

PERHITUNGAN PENENTUAN PENGAMBILAN JUMLAH SAMPEL KUESIONER

Penentuan pengambilan jumlah sampel untuk kuesioner menggunakan metode Stratified Proporsional Random Sampling karena dari jumlah populasi yang ada menunjukkan bahwa populasi terdiri dari beberapa strata/lapisan yang berbeda. Caranya adalah dengan mula menetapkan strata populasi, kemudian menetapkan perbandingan setiap stratum menurut besarnya unit untuk setiap stratum dan setelah itu barulah ditarik sampel yang sebanding dengan setiap stratum. Jumlah populasi (pemilik lahan peserta konsolidasi lahan) adalah sebanyak 926 pemilik lahan dengan proporsi sampel yang akan diambil :

- Pedagang = 26% dari populasi
- Pegawai Negeri = 26% dari populasi
- Buruh = 21% dari populasi
- Wiraswasta = 21% dari populasi
- Belum bekerja = 5% dari populasi

Dengan penentuan jumlah responden yang akan dijadikan sampel adalah 95 (10%), maka penyebaran untuk setiap kuesioner adalah sebagai berikut :

- Pedagang = $26\% \times 926 = 243$
= $243/926 \times 95 = 25$ orang
- Pegawai Negeri = $26\% \times 926 = 243$
= $243/926 \times 95 = 25$ orang
- Buruh = $21\% \times 926 = 196$

- $= 196/926 \times 95 = 20$ orang
- Wiraswasta $= 21\% \times 926 = 196$
- $= 196/926 \times 95 = 20$ orang
- Belum bekerja $= 5\% \times 926 = 48$
- $= 48/926 \times 95 = 5$ orang

Jumlah sampel keseluruhan berdasarkan proporsi tersebut adalah 95 orang responden. Pengambilan sampel sebanyak 95 orang sudah mewakili seluruh populasi karena :

1. Jumlah dari tingkat pekerjaan yang memiliki para responden yang terbagi dalam kelas-kelas tertentu sudah dapat mewakili populasi secara keseluruhan .
2. Tingkat pendapatan yang dimiliki responden terbagi dalam kelas-kelas tertentu sudah mewakili keseluruhan pendapatan.
3. Tingkat pendidikan yang dimiliki responden sudah mewakili keseluruhan responden.

(sumber : Dasar Dan Teknik Research, Prof. DR Winarno Surakhmad M.Sc, Ed, Tarsito Bandung, 1978)

HASIL PERHITUNGAN ANALISIS FAKTOR

Perhitungan jumlah sampel

Rumus yang digunakan adalah :

$$n = N / (Nd^2 + 1) \text{ untuk reability } 95\%$$

dimana :

N = besar populasi (926)

d = presisi (20%)

n = besar sampel

Toleransi untuk pengambilan sampel :

- Reability (a) yang diperoleh = $95\% < a < 100\%$

- Presisi (d) yang diperkenankan = $0 < d < 25\%$

Jadi jumlah sampel yang diambil :

$$n = 926 / [(926 \times 0,2) + 1]$$

$$= 926 / 37,04 + 1$$

$$= 926 / 38,04$$

$$= 24$$

$$n = 24 \times 0,2 = 4,8 (5)$$

$$= 5 + 24$$

$$= 29 \text{ buah sampel.}$$

MATRIK KORELASI

	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
X ₁	1														
X ₂	-0,07249	1													
X ₃	0,10981	0,03397	1												
X ₄	-0,64788	-1,17431	-0,84835	1											
X ₅	-0,016121	0,11556	-0,40538	-0,57499	1										
X ₆	0,04152	0,11985	-0,12172	-1,06424	-0,02550	1									
X ₇	0,10527	-0,06718	0,03910	-1,03346	0,03704	-0,49343	1								
X ₈	-0,01174	0,18661	-0,28111	-0,52031	-0,01312	0,03264	-0,51725	1							
X ₉	-0,06622	0,28666	-0,25031	-1,35878	-0,03710	0,23689	-0,13641	0,13276	1						
X ₁₀	-0,05582	0,02220	-0,19781	-0,69024	0,00158	-0,05555	0,13997	0,04288	-0,10856	1					
X ₁₁	0,06106	-0,26900	-0,10057	-0,62546	-5,91975	-0,04591	0,18993	-0,14655	0,24893	0,15708	1				
X ₁₂	-0,11197	0,01411	-0,21460	-0,56974	-0,18092	0,37417	-0,05706	-0,24840	0,22443	-0,04012	0,13893	1			
X ₁₃	0,13331	0,03461	-0,35576	-0,62378	-0,07473	-0,19579	0,01575	0,11193	0,15227	-0,03037	0,11970	-0,00912	1		
X ₁₄	-0,09226	0,03448	0,16449	-1,22059	0,00964	0,00846	0,09845	0,08523	-0,10660	0,32034	0,40721	0,13531	-0,22490	1	
X ₁₅	0,00154	-0,20608	0,22563	-1,33116	-0,35750	0,00819	0,05146	-0,15102	4,23267	0,04990	0,14182	0,30263	0,06332	-0,11237	1

