	15
<i>Industri</i>	-	-	2	3.180	-3.180	11
<i>Fasilitas Umum</i>	-	2.820	-	-	3.820	13
Jumlah		29.208		49.447	-20.236	69

Sumber : Hasil Analisis, Deviasi Melebihi Rencana

Deviasi keseluruhan terhadap sarana atau fasilitas pasca KLP sebesar 20.236 m². Deviasi terbesar terjadi pada perkembangan sekolah yaitu 5.094 m² dan deviasi terdapat pada rumah sakit sebesar 368 m². Penyimpangan terjadi diakibatkan karena perkembangan dari kawasan yang begitu pesat dan adanya kebijaksanaan penggunaan lahan untuk kawasan campuran dari pemerintah berdasarkan RTRW Kodya Denpasar untuk kawasan di sepanjang jalan Gatot Subroto. Dimensi drainase untuk disepanjang jalan arteri memiliki lebar 1 m dan jalan lainnya 0,5 m.

3.1.3 Evaluasi Pola Pemilikan Lahan

Hasil dari pelaksanaan KLP salah satunya adalah pengaturan tata letak kapling sehingga menghadap ke jalan. Adanya pengaturan tata letak kapling berpengaruh terhadap pola pemilikan lahan yang diharapkan terciptakan keteraturan dalam pola pemilikannya.

Pada beberapa kapling terjadi pemindahan letak yang dimaksudkan untuk mengumpulkan kapling yang memiliki luas relatif sama. Kapling tanah yang dipindahkan umumnya terbagi oleh rencana jalan yang akan dibangun.

Tanah Pelaba Pura yang ada sebelum dilaksanakan KLP saat ini telah berubah menjadi kapling perumahan. Tanah milik Pemda Tingkat II Badung beberapa kapling berupa lahan kosong yang berada di pinggiran Sungai Badung di bagian selatan kawasan.

Pola pemilikan lahan sesudah KLP terdiri atas kapling-kapling untuk perumahan, sebagian hak milik dari peserta program, kapling untuk fasilitas umum yang berasal dari iuran peran serta program KLP, tanah pleba pura, Pemda dan sisa iuran peserta.

Pola pemilikan lahan yang baru didasarkan pada konsep-konsep pergeseran, pengurangan dan pemindahan lahan yang dilakukan pada saat pelaksanaan dan kontruksi. Diusahakan untuk pemindahan dan pergeseran lahan tidak terlalu jauh dari lokasi pemilikan lahan. Setelah diajukan kepada pemilik lahan terhadap design kapling mereka menerima perubahan tersebut. Sebanyak 31,6 % responden mengalami perubahan letak kapling dan sisanya 68,4 % responden tidak, hanya mengalami reduksi lahan.

Kapling tanah yang terlalu kecil diberikan kompensasi atau subsidi tanah dengan membayar sebesar kekurangan tanah untuk dapat berperan serta dalam KLP yang disebut dengan TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pembangunan) atau CEL (Cost Equivalent Land) yang besarnya dapat ditentukan berdasarkan rumus :

$$TPBP/CEL = \frac{\text{BiayaKonstruksiKeseluruhan}}{\text{HargaTanahPascaKLPperm}^2}$$

Besarnya TPBP atau subsidi pembayaran penambahan luas menurut harga tanah per m² pada waktu itu :

- ◆ 73,7 % responden membayar Rp. 10.000 – Rp. 20.000
- ◆ 15,8 % responden membayar Rp. 21.000 – Rp. 30.000
- ◆ 10,5 % responden membayar > Rp. 50.000.

Perbedaan harga ini karena luas yang harus dibayar berbeda-beda dari kekurangan luas kapling untuk dapat berperan serta dalam KLP.

Sub divisi lahan seperti yang telah diuraikan pada bab sebelumnya kemungkinan dapat terjadi karena kapling yang terbentuk diatas 3.000 m² dan merupakan lahan kosong mencapai 13.592 m².

3.1.4 Evaluasi Terhadap Perubahan Pemilik Lahan

Pasca KLP di kawasan studi telah tersedia jalan yang memberikan kemudahan menuju kapling-kapling. Keadaan ini memberikan nilai plus terhadap kawasan. Keinginan untuk membeli tanah di kawasan tersebut mulai bermunculan. Hal ini ditunjukkan oleh beberapa responden yang menyatakan bahwa setelah KLP ada pihak-pihak yang menawarkan tanahnya (58 %).

Perubahan pemilik lahan yang terjadi di kawasan studi disebabkan 2 (dua) faktor, yaitu eksternal dan internal. Faktor internal tersebut antara lain :

- Meningkatkan harga tanah
- Pemilik asli tidak membangun di lokasi tersebut karena sudah memiliki rumah
- Pembangunan perumahan yang sangat pesat
- Letak kawasan yang strategis dan sebagainya.

Faktor eksternal antara lain :

- Perkembangan pusat kota yang semakin luas
- Arah rencana kebijaksanaan tata ruang kota terutama untuk perluasan kawasan permukiman
- Kegiatan-kegiatan lain di luar dan dekat dengan kawasan seperti perkantoran, terminal dan perdagangan.

Perubahan pemilikan lahan pasca KLP dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :

1. Pemilik tetap atau asli

2. Perubahan pemilik atau pendatang
3. Pemilik asli tetap tetapi menjual sebagian tanahnya.

Pemilik lahan asli yang menetap pasca KLP dari hasil kuesioner menunjukkan jumlah mencapai 20 % dari pemilik semula (926 orang). Bertahannya pemilik asli karena luas kapling yang dimiliki relatif kecil ($< 300 \text{ m}^2$) dan memanfaatkan sendiri kapling. Pasca KLP hampir 80 % dari pemilik awal menjual tanahnya terutama kapling diatas 300 m^2 . Penjualan kapling dilakukan karena sebagian besar pemilik lahan sudah memiliki rumah di luar kawasan. Adanya perubahan harga tanah mendorong mereka untuk menjual tanah tersebut. Sedangkan penjualan sebagian tanah tidak terjadi. Penjualan model ini dapat menimbulkan terjadinya sub divisi lahan. Tapi menutup kemungkinan terjadi hal tersebut pada perkembangan selanjutnya mengingat kapling-kapling besar yang belum dimanfaatkan mencapai 13.592 m^2 .

Pemilik lahan yang ada sekarang ini bukan merupakan pemilik lahan yang ikut serta KLP (80 %) artinya setelah KLP tanah miliknya dijual kepada pihak lain terutama kapling-kapling diatas 300 m^2 . Sedangkan sisanya menggunakan sendiri tanahnya untuk rumah tinggal. Pemilik lahan yang ada sekarang berasal dari berbagai golongan.

3.1.5 Evaluasi Terhadap Reduksi Lahan

Hasil kesepakatan dari pemilik lahan dalam hal reduksi atau pengurangan tanah untuk keperluan sarana dan prasarana ditetapkan sebesar 20 %. Namun demikian reduksi ini tidak dikenakan kepada semua peserta. Beberapa responden terkena reduksi 10 % terutama kapling kurang dari 300 m^2 yang tentunya letak kapling disesuaikan terhadap jalan di depannya. Kapling yang terkena reduksi 10 % berada di bagian selatan kawasan dan terkumpul pada satu ruas jalan. Sedangkan kapling dengan reduksi 20 % berada lebih di depan dekat jalan utama.

Ketetapan reduksi 20 % telah dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini tim pelaksana KLP yang terbukti dengan tidak adanya perbedaan luas dari hasil pengukuran dengan yang ada di dalam sertifikat (81,2 % responden).

Luas kapling terkecil pasca KLP seluas 50 m^2 dan sebesar 5.440 m^2 dengan jumlah persil keseluruhan yang berbetuk 971 persil. Hasil dari reduksi lahan ini digunakan untuk keperluan seperti yang diuraikan pada bagian sebelumnya.

Pada dasarnya penentuan perhitungan reduksi (beban sumbangan lahan yang harus dibelikan oleh tiap peserta) terdapat 3 (tiga) macam yang terbagi atas :

1. *Perhitungan berdasarkan luas*

Perhitungan reduksi untuk prasarana umum dan biaya proyek yang dibebankan kepada pemilik lahan berbanding lurus dengan luas pemilikan lahan masing-masing. Cara ini sangat baik digunakan untuk lokasi yang lahannya homogen (harga lahan sama).

2. *Perhitungan berdasarkan nilai tanah*

Perhitungan reduksi untuk prasarana umum dan biaya proyek dihitung berdasarkan prosentase tertentu dari jumlah harga lahan tiap pemilik yang bersangkutan dimana sebelumnya ditaksir terlebih dahulu untuk kepentingan itu. Cara ini sesuai digunakan pada lokasi yang nilai lahannya tidak homogen.

3. *Perhitungan berdasarkan luas dan nilai lahan*

Cara perhitungan ini merupakan gabungan antara perhitungan luas dan nilai lahan, dimana pada prinsipnya perhitungan dengan cara ini dilakukan melalui 2 tahap. Tahap pertama adalah perhitungan sementara dengan cara luas lahan, kemudian tahap kedua atas dasar nilai lahan. Cara perhitungan seperti ini untuk lokasi yang mempunyai dua jenis homogenitas.

Akan tetapi pada pelaksanaannya penetapan besar reduksi lahan ini tidak cukup hanya melalui hasil perhitungan matematik saja. Harus diusahakan terdapat kesepakatan diantara para pemilik lahan terbagai 2 bagian yaitu :

- Reduksi lahan untuk kebutuhan sarana dan prasarana serta tanah pengganti biaya pembangunan (TPBP). Reduksi lahan ini *bersifat umum* untuk seluruh pemilik lahan dipengaruhi oleh pra rencana tata ruang serta pembiayaan pembangunan dalam rangka penentuan TPBP
- Reduksi untuk depan jalan (*street frontage lot*), sangat dipengaruhi oleh posisi persil dalam tahap relokasinya, dengan demikian *sifanya lebih khusus* karena bergantung pada bentuk, posisi dan lebar persil pemiliknnya.