sumber : hasil analisis faktor

Factor Transformation Matrix

	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
Faktor 1	0,09048	0,24311	-1,83550	0,05435
Faktor 2	0,24311	1,53620	0,00475	0,36036
Faktor 3	-0,18355	-0,00474	0,70151	-0,07567
Faktor 4	0,05435	0,36036	-0,07567	0,24271

sumber : analisis faktor

Score Coefficient Matrix

	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
X1	0,26890	2,64756	0,73242	1,71155
X2	0,06340	1,78830	0,86980	0,39510
X3	0,47449	0,49915	-2,02590	0,95478
X4	1,23190	1,87842	-0,78896	-0,24921
X5	0,66062	-2,26335	-0,75070	-0,77253
X6	-2,79500	-1,46298	-1,74004	-0,97326
X7	-1,14392	-0,36640	2,90007	0,82844
X8	0,92440	-1,09413	2,26077	0,41862
X9	-0,66864	0,89644	-0,91740	1,52934
X10	-1,43214	0,84462	-1,30503	-0,72244
X11	-0,81411	0,86510	-0,94515	2,26460
X12	-2,34192	0,91365	0,22089	-0,38452
X13	4,79890	-0,63834	-1,03575	-0,01194
X14	-3,12976	-0,52233	-0,75260	-0,00357
X15	0,95475	0,79344	-0,63805	1,94532

sumber : analisis faktor

Covariance Matrix for Estimated Regression Factor Scores

	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
Faktor 1	1,0000			
Faktor 2	0,0000	1,0000		
Faktor 3	0,0000	0,0000	1,0000	
Faktor 4	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000

sumber : analisis faktor

PERHITUNGAN FINANCIAL APPRAISAL (FA)

Keterangan :

Discount faktor yang digunakan adalah 10% dan 15% berdasarkan bunga uang di Bank yang berlaku.

Jangka waktu dimulai dari sebelum KLP (1985) sampai tahun 1996 (+ 11 tahun pasca KLP)

1. FA untuk perubahan tingkat pendapatan masyarakat dengan adanya KLP.

Rumusan kasus :

Uraian	Rata-rata sebelum KLP (Rp/bulan)(tahun)	Rata-rata sesudah KLP (Rp/bulan)(tahun)
Pendapatan	150.000/1.800.000	300.000/3.600.000
Pengeluaran	100.000/1.200.000	210.000/2.520.000

sumber : analisa hasil Questioner

FA dengan discount faktor (DF 10%)

Tahun	Cost (juta)	Rev (juta)	DF	PVC	PVR
1985	120	180	0,9091	109	164
1986	252	360	0,8264	208	298
1987	252	360	0,7513	189	270
1988	252	360	0,6830	172	246
1989	252	360	0,6209	156	224
1990	252	360	0,5645	142	203
1991	252	360	0,5132	129	185
1992	252	360	0,4665	118	168
1993	252	360	0,4241	107	153
1994	252	360	0,3855	97	139
1995	252	360	0,3505	88	126
1996	252	360	0,3186	80	115
Σ	2.892	4.140		1.595	2.291

FA dengan discount factor (DF 15%)

Tahun	Cost (juta)	Rev (juta)	DF	PVC	PVR
1985	120	180	0,8696	109	164
1986	252	360	0,7561	208	298
1987	252	360	0,6575	189	270
1988	252	360	0,5718	172	246
1989	252	360	0,4972	156	224
1990	252	360	0,4323	142	203
1991	252	360	0,3759	129	185
1992	252	360	0,3269	118	168
1993	252	360	0,2843	207	153
1994	252	360	0,2472	97	139
1995	252	360	0,2149	88	126
1996	252	360	0,1669	80	115
Σ	2.892	4.140		1.252	1.797

Hasil perhitungan untuk :

1. $RCR = \Sigma PVR / \Sigma PVC = 2.291 / 1.595 = 1,44$. Untuk RCR $1,44 > 1$ artinya proyek tersebut variabel terhadap meningkatnya pendapatan masyarakat.