Berdasarkan pada ketiga macam perhitungan reduksi, cara yang ditempuh di kawasan studi adalah cara pertama yaitu perhitungan berdasarkan luas. Hal ini didasarkan bahwa pada kawasan studi sebelum KLP merupakan kawasan homogen baik dalam harga lahan dan penggunaan lahan. Jika didasarkan pada rumusan matematis tiap perhitungan reduksi, maka reduksi lahan mengikuti 2 hal diatas yaitu bersifat umum dan

khusus. Namun diatas semua itu kesepakatan bersama di antara peserta program yang menentukan besarnya reduksi lahan di kawasan studi.

3.1.6 Evaluasi Terhadap Relokasi Lahan

Relokasi lahan yang dimaksud disini adalah pengalokasian kembali tanah kapling setelah dilakukan pendesainan kapling baru terhadap rencana jalan menurut luas kapling. Lokasi kapling tanah dihadapkan pada lebar jalan tertentu menurut luas kapling. Hasil relokasi tanah pasca KLP menunjukkan relokasi tanah yang baru tidak berpindah jauh dari lokasi kapling awal sebelum KLP. Pemindahan kapling dilakukan terhadap kapling-kapling kecil yang terkena rencana jalan. Kapling besar dialokasikan pada ruas jalan yang lebih besar (jalan kolektor dan arteri sekunder) dan dialokasikan di sekitar jalan-jalan lingkungan. Tidak menutup kemungkinan kapling kecil terlokasi pada jalan kolektor untuk masud agar tidak terjadi pemindahan kapling.

Relokasi tanah pasca KLP selain untuk perumahan juga dilakukan terhadap kapling fasilitas umum seluas 3.850 m², sekolah (SD Inpres) seluas 7.569 m², tanah palapa pura seluas 18.815 m² dan tanah Pemda serta tanah sisa iuran 7.356 m². Relokasi tanah sebelum disertifikat terlebih dahulu dimintakan persetujuan kepada masyarakat peserta melalui pertemuan yang selanjutnya setelah disetujui dibuatkan sertifikat (pengesahan hak milik).

Relokasi lahan menggunakan pertimbangan yang didasarkan pada nilai dan posisi strategis persil lahan. Penaksiran nilai lahan baik sebelum maupun sesudah KLP sengaja diperlukan untuk pelaksanaannya. Prinsip utama relokasi adalah menetapkan adanya keadilan dalam penentuan posisi persil yang sedapat mungkin posisi setelah KLP dekat dengan posisi semula. Prinsip ini dilaksanakan melalui urutan sebelum KLP sebagai berikut :

- ❖ Nilai tertinggi terletak pada rencana sudut jalan
- ❖ Nilai kedua terletak pada depan jalan
- ❖ Nilai ketiga terletak pada rencana calon badan jalan.

Adapun pertimbangan pengalokasian setelah konsolidasi urutan prioritas adalah, sebagai berikut :

- Nilai tertinggi terletak pada sudut jalan
- Nilai kedua terletak pada depan jalan dan dekat dengan sudut jalan
- Nilai ketiga terdapat pada bagian tengah jalan.

Disamping itu apabila terdapat bangunan permanen yang bernilai sejarah dan pelayanan umum dapat dipertahankan pada posisi semula. Dalam relokasi ini penetapan letaknya harus seadil mungkin dan disertai dengan musyawarah dengan pemilik lahan agar pada pelaksanaannya tidak terjadi persengketaan. Di kawasan studi tidak terdapat hal-hal seperti diatas sehingga dalam relokasi tanah sebagian besar merupakan lahan pertanian.

Relokasi yang terjadi menurut peta rencana diketahui oleh masyarakat peserta dimana dalam propinsi ini pergeseran yang terjadi dirasakan tidak mengalami perbedaan luas (81,2 % responden).

3.1.7 Evaluasi Terhadap Kenaikan Harga Tanah

Kenaikan harga tanah di lokasi studi pasca KLP merupakan salah satu keuntungan dalam berperan serta. Seperti yang telah diuraikan terdahulu program KLP menyediakan tanah untuk fasilitas dan prasarana lingkungan. Faktor inilah yang menyebabkan meningkatnya harga lahan di lokasi studi.

Perubahan harga lahan di kawasan studi mencapai 5 kali lipat/m² dari harga lahan sebelum KLP. Kenaikan harga lahan tidak sama untuk semua kapling tanah menurut letak kapling terhadap jenis jalan didepannya. Kenaikan 5 kali lipat merupakan kenaikan rata-rata di kawasan studi. Kenaikan harga tanah tertinggi untuk kapling tanah di sepanjang jalan Gatot Subroto yang mencapai 10 kali lipat bahkan lebih. Sedangkan kenaikan 5 kali terutama pada kapling di depan jalan lingkungan dan kenaikan 6 - 8 kali lipat terjadi pada kapling di depan jalan kolektor.

Terjadinya perubahan atau kenaikan harga lahan dapat berpengaruh terhadap tingkat pendapatan pemilik apabila menjual kapling tersebut. Mereka mendapat keuntungan berlipat dari harga beli sebelum KLP dilaksanakan.

Harga lahan sebelum KLP berkisar antara selang Rp. 10.000 – Rp. 20.000/m² dan per April tanggal 5 tahun 1986 (sesudah KLP) naik 3 kali lipat menjadi 30.000/ m². Sedangkan untuk tahun 1996 sudah mencapai diatas Rp. 100.000/m² yang juga dibedakan oleh posisi letak kapling terhadap jalan.

Perbandingan harga lahan di lokasi KLP dan lokasi tidak terkena KLP memberikan pengaruh terhadap harga lahan yang tidak terkena program. Sebagai perbandingan lokasi yang berada di Jalan Nangka di sebelah Selatan kawasan mencapai harga tanah Rp. 120.000 – Rp. 150.000/ m² yang dulunya berkisar pada selang

Rp. 70.000 – Rp. 80.000/ m². Jalan Nangka yang tidak terkena program KLP berkembang kegiatan campuran seperti kantor, rumah, penginapan dan toko yang telah berkembang sebelum KLP Lumintang dilaksanakan.

Kenaikan harga lahan dengan diadakannya KLP merupakan salah satu faktor yang memotivasi masyarakat untuk berperan serta dalam program KLP. Hal ini ditunjukkan ketika ditanyakan mengenai alasan tanah pemilik peserta bersedia di konsolidasi, sebanyak 39,9 % jawaban responden memberikan jawaban karena dapat meningkatkan harga tanah. Jawaban yang lain yang diberikan adalah menguntungkan dari segi ekonomi 18 %, menciptakan lingkungan yang teratur dan baik 23 % dan menyediakan sarana dan prasarana 23 % dari 195 jumlah jawaban responden.

3.1.8 Evaluasi terhadap Sertifikat

Tahap sertifikasi merupakan tahap akhir dari pelaksanaan program KLP dimana hak tanah diberikan kembali kepada pemilik peserta program dengan luas tanah dan letak yang baru.

Proses sertifikasi dalam program KLP dilaksanakan oleh pemerintah secara menyeluruh dengan membebaskan biaya administrasi sebesar Rp. 5000/pemilik. Tanggapan terhadap sertifikasi sangatlah mudah yang memang diinginkan oleh peserta adanya pengurusan sertifikat dengan biaya ringan. Kemudahan pengurusan sertifikat ditunjukkan oleh 89,5 % responden dan 10,5 % memberikan jawaban sukar dari 95 responden. Tanggapan sukar yang diberikan lebih disebabkan oleh faktor psikologis dari peserta dalam menunggu proses penyelesaian sertifikat. Proses ini tidak melibatkan pemilik dimana pemilik hanya menyerahkan surat kepemilikan lama dan biaya administrasi, jika dibandingkan dengan mengurus sendiri.

Pelaksanaan sertifikasi tidak menemui hambatan-hambatan baik oleh pemerintah maupun peserta. Pengurus sertifikat melalui keikutsertaan dalam KLP dapat menjadikan daya tarik tersendiri bagi peserta program karena surat-surat tanah yang dimiliki sebelumnya berupa pipil bukti jual beli dan sertifikat bagi yang sudah mengurusnya. Dengan adanya KLP yang nantinya langsung memperoleh sertifikat diurus oleh pemerintah masyarakat berminat atau antusias untuk berperan serta. Hal ini dibuktikan ketika ditanyakan mengenai apa yang semestinya diperoleh melalui program *konsolidasi lahan*, responden memberikan jawaban yang bervariasi salah satunya adalah status tanah yang jelas banyak adalah 19 % dari 210 jawaban terdapat 6 pilihan yang

diajukan. Pemilihan jawaban ini memiliki urutan ketiga setelah jawaban tersedianya sarana dan prasarana lingkungan 31 % dan mengatur persil-persil tanah menghadap ke jalan (23,8 %).

3.2 Evaluasi terhadap Aspek Sosial Masyarakat

3.2.1 Evaluasi terhadap Perkembangan Penduduk

Perkembangan penduduk suatu kawasan sangat dipengaruhi oleh pola penggunaan lahan dan kegiatan-kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Sebelum konsolidasi dilaksanakan penggunaan lahan yang ada merupakan kawasan pertanian dengan rumah yang masih sedikit. Jumlah penduduk yang ada berjumlah 548 jiwa dengan kepadatan 6 jiwa/ha. Dalam kurun 10 tahun perkembangan penduduk mencapai 5.523 jiwa dengan kepadatan 58 jiwa/ha. Perkembangan penduduk terjadi karena faktor-faktor diatas, yang antara lain karena :

- ◆ Kawasan semakin terbuka
- ◆ Lokasi yang strategis (dekat terminal, perkantoran, fasilitas dan sebagainya)
- ◆ Perumahan berkembang pesat
- ◆ Adanya fasilitas-fasilitas (sekolah, kantor, perdagangan dan sebagainya)
- ◆ Aksesibilitas yang lancar dan faktor-faktor lain baik internal atau eksternal.

Proyeksi perkembangan jumlah penduduk diperoleh dengan menggunakan rumus perkembangan penduduk linier. Hal ini didasarkan pada asumsi bahwa perkembangan penduduk di kawasan studi adalah proposional pertahunnya. Adapun rumusnya adalah :

$$P_n = P_0 (1 - a)^n$$

dimana :

P_n = jumlah penduduk tahun ke-n

P_0 = jumlah penduduk tahun awal (1995)

n = jumlah tahun ke n

a = angka pertumbuhan penduduk (0,09)

Penambahan jumlah penduduk sampai tahun 1996 mencapai 4.975 jiwa atau rata-rata per tahun 498 jiwa selama 10 tahun pasca KLP. Angka pertumbuhan penduduk per tahun mencapai 9 % pertahun (0,09). Proyeksi penduduk untuk 10 tahun mendatang adalah sebagai berikut :

Tabel III. 4
Proyeksi Penduduk Sampai Tahun 2006 Di KLP Lumintang

Tahun	Σ Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)
1996	5.523	58
1997	6.020	63
1998	6.562	69
1999	7.153	75
2000	7.797	82
2001	8.499	89
2002	9.264	98
2003	10.098	106
2004	11.007	116
2005	11.998	126
2006	13.078	138

Sumber : Hasil Analisis

Berdasarkan hasil perhitungan daya tampung kawasan terhadap jumlah penduduk diperoleh angka daya tampung lahan optimum pada lokasi studi sebanyak 6.264 jiwa. Jumlah penduduk dari hasil proyeksi yang mendekati angka tersebut pada tahun 1998 dengan jumlah penduduk hasil proyeksi 6.562 jiwa dan kepadatan penduduk 69 jiwa/ha. Jumlah rumah yang dapat dibangun sebanyak 1.044 rumah.

Pada kawasan studi ke penduduk rencana adalah 50 – 100 jiwa/ha, dengan demikian kepadatan penduduk saat ini berada antara selang angka tersebut (58 jiwa/ha). Hal ini menunjukkan di kawasan jumlah penduduk belum maksimal untuk tahun 1996. Hasil proyeksi penduduk dengan angka pertumbuhan 0,09 pertahun (9 %) diperkirakan kepadatan penduduk melewati rencana mulai terjadi pada tahun 2003 dengan jumlah penduduk sampai 10 tahun mendatang diperkirakan mencapai 13.078 jiwa dengan

kepadatan 138 jiwa/ha dan pada saat itu daya tampung kawasan sudah tidak mampu atau melebihi daya tampung maksimum (*overload*).

3.2.2 Evaluasi Pola Pergerakan Aktifitas Penduduk

Semakin berkembangnya penduduk di kawasan studi memungkinkan pula meningkatkan aktifitas atau kegiatannya. Pergerakan penduduk semakin tinggi dan beragam polanya. Pola pergerakan aktifitas penduduk bertambah terutama pada 3 kegiatan, antara lain bekerja, belanja dan sekolah.

Sebelum konsolidasi dilaksanakan pola pergerakan aktifitas penduduk untuk bekerja sebesar 42 %, belanja 47 % dan sekolah 11 %. Perkembangan pola pergerakan pasca KLP mengalami peningkatan dalam kuantitas dan menurun dalam prosentasenya. Pola pergerakan untuk bekerja meningkat menjadi 44 %, belanja tidak mengalami perubahan (47 %) dan sekolah mengalami penurunan menjadi 9 %.

Prosentase peningkatan pola pergerakan aktifitas penduduk untuk bekerja sebesar 7,5 % dan sekolah menurun 20 %. Untuk lebih rincinya dapat dilihat pada *tabel III. 5*.

Tabel III. 5
Prosentase Perubahan Pola Pergerakan Aktifitas Penduduk
Di KLP Lumintang

Pola Pergerakan	Sebelum KLP		Sesudah KLP		% Perubahan
	Σ Responden	Prosentase	Σ Responden	Prosentase	
Bekerja	40	42	43	44	7,5
Belanja	45	47	45	47	0
Sekolah	10	11	8	9	-20
Jumlah	95	100	95	100	

Sumber : Hasil Analisis

Berdasarkan pada perubahan pola pergerakan penduduk dapat di evaluasi bahwa aktifitas masyarakat semakin beragam dengan intensitas yang tinggi. Kebutuhan masyarakat semakin meningkat sejalan dengan perubahan fungsi sosial lahannya. Perubahan pola pergerakan penduduk disebabkan oleh beberapa faktor antara lain :

- ◆ Perkembangan jumlah penduduk
- ◆ Perubahan pola penggunaan lahan
- ◆ Kebutuhan penduduk semakin meningkat
- ◆ Lokasi fasilitas yang letaknya menyebar dan beragam
- ◆ Tempat kerja di luar kawasan
- ◆ Adanya aksesibilitas yang mendukung pergerakan penduduk dan sebagainya.

Peningkatan pola pergerakan aktifitas penduduk juga tidak terlepas dari posisi kawasan yang dilalui jalan arteri (Gatot Subroto) yang merupakan jalur lintas menuju Barat dan Timur (di Utara wilayah Kodya Denpasar) keluar kawasan. Jalur angkutan yang ada melayani masyarakat untuk menuju terminal regional (Terminal Ubung) dan terminal lokal (Terminal Batubulan) serta moda angkutan lain yang melayani penduduk.

3.2.3 Evaluasi Sosial Budaya Penduduk

Kawasan studi sebelum konsolidasi merupakan kawasan pertanian dimana terdapat organisasi pengairan tradisional Bali yaitu *Subak* (Subak Peraupan Barat, Dalem) yang mengelola kawasan pertanian tersebut. Sesudah dilaksanakannya konsolidasi organisasi ini tidak ada lagi karena perubahan fungsi dan penggunaan lahan.

Walaupun demikian kondisi sosial budaya penduduk tidak hilang dalam hal ini pola kehidupannya. Organisasi tradisional yang berkaitan dengan adat istiadat dan sosial budaya muncul berupa banjar-banjar yang merupakan bagian dari Kelurahan dimana kawasan studi berada. Banjar merupakan organisasi kesatuan terkecil di dalam masyarakat.

Sosial budaya masyarakat yang ada pada saat ini sudah heterogen tetap mempertahankan budaya tradisional yang ada seperti arahan di dalam RTRW Kodya Denpasar tentang falsafah budaya setempat sebagai landasan *Konsep Tata Ruang*. Penataan ruang di dasarkan pada konsepsi *Tri Hita Karana* yang terdiri dari unsur-unsur jiwa, tenaga fisik dan adanya prakerti dalam penataan ruang sebagai bentuk konsepsi *Tri Angga* yang terdiri dari *Utama Angga* atau *Sakral*, *Mayda Angga* atau *Netral* dan *Nista Angga* atau *Kotor*. Filosofi ini sebagai landasan konsep ruang tradisional Bali. Hal ini tercermin dalam penataan ruang untuk kapling perumahan bagaimanapun posisi atau letak terhadap jalan bagian utara kapling merupakan tempat yang utama atau suci yang biasanya dialokasikan untuk tempat suci.

Seperti yang tersirat dalam landasan filosofis bahwa unsur-unsur keseluruhan berlaku dari unsur-unsur terkecil sampai unsur-unsur yang terbesar, yang memberikan pengertian bahwa lingkungan kota terbentuk dari turunan lingkungan Desa dan Banjar. Berdasarkan filosofi dan landasan konsep ruang tradisional Bali perwujudan ideologi perencanaan tata ruang terarah pada :

1. Pengaturan lingkungan sosial yang selaras dengan lingkungan hidupnya
2. Penataan ruang sebagai wadah kehidupan yang selaras dengan lingkungan budayanya
3. Keseluruhan kedua lingkungan tersebut diwujudkan dalam bentuk simbol-simbol untuk mencapai keselarasan spiritual atau keselarasan hubungan dengan Tuhan.

Identitas kota yang dapat digali dari konsep ruang tradisional Bali yang tercermin dalam pola kehidupan sosial budaya penduduk, adalah :

1. Yang bersifat konkrit ditunjukkan melalui perwujudan bangunan, tata letak bangunan dalam pekarangan, lingkungan khusus yang membentuk suasana khas tradisi
2. Yang bersifat abstrak tetapi masih dapat dirasakan keberadaannya ditunjukkan melalui pola-pola lingkungan, telajakan dan lebu
3. Yang bersifat abstrak dan berperan sebagai landasan pemikiran adalah filosofi keseluruhan kosmos.

3.2.4 Evaluasi Terhadap Persepsi Masyarakat Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan

Jawaban-jawaban kuestioner yang diajukan merupakan bagian dari persepsi masyarakat yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya. Pada sub bab ini akan dilakukan analisa tentang kelompok faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi pemilik lahan terhadap aspek-aspek pelaksanaan konsolidasi lahan dengan menggunakan *Analisis Faktor* untuk mengeluarkan atau menghasilkan kelompok faktor-faktor tersebut.

Penggunaan metode ini didasarkan pada pertimbangan kemampuan metode ini untuk menghasilkan faktor tersamar (*Latent Faktor*) yang menyatakan karakteristik suatu hal, dari sejumlah variabel. Dalam hal ini digunakan untuk melihat karakteristik masalah tanggapan pemilik lahan diduga dipengaruhi oleh beberapa variabel yang

mempengaruhi perlu dikurangi tanpa mengurangi kebenaran informasi yang disampaikan. Variabel tersebut akan direduksi.

3.2.4.1 Gambaran Umum Metoda Analisis Faktor

Teori analisis faktor merupakan suatu cabang ilmu pengetahuan yang dapat dipergunakan untuk mempelajari suatu fenomena dan menganalisisnya sehingga dapat dibuat suatu pola. Umumnya metode ini digunakan untuk menunjukkan karakteristik sesungguhnya dari suatu hal yang di dapat dari peninjauan sejumlah variabel sedemikian rupa sehingga karakteristik tersebut tidak banyak kehilangan informasi.

Analisis faktor adalah suatu teknik statistik yang dapat menggabungkan sekumpulan variabel yang sudah diteliti ke dalam suatu kumpulan faktor-faktor dasar yang jumlahnya terbatas yang tetap menerangkan variabel-variabel pada atribut orsinil dengan tetap menerangkan informasi yang dibutuhkan. Sarana dan analisis faktor adalah untuk menentukan sejumlah minimum faktor independen yang mewakili variasi dari variabel-variabel orsinil dalam suatu ruang multi dimensional dengan tiap faktor tersebut dapat diasosiasikan dengan satu atau lebih variabel orisinil sehingga tiba faktor dapat diidentifikasi dan diinterpretasikan.