2. $NPV' = \Sigma PVR - \Sigma PVC = 2.291 - 1.595 = 695$. Untuk NPV $695 > 0$ artinya proyek tersebut variabel.

3. $PP = \Sigma Invest / Net Inflow = 120 / (4.140 - 2.892) = 120 / 1.248 = 0,1$

PP $0,1 + 1$ tahun invest, PP = $1,1$ tahun

Jangka waktu peningkatan pendapatan masyarakat kurun waktu $1,1$ tahun

4. $IRR = DF' + [NPV' / (NPV' - NPV'')] \times (DF'' - DF')$

$$= 10 + [696 / (696 - 545)] \times (15 - 10)$$

$$= 10 + (4,6) (5)$$

$$= 10 + 23 = 33\%$$

Jika NPV = 0, maka IRR 33% > 10% adalah viabel.

2. FA untuk peningkatan PAD pemerintah dengan investasi melalui KLP.

Rumusan kasus :

Uraian	Pemerintah (juta)
Investasi	90.000.000
PAD	24.390.000

sumber : analisa hasil questioner

FA dengan discount faktor (DF 10%)

Tahun	Cost (juta)	Rev (juta)	DF	PVC	PVR
1985	90	24,39	0,9091	82	-
1986	-	24,39	0,8264	-	22,17
1987	-	24,39	0,7513	-	18,32
1988	-	24,39	0,6830	-	16,66
1989	-	24,39	0,6209	-	15,14
1990	-	24,39	0,5645	-	13,77
1991	-	23,39	0,5132	-	12,52
1992	-	24,39	0,4665	-	11,39
1993	-	24,39	0,4241	-	10,34
1994	-	24,39	0,3855	-	9,40
1995	-	24,39	0,3505	-	8,55
1996	-	24,39	0,3186	-	7,77
Σ	90	268,29		82	146,03

FA dengan discount faktor (DF 15%)

Tahun	Cost (juta)	Rev (juta)	DF	PVC	PVR
1985	90	24,39	0,8696	78	-
1986	-	24,39	0,7561	-	18,44
1987	-	24,39	0,6575	-	16,04
1988	-	24,39	0,5718	-	13,95
1989	-	24,39	0,4972	-	12,13
1990	-	24,39	0,4323	-	10,54
1991	-	23,39	0,3759	-	9,26
1992	-	24,39	0,3269	-	7,97
1993	-	24,39	0,2943	-	6,93
1994	-	24,39	0,2472	-	6,03
1995	-	24,39	0,2149	-	5,24
1996	-	24,39	0,1869	-	4,56
Σ	90	268,29		78	111,09

Hasil perhitungan untuk :

1. $RCR = \Sigma PVR / \Sigma PVC = 146,03 / 8 = 1,78$. Untuk RCR 1,78 artinya proyek tersebut viabel terhadap peningkatan PAD bagi pemerintah.

2. $NPV' = \Sigma PVR - \Sigma PVC = 146,03 - 82 = 64,03$. Untuk NPV 64,03 > 0 artinya proyek tersebut viabel untuk meningkatkan PAD.

$$NPV'' = \Sigma PVR'' - \Sigma PVC'' = 111,09 - 78 = 33,09$$

3. $PP = \Sigma Invest / Net Inflow = 90 / (268,29 - 90) = 90 / 178,29 = 0,5$

$$PP = 0,5 + 1 \text{ tahun invest, } PP = 1,5 \text{ tahun.}$$

Jangka waktu peningkatan PAD Pemerintah dalam kurun waktu 1,1 tahun.

4. $IRR = DF' + [NPV' / (NPV' - NPV'')] \times (DF'' - DF')$

$$= 10 + [64,03 / (64,03 - 33,09)] \times (15 - 10)$$

$$= 10 + (2,07) (5)$$

$$= 10 + 10,35 = 20,35\%$$

Jika NPV = 0, maka IRR 20,35% > 10% adalah viabel.

3. FA untuk iuran peran serta (investasi) masyarakat dalam KLP terhadap kenaikan harga lahan.

Harga tanah yang digunakan adalah harga tanah rata-rata.