Metode analisis faktor mampu mengungkapkan karakteristik tersamar yang dimiliki oleh setiap variabel yang jumlahnya sangat banyak. Karakteristik tersamar tersebut menunjukkan besarnya pengaruh setiap variabel dalam suatu dimensi baru yang disebut *faktor*. Metode ini juga mampu menunjukkan ranting suatu variabel dibandingkan dengan variabel yang lain dalam setiap faktor yang dihasilkannya. Faktor-faktor dibentuk dengan cara mereduksi keseluruhan kompleksitas dari data dengan memanfaatkan tingkat hubungan antar variabel. Sebagai hasilnya akan ditemukan faktor-faktor yang banyaknya jauh lebih sedikit dari sekumpulan variabel yang diamati tetapi mempunyai nilai informasi yang mendekati nilai informasi dari sekumpulan variabel yang jumlahnya jauh lebih lebar.

3.2.4.2 Penentuan Kelompok Faktor-Faktor yang Membentuk Tanggapan Pemilik Lahan terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan dengan Metode Analisis Faktor

Tahapan pekerjaan yang perlu dilakukan dengan analisis faktor untuk mendapatkan faktor tersamar (*latent faktor*) adalah sebagai berikut :

1. Menyusun matrik data mentah

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

2. Menyusun matrik korelasi

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

3. Menyusun faktor

Pada tahap ini dilakukan ekstraksi variabel-variabel menjadi beberapa komponen utama yang satu dengan yang lainnya tidak berkorelasi (orthogonal). Proporsi atau variansi yang tergantung pada 1 faktor disebut *komunalitas*. 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. Hasil tahapan ini adalah beberapa matrik faktor yang belum dirotasi.

4. Rotasi faktor

Tahap ini merupakan rotasi komponen utama menjadi faktor tersamar yang dapat diinterpretasikan atau dengan kata lain rotasi faktor dilakukan untuk mencari harga maksimum dari kontribusi variabel pada salah satu faktor laten, sehingga dapat mudah menginterpretasikan faktor laten tersebut.

3.2.4.3 Pemilihan Variabel

Tahap awal diperlukan suatu matrik data awal yang terdiri dari $n \times m$ dimana n variabel dan m adalah responden. Berdasarkan tujuan studi untuk mendapatkan faktor tersamar yang dapat menentukan kelompok faktor-faktor yang dapat membentuk tanggapan pemilik lahan terhadap pelaksanaan Konsolidasi Lahan, maka variabel tersebut diperkirakan bisa mempengaruhi tanggapan pemilik lahan.

Pelaksanaan konsolidasi lahan pada dasarnya terlaksana dengan adanya sumbangan lahan dari pemilik lahan yang ikut serta. Oleh sebab itu, dapatlah dikatakan bahwa keterlibatan pemilik lahan tersebut baik dalam lingkup individu maupun komunal sangat penting. Keterlibatan pemilik lahan yang diharapkan bukan perumahan yang direncanakan sehubungan dengan hal diatas, maka perlu dibahas tanggapan pemilik lahan terhadap keterlibatan mereka dalam pelaksanaan program konsolidasi lahan yang dilaksanakan.

Tanggapan pemilik lahan tentang pelaksanaan konsolidasi lahan sebagai program yang terlibat partisipasi pemilik lahan dalam pelaksanaannya sangatlah ditentukan oleh karakteristik pemilik lahan yang ikut serta. Sedangkan pemahaman pemilik lahan terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan sangat ditentukan oleh pengetahuan mereka tentang hal ini.

Tanggapan pemilik lahan yang ditinjau terbatas pada aspek-aspek pelaksanaan konsolidasi yang melibatkan pemilik lahan di dalamnya. Aspek-aspek tersebut terdiri dari reduksi lahan, pengaruh terhadap pemilik, TPBP, kenaikan harga lahan dan pembangunan prasarana dan sarana.

Faktor-faktor yang berpengaruh yang dipilih dan dianggap dapat mewakili karakteristik pemilik lahan, pemahaman lahan terhadap konsolidasi lahan dan tanggapan pemilik lahan adalah sebagai berikut :

1. Pemahaman terhadap Konsolidasi lahan :
 - a. Asal informasi Konsolidasi Lahan
 - b. Manfaat utama Konsolidasi Lahan
 - c. Bentuk keseluruhan dalam KLP
 - d. Alasan keikutsertaan
 - e. Ada tidaknya pemberian ganti rugi
 - f. Hasil yang semestinya diperoleh
 - g. Penggunaan sumbangan TPBP
 - h. Sumber pembiayaan program KLP
 - i. Pihak yang memperoleh keuntungan melalui program KLP
2. Tanggapan terhadap pelaksanaan KLP yang melibatkan pemilik lahan :
 - j. Tanggapan terhadap sumbangan TPBP
 - k. Tanggapan terhadap pelaksanaan KLP
 - l. Tanggapan terhadap penggunaan sumbangan TPBP
 - m. Tanggapan terhadap pengaruh KLP terhadap harga lahan
 - n. Tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan
 - o. Tanggapan terhadap penyediaan sarana dan prasarana.

Hasil jawaban responden merupakan data mentah yang akan disusun ke dalam matriks data mentah. Data mentah yang dimaksud berupa skala likert dengan bobot 5 untuk jawaban sangat sesuai, 4 untuk jawaban sesuai, 3 untuk jawaban tidak ada

pendapat dan 2 untuk jawaban tidak sesuai. Hal ini dilakukan karena dari questioner masih berupa data kualitatif, sedangkan data yang dipakai untuk metode analisis faktor adalah data kuantitatif.

Berdasarkan pertimbangan diatas maka ditentukan variabel-variabel yang akan digunakan yaitu sebagai berikut :

- X₁ : Asal informasi dari pemilik tanah baik berasal dari media cetak, elektronik, informasi seseorang dan sumber sumber lainnya
- X₂ : Pemahaman masyarakat terhadap manfaat utama yang diperoleh dengan adanya KLP
- X₃ : Bentuk keikutsertaan dari peserta KLP berdasarkan konsepsi Konsolidasi Lahan yang ditetapkan di Kawasan studi
- X₄ : Alasan keikutsertaan dalam program KLP dari pemilik lahan
- X₅ : Ada tidaknya pemberian ganti rugi terhadap peserta sehubungan dengan peran serta di dalam program Konsolidasi Lahan
- X₆ : Hasil yang semestinya diperoleh melalui program KLP dengan berpartisipasi di dalam program tersebut
- X₇ : Penggunaan dari TPBP yang dikenakan terhadap peserta dengan luas kapling dibawah batas minimum
- X₈ : Sumber pembiayaan program KLP
- X₉ : Pihak-pihak yang memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya
- X₁₀ : Tanggapan terhadap besarnya pengenaan TPBP bagi peserta KLP
- X₁₁ : Tanggapan pemilik lahan dengan adanya progam KLP
- X₁₂ : Tanggapan terhadap penggunaan TPBP dalam hubungan dengan penyediaan sarana dan prasarana
- X₁₃ : Tanggapan terhadap perubahan dari harga lahan dengan adanya program KLP
- X₁₄ : Tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan yang ditetapkan pada pelaksanaan konsolidasi lahan
- X₁₅ : Tanggapan terhadap penyediaan prasarana, sarana dan fasilitas sesudah KLP dilaksanakan

3.2.4.4 Penentuan Faktor-Faktor Tersamar (*latent Factor*) Yang Mendasari Tanggapan Pemilik Lahan Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan

Langkah awal perhitungan dengan mempergunakan analisa faktor adalah pembuatan matriks data awal. Matriks ini merupakan matriks variabel dan responden (pemilik lahan). Hasil perhitungan (Lampiran B) untuk menggunakan sampel yang diambil sebanyak 29 buah, sehingga matriks data awal yang terbentuk adalah 15 x 29. Matriks data awal dapat dilihat pada *tabel III.6*.

Tabel III. 6
Matrik Data Awal

No.	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	X ₁₀	X ₁₁	X ₁₂	X ₁₃	X ₁₄	X ₁₅
1	3	3	3	5	3	3	3	2	3	2	3	2	3	2	2
2	2	3	5	3	4	3	2	2	3	2	3	2	3	5	3
3	3	5	3	3	2	3	3	4	3	2	3	2	3	5	3
4	5	3	2	3	2	3	2	3	2	2	2	3	3	2	2
5	2	3	2	3	2	3	2	3	4	3	5	4	3	5	3
6	5	3	4	3	2	3	3	3	3	2	3	4	3	4	4
7	4	4	3	2	2	3	2	3	5	3	5	3	5	2	5
8	4	3	3	3	2	3	4	2	3	4	5	3	5	5	4
9	3	4	3	3	3	3	2	3	5	2	3	2	3	2	3
10	2	3	3	2	2	3	4	2	3	5	3	4	3	3	5
11	3	2	5	4	3	3	2	2	2	3	2	3	3	3	5
12	3	5	3	4	5	3	4	3	2	3	2	3	3	3	2
13	5	3	3	3	2	3	2	5	3	2	3	2	2	3	3
14	4	3	2	3	3	5	4	3	3	2	4	4	5	4	5
15	3	3	5	3	3	3	4	5	3	3	3	2	3	5	3
16	3	5	3	2	3	3	2	3	3	2	3	3	3	5	3
17	5	3	3	3	3	5	3	3	4	2	3	3	5	2	3
18	3	3	3	5	3	3	2	3	3	5	3	3	5	5	2
19	5	3	3	3	2	5	3	3	3	3	5	3	3	5	3
20	3	5	2	3	3	3	3	5	5	3	3	3	3	3	2
21	4	5	2	2	3	3	3	5	3	5	3	2	3	5	3
22	3	4	4	3	2	5	2	5	3	5	3	3	5	5	3
23	3	3	3	5	4	3	3	3	3	5	5	2	3	5	2
24	5	2	4	3	3	2	5	2	3	3	5	2	3	4	3
25	5	3	5	3	2	3	3	2	3	3	5	3	5	5	4
26	2	3	3	5	3	3	2	5	3	2	3	3	5	3	5
27	2	5	3	5	3	5	3	2	5	2	3	5	5	5	3
28	2	3	3	5	3	3	2	3	3	3	5	5	3	5	3
29	3	2	2	5	3	3	3	5	3	2	5	3	3	5	3
Σ	99	99	92	101	80	96	82	94	93	85	103	86	103	115	94

Sumber : Hasil Analisis

Tahapan perhitungan selanjutnya dari sejumlah variabel yang ada dilakukan perhitungan matriks korelasi sebagai input untuk ekstraksi 15 variabel menjadi sejumlah faktor memulai metode komponen utama, yang dilanjutkan dengan proses rotasi

dengan metode varimax untuk menghasilkan faktor tersamar yang dapat diinterpretasikan.