Rumusan kasus :

Iuran serta masyarakat sebesar 20% yang merupakan reduksi lahan dari luas kawasan seluruhnya atau 190.000 m². Harga lahan sebelum KLP rata-rata Rp.20.000 m², pasca KLP Rp.50.000 m² (tahun 1986 harga tanah mencapai Rp.30.000/m²).

Urutan	Sebelum KLP	Sesudah KLP (Rp)
Harga lahan	20.000	50.000
Harga investasi lahan	3.800.000.000	9.500.000.000 5.700.000.000

sumber : hasil analisa

FA dengan discount faktor (DF 10%)

Tahun	Cost (M)	Rev(M)	DF	PVC	PVR
1985	3,8	-	0,9091	3,5	-
1986	-	5,7	0,8264	-	4,7
1987	-	9,5	0,7513	-	7,1
1988	-	9,5	0,6830	-	6,5
1989	-	9,5	0,6209	-	5,9
1990	-	9,5	0,5645	-	5,4
1991	-	9,5	0,5132	-	4,9
1992	-	9,5	0,4665	-	4,4
1993	-	9,5	0,4241	-	4,0
1994	-	9,5	0,3855	-	3,7
1995	-	9,5	0,3505	-	3,3
1996	-	9,5	0,3186	-	3,0
Σ	3,8	100,7		3,5	52,9

FA dengan discount faktor (DF 15%)

Tahun	Cost (M)	Rev (M)	DF	PVC	PVR
1985	3,8	-	0,8696	3,3	-
1986	-	5,7	0,7561	-	4,3
1987	-	9,5	0,6575	-	6,2
1988	-	9,5	0,5718	-	5,4
1989	-	9,4	0,4972	-	4,7
1990	-	9,5	0,4323	-	4,1
1991	-	9,5	0,3759	-	3,6
1992	-	9,5	0,3269	-	3,1
1993	-	9,5	0,2843	-	2,7
1994	-	9,5	0,2472	-	2,3
1995	-	9,5	0,2149	-	2,0
1996	-	9,5	1,1869	-	1,8
Σ	3,8	100,7		3,3	40,2

Hasil perhitungan untuk :

1. $RCR = \Sigma PVR / \Sigma PVC = 52,9 / 3,5 = 15,11 > 1$ artinya investasi yang dilakukan oleh masyarakat tidak merugikan seandainya mereka menjual dan tidak mengikuti program KLP dan kenaikan harga lahan pasca KLP lebih menguntungkan.

2. $NPV' = \Sigma PVR - \Sigma PVC = 52,9 - 3,5 = 49,4$. Untuk $NPV 49,4 > 0$ artinya investasi masyarakat dalam proyek tersebut viabel.

$$NPV'' = \Sigma PVR'' - \Sigma PVC'' = 40,2 - 3,3 = 36,9.$$

3. $PP = \Sigma Invest / Net Inflow = 3,8 / (100,7 - 3,8) = 3,8 / 96,9 = 0,04$

$$PP = 0,04 + 1 \text{ tahun invest, } PP = 1,04 \text{ tahun.}$$

Jangka waktu peningkatan harga lahan yang diperoleh masyarakat dalam kurun waktu 1,04 tahun.

4. $IRR = DF' + [NPV' / (NPV' - NPV'')] \times (DF'' - DF')$

$$= 10 + [49,4 / (49,4 - 36,9)] \times (15 - 10)$$

$$= 10 + (3,95) (5)$$

$$= 10 + 19,76 = 29,76\%$$

Jika NPV = 0, maka IRR 29,76% > 10% adalah viabel.



QUESTIONER
EVALUASI PASCA PELAKSANAAN KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN
DI KOTAMDYA DENPASAR
(Studi Kasus Pelaksanaan KLP di Kelurahan Lumintang)

I. IDENTITAS RESPONDEN :

1. Nama Responden :
2. Umur/Jenis Kelamin :
3. Alamat Asal :
4. Alamat di Denpasar :
5. Pendidikan terakhir :
 - a. Tamat atau tidak tamat SD
 - b. Tamat SLTP atau sederajat
 - c. SMU atau sederajat
 - d. Akademi atau Perguruan Tinggi
 - e. Pasca Sarjana
6. Pekerjaan/mata pencaharian :
 - a. Petani
 - b. Pedagang
 - c. Pegawai Negeri
 - d. Pensiun
 - e. Buruh
 - f. TNI atau Polisi
 - g. Wiraswasta
 - h. Pegawai Swasta
 - i.
7. Pendapatan perbulan :
 - a. < Rp. 100.000,-
 - b. Rp. 100.000,- - Rp. 200.000,-