Melalui komponen utama ini dihasilkan komponen utama. Komponen pertama merupakan lineie terbaik dari variabel data dalam arti dapat menjelaskan (mewakili) variasi yang terbesar dari variabel data jika dibandingkan dengan kombinasi yang mewakili oleh komponen utama berikutnya seperti terlihat pada tabel **III.7** berikut. Tetapi hal tersebut tidak menunjukkan bahwa salah satu faktor lebih penting dari faktor yang lain terhadap persoalan penentuan kelompok faktor-faktor tanggapan pemilik lahan karena masing-masing faktor saling tidak berhubungan (orthogonal).

Melalui tahapan pengestrasian variabel-variabel data dengan tujuan untuk mereduksi variabel-variabel dengan analisa komponen utama, muncul 4 buah komponen utama dengan eigenvalue ≥ 1 masing-masing saling tidak berhubungan. Keempat komponen yang dihasilkan dapat dilihat pada **tabel III. 8** berikut. Dengan melakukan reduksi terhadap variabel menjadi 4 faktor, tingkat komulatif prosentase 4 faktor tersebut dalah 65,5 %. Angka ini dapat diartikan bahwa fenomena dalam penelitian ini telah dapat direpresentasikan sebesar 65,5 % melalui 4 faktor tersebut.

Matrik komponen utama yang dihasilkan seperti pada tabel **III. 8** menunjukkan bahwa faktornya masih sulit untuk diinterpretasikan dan oleh karena itu akan dilakukan rotasi terhadap komponen utama untuk menyederhanakan sejauh mungkin struktur faktor tersebut.

Pada tabel **III. 8** yang memuat matrik komponen utama yang dihasilkan tampak bahwa terdapat 6 variabel yang memiliki loading faktor (bobot faktor sebagai petunjuk atau pengukur derajat keterlibatan suatu variabel terhadap suatu faktor) dengan nilai $> 0,5$ terhadap faktor pertama (huruf tebal), faktor kedua 5 variabel, faktor ketiga 3 variabel dan faktor keempat 2 varabel.

Tujuan rotasi matrik adalah untuk mendapatkan hasil pengelompokkan variabel menjadi variabel laten yang lebih baik. Pada tabel **III. 9** ditunjukkan matrik faktor rotasi dengan pengelompokkan varabel yang berbeda dengan pengelompokkan sebelum dilakukan rotasi. Pada matrik tersebut tampak variabel yang memiliki tingkat

Tabel III. 7
Intial Statistik

Variabel	Comunalita	Faktor	Eigenvalue	FCT of Var	Cum pet
X ₁	1,000	1	3,12451	20,8	20,8
X ₂	1,000	2	2,95511	19,7	40,5
X ₃	1,000	3	1,98121	13,2	53,7
X ₄	1,000	4	1,76981	11,8	65,5
X ₅	1,000	5	0,86355	5,8	71,3
X ₆	1,000	6	0,81204	5,4	76,7
X ₇	1,000	7	0,78301	5,2	81,9
X ₈	1,000	8	0,73595	5,0	86,9
X ₉	1,000	9	0,55208	3,7	90,6
X ₁₀	1,000	10	0,51798	3,5	94,1
X ₁₁	1,000	11	0,32261	2,2	96,3
X ₁₂	1,000	12	0,27751	1,9	98,2
X ₁₃	1,000	13	0,22670	1,5	99,7
X ₁₄	1,000	14	0,04864	0,3	100,0
X ₁₅	1,000	15	0,00000	0	100,0

Sumber : Hasil Analisis Faktor

Tabel III. 8
Faktor Matrik

Variabel	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
X ₁	0,36591	0,73449	0,30755	0,23881
X ₂	0,36591	0,73448	0,30755	0,23881
X ₃	-0,36075	-0,17641	-0,75561	0,22813
X ₄	-0,64070	0,18865	0,03917	0,25163
X ₅	0,73163	-0,10921	0,28358	-0,48731
X ₆	0,52290	-0,00566	-0,13179	-0,29348
X ₇	0,82132	0,10793	-0,09655	0,16886
X ₈	0,31541	0,61647	-0,42256	0,38241
X ₉	0,02578	-0,36017	-0,53798	0,42116
X ₁₀	0,67154	-0,19591	-0,19648	0,37229
X ₁₁	-0,45843	0,14715	0,03741	0,67783
X ₁₂	0,02834	-0,58435	0,42012	0,16301
X ₁₃	0,11899	0,64315	-0,00418	0,11395
X ₁₄	-0,88716	-0,31664	0,45338	-0,06730
X ₁₅	0,19274	-0,41157	0,39914	0,69473

Sumber : Hasil Analisis Faktor

Tabel III. 9
Matrik Faktor Rotasi

Variabel	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
X ₁	0,05630	0,88252	0,24414	0,34231
X ₂	0,03917	0,59610	0,17396	0,13170
X ₃	0,15833	0,09983	-0,67530	0,31826
X ₄	0,24638	0,62614	-0,39448	-0,08307
X ₅	0,33031	-0,75445	-0,37535	-0,25751
X ₆	-0,55900	-0,48766	-0,43501	-0,32442
X ₇	-0,28598	-0,09160	0,96669	0,41422
X ₈	0,23110	-0,36471	0,75395	0,13954
X ₉	-0,22288	0,22411	-0,30580	0,50978
X ₁₀	-0,71607	0,28154	-0,43501	-0,36122
X ₁₁	-0,27137	0,43255	-0,18903	0,56613
X ₁₂	-0,78064	0,18273	0,07363	-0,09613
X ₁₃	0,94978	-0,21278	-0,34525	-0,00398
X ₁₄	-0,78244	-0,17411	-0,37630	-0,00119
X ₁₅	0,31825	0,26448	-0,12761	0,64844

Sumber : Hasil Analisis Faktor

keterlibatan tinggi terhadap faktor pertama sampai faktor ke 4 dengan melihat besar loading faktor atau bobot faktornya (sebagai petunjuk atau pengukur derajat keterlibatan suatu variabel terhadap suatu faktor) dengan nilai $\geq 0,5$. Variabel-variabel untuk masing-masing faktor tersebut adalah sebagai berikut :

1. Faktor pertama terdiri dari variabel-variabel :

- Variabel X₄ = Alasan keikutsertaan dalam program KLP dari pemilik lahan (0,64070)
- Variabel X₅ = Ada tidaknya pemberian ganti rugi terhadap peserta sehubungan dengan peran serta dalam program KLP (0,73163)
- Variabel X₆ = Hasil yang semestinya diperoleh melalui program KLP dengan berpartisipasi di dalam program tersebut (0,52290)
- Variabel X₇ = Penggunaan dari TPBP yang dikenakan terhadap peserta dengan luas kapling di bawah batas minimum (0,82132)
- Variabel X₁₀ = Tanggapan terhadap besarnya pengenaan TPBP peserta KLP (0,67154)
- Variabel X₁₄ = Tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan yang ditetapkan pada pelaksanaan konsolidasi lahan (-0,88761).

2. Faktor kedua terdiri dari variabel-variabel :
 - Variabel X_1 = Asal informasi KLP dari pemilik lahan baik berasal dari media cetak, elektronik, informasi seseorang dan sumber-sumber lainnya (0,73449)
 - Variabel X_2 = Pemahaman masyarakat terhadap manfaat utama yang diperoleh dengan adanya KLP (0,73449)
 - Variabel X_8 = Sumber pembiayaan dari program KLP (0,61647)
 - Variabel X_{12} = Tanggapan terhadap penggunaan TPBP dalam hubungan dengan penyediaan sarana dan prasarana (-0,58435)
 - Variabel X_{13} = Tanggapan terhadap perubahan dari harga tanah dengan adanya program KLP (0,64315)
3. Faktor ketiga terdiri dari variabel-variabel :
 - Variabel X_3 = Bentuk keikutsetaan dari peserta KLP berdasarkan konsepsi Konsolidasi Lahan yang diterapkan di kawasan studi (-0,57761)
 - Variabel X_9 = Pihak-pihak yang memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya program Konsolidasi Lahan (-0,53798)
4. Faktor keempat terdiri dari variabel-variabel :
 - Variabel X_{11} = Tanggapan pemilik lahan dengan adanya program Konsolidasi Lahan (0,67783)
 - Variabel X_{15} = Tanggapan terhadap penyediaan prasarana, sarana dan fasilitas setelah program Konsolidasi Lahan (0,69473)

Pengelompokkan variabel-variabel dominan yang terkandung mendasari interpretasi dari faktor tersamar.

Apabila meneliti karakteristik yang dimiliki atau diwakili oleh variabel-variabel diatas untuk masing-masing faktor, tampak bahwa :

- Kelompok variabel pertama mewakili karakteristik masyarakat dapat menerima kesepakatan dari pengenaan sejumlah reduksi yang ditetapkan.
- Kelompok variabel kedua mewakili pemahaman dan masyarakat terhadap program KLP
- Kelompok variabel ketiga mewakili karakteristik alasan keikutsertaan masyarakat untuk berperan serta aktif di dalam program KLP

- Kelompok keempat mewakili tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan KLP dalam hal penyediaan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui program tersebut.