- c. Rp. 200.000,- - Rp. 300.000,-
 - d. Rp. 300.000,- - Rp. 400.000,-
 - e. > Rp. 400.000,-
8. Berapa pengeluaran saudara rata-rata perbulan :
- a. < Rp. 100.000,-
 - b. Rp. 100.000,- - Rp. 150.000,-
 - c. Rp. 150.000,- - Rp. 200.000,-
 - d. Rp. 200.000,- - Rp. 250.000,-
 - e. Rp. 250.000,- - Rp. 300.000,-
 - f. > Rp. 300.000,-

II. PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP KONSOLIDASI LAHAN :

9. Apakah saudara pernah mendengar tentang program konsolidasi lahan perkotaan :
- a. Pernah
 - b. Tidak pernah
10. Kalau pernah melalui media apa saudara mengetahui program Konsolidasi Lahan pertama kali ? (jawaban bisa lebih dari satu).
- a. Membaca dari koran atau majalah
 - b. Mendengar dari media elektronik
 - c. Dari forum atau seminar
 - d. Informasi dari seseorang
 - e. Bertanya langsung ke Pemerintah Daerah
 - f. Penjelasan / Penyuluhan dari Aparat Pemerintah Daerah
11. Jika pertanyaan nomor 9 saudara jawab point f, jawab lanjutan pertanyaan di bawah ini :
- 11.a. Berapa kali penyuluhan yang dilakukan oleh pengelola program sampai mendapat kesepakatan dari peserta program Konsolidasi Lahan :
- a. 2 Kali
 - b. 3 Kali
 - c. 4 Kali
 - d. 5 Kali atau lebih
- 11.b. Apakah cara menyampaikan penyuluhan dari pengelola atau pemerintah dapat saudara mengerti maksudnya :
- a. Mudah dimengerti dan singkat
 - b. Susah dimengerti

- c. Penyampaian terlalu cepat dan istilahnya terlalu sulit
 - d. Tidak bisa dimengerti maksudnya sama sekali
- 11.c. Alat bantu apa yang paling memudahkan saudara memahami penyuluhan yang dilakukan :
- a. Gambar atau peta
 - b. Film atau Vidio
 - c. Brosur
 - d. OHP atau Slide Proyektor
12. Menurut saudara apakah manfaat utama pelaksanaan konsolidasi lahan perkotaan ? (jawaban bisa lebih dari satu).
- a. Melibatkan peran serta masyarakat dalam pembangunan
 - b. Meringankan beban pemerintah dalam pembiayaan pembangunan dan penyediaan fasilitas umum
 - c. Mempercepat pertumbuhan suatu daerah
 - d. Menghindari sistem penyediaan tanah secara konvensional (monopoli)
13. Bentuk keikutsertaan apa yang diterapkan pada pelaksanaan Konsolidasi Lahan di lahan saudara ?
- a. Wajib
 - b. Sukarela
 - c. Tidak tahu
14. Apakah alasannya, tanah milik saudara bersedia di Konsolidasi Lahan ? (jawaban bisa lebih dari satu).
- a. Karena menguntungkan dari segi ekonomi
 - b. Menciptakan lingkungan yang teratur dan baik
 - c. Karena dapat meningkatkan nilai dan harga tanah
 - d. Karena menyediakan sarana dan prasarana lingkungan
15. Apakah tanah saudara yang terkena program Konsolidasi mengalami perubahan tata letak dari posisi / letak semula ?
- a. Ya
 - b. Tidak
16. Menurut saudara apakah terdapat ganti rugi dalam pelaksanaan Konsolidasi :
- a. Ada
 - b. Tidak ada
 - c. Tidak tahu
17. Menurut saudara apa yang semestinya diperoleh melalui program Konsolidasi Lahan tersebut ? (jawaban bisa lebih dari satu).
- a. Mengatur persil-persil tanah sehingga menghadap ke jalan