Banyaknya faktor yang digunakan sangat berpengaruh besarnya komunalita, sebab komunalita merupakan ukuran yang menggambarkan variasi tiap variabel. Hal ini berarti harga komunalita suatu variabel akan menggambarkan seberapa jauh variabel tersebut terwakili. Pada *tabel III. 10* nampak bahwa hampir semua variansi tiap variabel tergambaran sangat tinggi. Hal ini juga membuktikan penetapan 4 faktor tersamar untuk mewakili 15 variabel yang diamati, cukup representatif.

3.2.4.5 Penentuan Faktor Dominan

Faktor loading (bobot faktor) digunakan untuk mengetahui variabel mana yang mendominasi suatu faktor setelah rotasi. Suatu variabel akan mendominasi suatu faktor jika variabel tersebut mempunyai loading yang tinggi dibandingkan dengan variabel yang lain. Nilai loading tersebut dapat berupa nilai yang mendekati atau nilai yang mendekati -1. Biasanya suatu variabel dikatakan mendominasi suatu faktor jika variabel tersebut mempunyai loading lebih besar dari 0,5 atau kurang dari -0,5.

Tabel III. 10
Final Statistik

Varaiabel	Comunalita	Faktor	Eigenvalue	FCT of Var	Cum pet
X ₁	0,76708	1	3,12451	20,8	20,8
X ₂	0,94764	2	2,95511	19,7	40,5
X ₃	0,66546	3	1,98121	13,2	53,7
X ₄	0,84457	4	1,76981	11,8	65,5
X ₅	0,85323	5	0,86355	5,8	71,3
X ₆	0,78566	6	0,81204	5,4	76,7
X ₇	0,85960	7	0,78301	5,2	81,9
X ₈	0,67773	8	0,73595	5,0	86,9
X ₉	0,71467	9	0,55208	3,7	90,6
X ₁₀	0,87351	10	0,51798	3,5	94,1
X ₁₁	0,96056	11	0,32261	2,2	96,3
X ₁₂	0,53622	12	0,27751	1,9	98,2
X ₁₃	0,63263	13	0,22670	1,5	99,7
X ₁₄	0,66855	14	0,04864	0,3	100,0
X ₁₅	0,97682	15	0,00000	0	100,0

Sumber : Hasil Analisis Faktor

Pada dasarnya faktor loading ini menunjukkan kolerasi diantara variabel-variabel dengan faktor-faktor kesamaannya (faktor tersamar), sehingga variabel dominan dengan harga faktor loading positif dapat diinterpretasikan berkorelasi positif dengan faktor kesamaannya (faktor tersamar) dan harga faktor loading negatif menunjukkan kolerasi negatif dengan faktor kesamaannya. Dengan demikian pengertian suatu variabel dominan terhadap suatu faktor kesamaan dengan harga faktor loading negatif haruslah diinterpretasikan berlawanan dengan variabel yang sebenarnya.

Berpedoman pada kriteria diatas maka tabel III. 9 dapat ditentukan variabel dominan pada setiap faktor, seperti berikut ini :

1. *Faktor penyebab masyarakat dapat menerima kesepakatan dari pengenaan sejumlah reduksi yang ditetapkan*

Faktor ini menjelaskan sebesar 20,8 % dari total varian yang diperhitungkan dari ke 4 faktor yang ditetapkan. Faktor ini melibatkan 5 variabel dominan yang mempunyai nilai loading $> 0,5$ dan $< -0,5$ terhadap faktor kesamaannya. Variabel tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 11*.

Tabel III. 11
Variabel-variabel Dominan Pada Faktor Kesamaan Pertama

No.	No. Variabel	Faktor Loading
1	X ₁₃	0,94978
2	X ₆	-0,55900
3	X ₁₀	-0,71607
4	X ₁₂	-0,78064
5	X ₁₄	-0,78244

Sumber Hasil Analisis Faktor

Dari keseluruhan variabel yang mendominasi faktor ini dapat dilihat nilai loading tertinggi adalah pada variabel X₁₃ (variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap perubahan dari harga tanah dengan adanya program KLP) dengan faktor loading 0,94978, Variabel X₆ (variabel yang menunjukkan hasil yang semestinya diperoleh melalui program KLP dengan berpartisipasi di dalam program tersebut) dengan faktor loading -0,55900, Variabel X₁₀ (variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap besarnya pengenaan TPBP bagi peserta KLP) dengan faktor loading -0,71607, Variabel X₁₂ (variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap penggunaan TPBP dalam hubungannya dengan penyediaan sarana dan prasarana) dengan faktor loading -0,78604 dan nilai loading terkecil pada Variabel X₁₄ (variabel yang

menunjukkan tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan yang ditetapkan pada pelaksanaan konsolidasi lahan) dengan nilai loading $-0,78244$.

2. *Faktor pemahaman dari masyarakat terhadap program KLP*

Faktor ini menjelaskan sebesar 19,7 % dari total varian yang diperhitungkan dari ke 4 faktor yang ditetapkan. Faktor ini melibatkan 4 variabel dominan yang mempunyai nilai loading $> 0,5$ dan $< -0,5$ terhadap faktor kesamaannya. Variabel tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 12*.

Tabel III. 12
Variabel-variabel Dominan Pada Faktor Kesamaan Kedua

No.	No. Variabel	Faktor Loading
1	X ₁	0,88252
2	X ₄	0,62614
3	X ₂	0,59610
4	X ₅	-0,75445

Sumber Hasil Analisis Faktor

Dari keseluruhan variabel yang mendominasi faktor ini dapat dilihat nilai loading tertinggi adalah pada variabel X₁ (variabel yang menunjukkan asal informasi KLP dari pemilik lahan baik yang berasal dari media cetak, elektronik, informasi seseorang dan sumber lainnya) dengan faktor loading 0,88252, Variabel X₄ (variabel yang menunjukkan alasan keikutsertaan dalam program KLP dan dari pemilik lahan) dengan faktor loading 0,62614, Variabel X₂ (variabel yang menunjukkan pemahaman masyarakat terhadap manfaat utama yang diperoleh dengan adanya KLP) dengan faktor loading 0,59610 dan nilai faktor loading terkecil pada Variabel X₅ (variabel yang menunjukkan ada tidaknya pemberian ganti rugi terhadap peserta sehubungan dengan peran serta di dalam program) dengan nilai faktor loading $-0,75445$.

3. *Faktor alasan keikutsertaan masyarakat untuk berperan serta aktif di dalam program KLP*

Faktor ini menjelaskan sebesar 13,2 % dari total varian yang diperhitungkan dari ke 4 faktor yang ditetapkan. Faktor ini melibatkan 3 variabel dominan yang mempunyai nilai loading $> 0,5$ dan $< -0,5$ terhadap faktor kesamaannya. Variabel tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 13*.

Tabel III. 13
Variabel-variabel Dominan Pada Faktor Kesamaan Ketiga

No.	No. Variabel	Faktor Loading
1	X ₇	0,96669
2	X ₈	0,75359
3	X ₃	-0,67530

Sumber Hasil Analisis Faktor

Dari keseluruhan variabel yang mendominasi faktor ini dapat dilihat nilai loading tertinggi adalah pada variabel X₇ (variabel yang menunjukkan penggunaan dari TPBP yang dikenakan terhadap peserta dengan luas kapling dibawah batas minimum) dengan faktor loading 0,96669, Variabel X₈ (variabel yang menunjukkan sumber pembiayaan program KLP) dengan faktor loading 0,75359, dan nilai faktor loading terkecil pada Variabel X₃ (variabel yang menunjukkan bentuk keikutsertaan dari peserta KLP berdasarkan konsepsi Konsolidasi Lahan yang diterapkan di kawasan studi) dengan nilai faktor loading -0,67530.

4. *Faktor tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan Konsolidasi Lahan dalam penyediaan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui program KLP*

Faktor ini menjelaskan sebesar 11,8 % dari total varian yang diperhitungkan dari ke 4 faktor yang ditetapkan. Faktor ini melibatkan 3 variabel dominan yang mempunyai nilai loading > 0,5 dan < -0,5 terhadap faktor kesamaannya. Variabel tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 14*.

Tabel III. 14
Variabel-variabel Dominan Pada Faktor Kesamaan Keempat

No.	No. Variabel	Faktor Loading
1	X ₁₅	0,64844
2	X ₁₁	0,56615
3	X ₈	0,50978

Sumber Hasil Analisis Faktor

Dari keseluruhan variabel yang mendominasi faktor ini dapat dilihat nilai loading tertinggi adalah pada variabel X₁₅ (variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap penyediaan prasarana, sarana dan fasilitas setelah program Konsolidasi lahan) dengan faktor loading 0,64844, Variabel X₁₁ (variabel yang menunjukkan tanggapan pemilik lahan dengan adanya Konsolidasi Lahan) dengan faktor loading

0,56615, dan nilai faktor loading terkecil pada Variabel X_3 (variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap perubahan dari harga dengan adanya program Konsolidasi Lahan) dengan nilai faktor loading 0,50978.

3.2.4.6 Analisis Kelompok Faktor Yang Membentuk Tanggapan Pemilik Lahan Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan

Uraian ini didasarkan pada penelaahan terhadap faktor-faktor tersebut diatas sehingga hubungan atau pengaruh variabel dominan terhadap faktor kesamaannya dapat diinterpretasikan. Uraian dirinci berdasarkan faktor-faktor yang dibentuk diatas.

1. Faktor Tanggapan Pemilik Lahan terhadap Reduksi Lahan

Variabel yang paling dominan terhadap faktor ini adalah variabel yang menggambarkan tanggapan terhadap perubahan lahan dengan adanya program KLP. Faktor loadingnya adalah 0,94978 yang menunjukkan bahwa hubungan atau korelasi yang dibentuk oleh variabel ini dengan faktor kesamaan adalah positif, artinya masyarakat cenderung setuju dengan reduksi lahan yang ditetapkan sehingga pasca KLP dapat menaikkan harga lahan. Variabel lain yang dominan terhadap faktor ini adalah variabel yang menggambarkan hasil semestinya diperoleh melalui program KLP dengan partisipasi di dalam program tersebut. Faktor loading yang dimiliki $-0,55900$. Hal ini menunjukkan hubungan antara variabel ini dengan faktor kesamaannya adalah negatif yang artinya masyarakat tidak setuju dengan jumlah reduksi apabila hasil yang diperoleh tidak sesuai dengan rencana penggunaan reduksi lahan.

Variabel ketiga yang dominan adalah variabel tanggapan terhadap besarnya pengenaan TPBP bagi peserta KLP. Masyarakat akan setuju dengan besar reduksi jika disesuaikan dengan pengenaan TPBP terhadap masyarakat yang luas kapling kurang dari batas minimum kurang ikut KLP. Hal ini karena masyarakat ingin memperoleh keadilan dalam KLP mengenai besarnya reduksi dan TPBP. Faktor loading $-0,71670$ yang menunjukkan hubungan yang dibentuk variabel dengan faktor kesamaannya adalah korelasi negatif. Penduduk yang setuju dengan reduksi belum tentu terkena TPBP. Variabel berikutnya yang dominan adalah variabel yang menunjukkan penggunaan TPBP untuk penyediaan sarana dan prasarana dan variabel yang menunjukkan besar reduksi lahan yang ditetapkan. Faktor loading

menunjukkan korelasi negatif (-0,78064 dan -0,78244) dengan faktor kesamaannya. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik lahan setuju dengan jumlah reduksi jika penyediaan antara sarana dan prasarana dapat memenuhi kebutuhan penduduknya dan juga besar TPBP yang ditetapkan. Penggunaan TPBP untuk penyediaan sarana dan prasarana hendaknya sebanding dengan besar TPBP yang ditetapkan.

2. *Faktor Pemahaman Masyarakat terhadap Program KLP*

Variabel yang paling dominan adalah variabel yang menunjukkan asal informasi konsolidasi lahan dari pemilik lahan. Faktor loading 0,88252 yang menunjukkan korelasi positif terhadap faktor kesamaannya. Asal informasi yang diperoleh pemilik lahan dapat memberikan gambaran dan pemahaman terhadap program konsolidasi lahan yang sebagian besar dapat memahami program tersebut ditambah lagi melalui penyuluhan yang dilakukan oleh panitia. Variabel kedua yang dominan adalah variabel yang menunjukkan alasan keikutsertaan dalam program konsolidasi lahan. Mereka umumnya bersedia ikut dalam konsolidasi lahan karena faktor-faktor yang menguntungkan dengan membuat kawasannya menjadi lebih baik, tertata dan teratur serta pengaruh-pengaruh lain yang ditimbulkan. Faktor loadingnya 0,62614 berkorelasi positif terhadap faktor kesamaannya.

Variabel berikut yang dominan adalah variabel yang menunjukkan manfaat yang diperoleh dengan adanya konsolidasi lahan. Faktor loadingnya 0,59610 yang berkorelasi positif terhadap faktor kesamaannya. Ini berarti bahwa masyarakat benar-benar mengetahui manfaat yang akan diperoleh melalui konsolidasi lahan dan sama sekali tidak merasa dirugikan. Hal ini karena pemahaman masyarakatnya sudah tinggi terhadap konsolidasi lahan. Variabel keempat yang dominan adalah variabel yang menunjukkan ada tidaknya pemberian ganti rugi terhadap peserta. Variabel ini berkorelasi negatif dengan faktor kesamaannya (faktor loadingnya -0,75445). Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat yang memiliki tingkat pemahaman yang tinggi akan menginginkan adanya ganti rugi melalui konsolidasi lahan dan sebaliknya masyarakat dengan tingkat pengetahuan rendah tidak menginginkan ganti rugi. Pada dasarnya program konsolidasi lahan tidak memberikan adanya ganti rugi bagi peserta.

3. *Faktor Alasan Keikutsertaan Masyarakat untuk Berperanserta di dalam Program Konsolidasi Lahan*

Variabel yang mendominasi adalah variabel penggunaan TPBP yang dikenakan terhadap peserta. Faktor loadingnya 0,96669 berkorelasi positif terhadap faktor kesamaannya. Hal ini berarti masyarakat tidak terlibat dalam konsolidasi lahan jika memang pengenaan TPBP digunakan untuk kepentingan mereka sendiri bukan untuk pihak lain. TPBP berupa uang pengganti kekurangan luas kapling untuk dapat ikut KLP. TPBP ini nantinya digunakan pemerintah untuk membeli tanah dari pihak lain atau peserta sebagai subsidi pembayaran. Selain itu digunakan untuk penyediaan sarana dan prasarana. Variabel kedua yang dominan adalah variabel yang menunjukkan sumber pembiayaan KLP. Masyarakat mengetahui bahwa program ini dibiayai bersama dengan pemerintah, tidak dibebankan kepada mereka. Dengan alasan tersebut mereka bersedia mengikuti program konsolidasi lahan. Faktor loadingnya 0,75359 menunjukkan korelasi positif dengan faktor kesamaannya. Faktor loading inilah yang menunjukkan pernyataan di atas.

Variabel terakhir yang dominan adalah variabel yang berkorelasi negatif terhadap faktor kesamaannya (-0,67530). Variabel tersebut menunjukkan bentuk keikutsertaan dari peserta KLP tidak secara sukarela tetapi kewajiban. Kewajiban ini muncul diakibatkan karena menganggap program tersebut merugikan oleh sebagian masyarakat kecil masyarakat. Namun demikian sebagian besar menyatakan sukarela ikut program konsolidasi lahan (68,4 %) yang menjadikan program KLP lumintang berhasil.

4. *Faktor Tanggapan Masyarakat terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan dalam Hal Penyediaan Hasil-Hasil yang Seharusnya Diperoleh Melalui KLP*

Variabel yang muncul mendominasi faktor ini adalah variabel yang menunjukkan tanggapan terhadap penyediaan prasarana, sarana dan fasilitas setelah konsolidasi lahan dilaksanakan. Faktor loadingnya 0,64844 berkorelasi positif terhadap faktor kesamaannya. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat peserta program menerima langsung penyediaan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui konsolidasi lahan dengan dibangun segera oleh pemerintah untuk penyediaan sarana dan prasarana terutama jalan. Masyarakat merasakan hasil dengan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah pasca KLP.

Variabel kedua adalah variabel yang menunjukkan tanggapan pemilik lahan dengan adanya konsolidasi lahan. Faktor loadingnya 0,56615, variabel ini menunjukkan korelasi positif terhadap faktor kesamaannya yang berarti bahwa masyarakat benar-benar merasa diuntungkan dengan ikut serta dalam program. Variabel ketiga yang dominan adalah yang menunjukkan pihak-pihak yang memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya program KLP. Faktor loadingnya 0,50978, variabel ini berkorelasi positif terhadap faktor kesamaannya. Artinya tanggapan terhadap penyediaan hasil-hasil konsolidasi lahan dan pihak yang mendapatkan keuntungan adalah benar-benar untuk masyarakat peserta. Masyarakat tidak dirugikan melalui konsolidasi lahan walaupun harus menyubangkan sebagian tanahnya sebagai iuran peran serta yang nantinya digunakan untuk pembangunan sarana dan prasarana lingkungan. Pembangunan inilah yang memberikan keuntungan bagi masyarakat. Keuntungan antara lain : harga tanah meningkat, kawasan semakin terbuka (aksesibilitas meningkat), disediakan jalan dan fasilitas, pengaturan tata letak kapling dan keuntungan-keuntungan lain.

3.2.5 Evaluasi Terhadap Fungsi Sosial Lahan Pasca KLP

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang artinya bahwa tanah tersebut tidak hanya hak milik tetapi juga mempunyai fungsi sosial yang mana hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apabila kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat (UUAP, pasal 6 dan penjelasan umum).

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaanya dan sifatnya dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan itu tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

Fungsi sosial lahan KLP mengalami perubahan yang sangat cepat. Perubahan ini diawali dengan berubahnya kawasan perumahan yang mendominasi penggunaan lahannya dan penggunaan lahan lainnya yang muncul sesudah KLP dilaksanakan. Munculnya kegiatan baru disebabkan karena perkembangan kawasan yang semakin pesat dan perkembangan kota. Kebutuhan akan lahan untuk perumahan semakin

meningkat, kawasan studi memiliki sarana dan prasarana yang memadai sehingga menarik minat masyarakat luar untuk membangun perumahan di kawasan tersebut.

Tabel III. 15
Perubahan Fungsi Sosial Pasca KLP

Fungsi Sosial	Sebelum		Sesudah	
	Luas (m ²)	%	Luas (m ²)	%
<i>Pertanian</i>	665.000	70	-	-
<i>Perumahan</i>	47.500	5	537.519	56
<i>Jalan</i>	47.500	5	178.924	49
<i>Tanah Pelaba Pura</i>	44.650	4,7	-	-
<i>Fasilitas</i>	2.523	0,3	53.167	6
<i>Lahan Kosong</i>	142.500	15	180.390	19

Sumber : Hasil Suvey, BPN Propinsi Bali

Pembuatan jalan tembus (jalan Gatot Subroto) menimbulkan pengaruh yang kuat terhadap perubahan fungsi sosial lahan. Di sepanjang jalan muncul fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan masyarakat disekitarnya yang mempengaruhi harga lahan dan nilai di kawasan tersebut. Semakin mudahnya pergerakan masyarakat dengan adanya jalan-jalan yang menuju ke kapling perumahan merupakan salah satu penyebab meningkatnya harga lahan.

Perubahan fungsi sosial lahan memberikan pengaruh yang positif yang banyak hal dengan adanya KLP. Fungsi sosial sebelum KLP merupakan tanah pertanian yang dimiliki oleh perseorangan dan kelompok (sekeha) saat ini berubah menjadi perumahan. Pengaruh perubahan fungsi sosial lahan meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Peningkatan harga lahan
- Munculnya fasilitas-fasilitas baru di kawasan
- Pola pergerakan masyarakat semakin tinggi karena merupakan sumber pergerakan
- Aktifitas atau kegiatan intensitas bertambah baik dalam kualitas maupun kuantitas dengan adanya fasilitas yang beragam
- Perubahan terhadap mata pencaharian penduduk, tingkat pendapatan dan sebagainya.

3.3 Evaluasi Terhadap Aspek Ekonomi Masyarakat

3.3.1 Evaluasi Terhadap Tingkat Pendapatan Masyarakat

Pengaruh konsolidasi lahan di kawasan studi sangatlah positif khususnya terhadap perubahan tingkat pendapatan masyarakat yang mengalami peningkatan. Peningkatan pendapatan masyarakat mencapai 100 % (rata-rata peningkatan pendapatan). Sebelum KLP tingkat pendapatan masyarakat rata-rata Rp. 150.000/bulan dengan rata-rata pengeluaran Rp. 100.000/bulan (Rp. 1.200.000/tahun). Pasca KLP tingkat pendapatan rata-rata Rp. 300.000/bulan (Rp. 3.600.000/tahun) dengan tingkat pengeluaran rata-rata Rp. 210.000/bulan (2.520.000/tahun). Tingkat pendapatan dipengaruhi oleh mata pencaharian dari masyarakat sebelum dan sesudah konsolidasi dilaksanakan (perubahan mata pencarian) tidak terhadap penjualan tanah. Penjualan tanah merupakan hasil sampingan bukan merupakan pokok pendapatan secara kontinyu. Hasil penjualan lebih merupakan simpanan bagi masyarakat. Untuk lebih jelasnya mengenai mata pencaharian dan tingkat pendapatan masyarakat di lokasi studi dapat dilihat pada *tabel III. 15* dan *tabel III. 16*.

Berdasarkan keadaan diatas evaluasi dilakukan dengan menggunakan metode Finansial Apraisal (FA) diperoleh hasil dengan adanya konsolidasi lahan di kawasan studi (Lumintang) memberikan pengaruh yang positif terhadap tingkat pendapatan masyarakat. Program ini sangat cocok dilaksanakan dengan hasil oleh peserta konsolidasi dan wilayah sekitarnya. Kenaikan tingkat pendapatan dapat diperoleh dalam waktu 1,1 tahun sesudah proyek dilaksanakan.

Kenaikan harga lahan yang mencapai 5 kali lipat juga memberi pengaruh terhadap pendapatan masyarakat, apabila diasumsikan semua pemilik lahan asal menjual setelah konsolidasi dilaksanakan.

Investasi masyarakat peserta konsolidasi jika dihitung dalam rupiah didasarkan pada iuran peran serta masyarakat sebesar 20 % atau 190.000 m² dan harga tanah sebelum dan sesudah KLP (kenaikan harga tanah). Jika dihitung menurut harga lahan sebelum KLP (Rp. 20.000) mencapai Rp. 3,8 Milyard. Dengan melakukan perhitungan FA investasi yang dilakukan oleh peserta tidak merugikan. Bahkan masyarakat diuntungkan karena dengan inestasi 20 % reduksi tanah untuk peran serta memperoleh banyak keuntungan seperti peningkatan harga lahan, adanya prasarana dan sarana, penataan kawasan dan sebagainya. Pengambilan jumlah investasi masyarakat diperoleh

dalam 1,03 tahun setelah proyek. Perhitungan FA terhadap perubahan pendapatan dan pengeluaran masyarakat dan investasi masyarakat terhadap kenaikan harga lahan dapat di lihat pada lampiran C.

Tabel III. 16
Korelasi Perubahan Mata Pencapaian dan Pendapatan

Mata Pencapaian	Sebelum		Setelah	
	%	Pendapatan (Rp.)	%	Pendapatan (Rp.)
<i>Petani</i>	70	< 100.000	-	-
<i>Pedagang</i>	10	200.000 – 300.00	26,3	> 300.000
<i>Buruh</i>	15	100.00 – 200.00	21,1	100.00 – 200.00
<i>Wiraswasta</i>	5	> 300.000	21,1	> 300.000
<i>Belum Kerja</i>	-	-	5,2	-
<i>Pegawai Negeri</i>	-	-	26,3	200.000 – 300.00

Sumber : Hasil Quitioner

3.3.2 Evaluasi Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pasca KLP

Sebelum konsolidasi dilaksanakan kawasan Lumintang tidak memberikan kontribusi terhadap PAD karena lokasi merupakan lahan pertanian. Sesudah dilaksanakan konsolidasi mulai dikenakan pajak terutama PBB yang tergantung dari nilai jual tanah atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaannya dan juga sangat tergantung dari lokasi, peruntukan lahan, penggunaan lingkungan obyek pajak sehingga tidak ada 1 nilai dalam 1 wilayah. Kenaikan PAD dengan adanya konsolidasi sebesar Rp. 24.390.000/tahun.

Besarnya kontribusi pajak untuk jenis penggunaan lahan khususnya PB 1 mencapai Rp. 19.170.000. sedangkan tarif PBB yang dikenakan bervariasi menurut letak kapling antara lain :

- a. Pinggir jalan utama : Rp. 285.000/m²
- b. Pinggir jalan kolektor, pengenaannya bervariasi yaitu :
 - Rp. 160.000/m²
 - Rp. 103.000/m²
 - Rp. 83.000/m².

Perkembangan terhadap PAD pasca konsolidasi sangatlah besar pengaruhnya bagi Pemerintah Daerah. Dengan investasi ± Rp. 90.000.000 diperoleh peningkatan atau

kontribusi PAD. Evaluasi FA menunjukkan bahwa proyek tersebut mempunyai kelayakan bagi pemerintah. Revenue yang diperoleh dengan investasi tersebut sangatlah positif. Pengembalian investasi bagi pemerintah dapat diterima dalam jangka waktu 1,5 tahun. Perhitungan analisa FA untuk investasi pemerintah terhadap kenaikan PAD dapat dilihat pada lampiran C.

Tabel III. 17
Nilai Obyek Pajak Menurut Letak Kapling Terhadap Lahan

Letak Kapling	Sebelum		Sesudah	
	Σ Kapling (%)	Nilai Pajak	Σ Kapling (%)	Nilai Pajak
<i>Pinggir Jalan Arteri Sekunder</i>	-	-	5	285.000
<i>Pinggir Jalan Kolektor Sekunder</i>	5	163.000	11	103.000 160.000
<i>Pinggir Jalan Lingkungan</i>	10	83.000	84	83.000

Sumber : Hasil Survey Lapangan, Dispenda Kodya Denpasar

3.3.3 Evaluasi Terhadap Kemampuan Pembiayaan Pembangunan

Evaluasi ini bertujuan untuk melihat tingkat kemampuan pemerintah terhadap pembiayaan pembangunan melalui program konsolidasi lahan. Seperti yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya bahwa proyek yang dilaksanakan dengan investasi Rp. 90.000.000 tersebut memberikan kelayakan terhadap investasi tersebut. Kelayakan proyek tersebut dilihat dari hasil perhitungan FA terhadap kontribusi kawasan studi dalam peningkatan PAD.

Investasi yang dilakukan memiliki jangka waktu pengembalian yang relatif singkat yaitu 1,5 tahun sesudah proyek dilaksanakan dan untuk tahun selanjutnya merupakan keuntungan terhadap PAD Pemerintah Daerah yang semakin besar sehingga nantinya dapat digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang lainnya.

Sisa TPBP yang dikenakan dalam program tersebut dapat merupakan modal baik pemerintah untuk pembiayaan pembangunan oleh pemerintah tidak merupakan masalah melalui program KLP dibandingkan dengan cara konvensional atau pembebasan tanah karena adanya keterlibatan antara pemerintah dan peserta secara aktif.

3.4 Temuan Umum dan Khusus Keberhasilan Pelaksanaan KLP di Lumintang

Keberhasilan pelaksanaan KLP di lokasi studi khususnya KLP Lumintang dapat dibedakan menjadi 2 yaitu secara umum dan khusus (spesifik). Kedua hal ini dapat dijadikan suatu rekomendasi untuk pelaksanaan KLP dituar wilayah khususnya Kotamadya Denpasar. Perincian kedua hal tersebut dapat dilihat pada *tabel III. 18*.

Tabel III. 18
Keberhasilan Umum dan Khusus KLP Lumintang

Umum	Khusus
Pemilihan lokasi yang relatif kosong dengan topografi relatif datar	Pemilihan lokasi karena adanya pembuatan jalan arteri, kesulitan pembebasan tanah (prasarana jalan belum lengkap)
Penggunaan lahan relatif kosong, dominan pertanian/tidak terbangun	Tidak adanya pola pemilikan lahan secara fragmentasi
Pembangunan prasarana jalan melalui KLP	Masyarakat menyetujui besarnya reduksi 20 %
Pemilikan lahan merupakan hal milik belum dipindahkan kepada orang lain	Satu budaya tradisional Bali yang mengikat masyarakat dalam kehidupan yaitu adanya sifat gotong royong (keagamaan)
Reduksi lahan dapat disepakati peserta melalui penyuluhan dengan mengikutsertakan pemuka-pemuka masyarakat	Keseimbangan antara besar reduksi dan jumlah TPBP masyarakat
Relokasi lahan tidak berbeda jauh dari lokasi awal berdasarkan konsep-konsep KLP	Kesesuaian penggunaan TPBP yang diperoleh pelaksanaan proyek
Manfaat KLP terutama kenaikan harga lahan pada lokasi proyek	Alasan keikutsertaan masyarakat dalam program KLP
Sertifikasi sepenuhnya oleh pemerintah	Tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsep-konsep KLP
Kondisi masyarakat yang masih homogen	Keuntungan-keuntungan yang diperoleh dengan berperan serta dalam KLP

Lanjutan III.18

Hasil-hasil yang diperoleh melalui KLP	Adanya peran serta aktif masyarakat dalam setiap tahapan pelaksanaan
Keterbukaan dari pelaksana terhadap setiap tahapan-tahapan kegiatan	
Informasi yang akurat terhadap masyarakat tentang program KLP melalui penyuluhan secara bertahap	

Sumber : Hasil Analisis