- b. Tersedianya sarana dan prasarana lingkungan
 - c. Menciptakan lingkungan yang teratur
 - d. Pendistribusian kembali kapling secara adil
 - e. Menentukan secara jalan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan
 - f. Status tanah yang jelas
18. Menurut saudara sumbangan TPBP tersebut digunakan untuk apa ? (jawaban bisa lebih dari satu).
- a. Infrastruktur (jalan, air bersih, listrik, telepon)
 - b. Prasarana lingkungan atau fasilitas umum
 - c. Pembiayaan dan pemeliharaan pembangunan
 - d. Pembiayaan untuk program KLP di daerah lain
 - e. Kas Pemerintah Daerah
 - f. Tidak tahu
19. Menurut saudara dari manakah sumber pembiayaan Program konsolidasi Lahan ini ?
- a. Masyarakat peserta program
 - b. Pemerintah Daerah
 - c. Masyarakat dan Pemerintah
 - d. Pihak swasta
 - e. Tidak tahu
20. Menurut saudara siapakah yang memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya program konsolidasi Lahan ini ?
- a. Peserta program
 - b. Pemerintah
 - c. Pemerintah dan peserta program
 - d. Pihak lain

III. KARAKTERISTIK PEMILIKAN LAHAN :

21. Asal tanah yang saudara miliki di lokasi program merupakan :
- a. Warisan
 - b. Tanah hibah
 - c. Beli sendiri
22. Pemilikan Kapling bervariasi :
- a. 1 Kapling
 - b. 2 Kapling
 - c. 3 Kapling
 - d. > 3 Kapling
23. Pengenaan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP) terhadap peserta KLP dalam Program tersebut :
- a. Membayar
 - b. Tidak membayar

24. Besarnya nilai pembayaran untuk TPBP untuk ikut serta dalam program KLP :
- Rp. 10.000 – Rp. 20.000
 - Rp. 21.000 – Rp. 30.000
 - > Rp. 50.000
25. Karakteristik sosial masyarakat pemilik tanah yang memanfaatkan kapling sebelum program KLP :
- 1 – 3 orang/kapling
 - 4 - 6 orang/kapling
 - > 9 orang/kapling
26. Pola pergerakan masyarakat menuju tempat kerja :
- Tempat kerja
 - Belanja
 - Sekolah
27. Harga lahan sebelum KLP yang berkisar :
- Rp. 10.000 – Rp. 20.000 per m²
 - Rp. 21.000 – Rp. 30.000 per m²
 - > Rp. 50.000 per m²
28. Kecenderungan penggunaan moda angkutan oleh penduduk :
- Jalan Kaki
 - Kendaraan Umum
 - Kendaraan Pribadi
29. Pemanfaatan kapling terbesar oleh anggota keluarga :
- 1 – 3 orang/kapling
 - 4 – 6 orang/kapling
 - 7 – 9 orang/kapling

IV. GAMBARAN ASPEK FISIK SBELUM & SESUDAH KONSOLIDASI :

No.	URAIAN QUETIONER	KARAKTERISTIK LAHAN	
		SEBELUM KLP	SESUDAH KLP
30.	Luas kapling tanah (M ²) M ² M ²
31.	Pengunaan lahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Pertanian b. Perumahan c. Pertanian & Rumah d. Lahan Kosong 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pertanian b. Perumahan c. Pertanian & Rumah d. Lahan Kosong
32.	Lokasi / letak kapling	<ul style="list-style-type: none"> a. Depan jalan raya b. Depan jalan desa c. Di sudut jalan d. Tidak berbatasan dengan jalan e. Dekat tegangan tinggi 	<ul style="list-style-type: none"> a. Depan jalan raya b. Depan jalan desa c. Di sudut jalan d. Tidak berbatasan dengan jalan e. Dekat tegangan tinggi
33.	Kondisi perkerasan jalan di depan kapling	<ul style="list-style-type: none"> a. Aspal b. Makadam c. Conblock d. Tanah 	<ul style="list-style-type: none"> a. Aspal b. Makadam c. Conblock d. Tanah
34.	Letak Kapling	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada tanah datar b. Pada tanah miring 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada tanah datar b. Pada tanah miring
35.	Jenis tanah	<ul style="list-style-type: none"> a. Tanah liat b. Tanah berpasir c. Tanah campuran batu 	<ul style="list-style-type: none"> d. Tanah liat a. Tanah berpasir b. Tanah campuran batu
36.	Bentuk persil	<ul style="list-style-type: none"> a. Persegi panjang b. Bujur sangkar c. Segi enam d. Tidak beraturan 	<ul style="list-style-type: none"> a. Persegi panjang b. Bujur sangkar c. Segi Tiga
37.	Status tanah	<ul style="list-style-type: none"> a. Hak milik pribadiHak b. milik desa/adat c. Hak guna bangunan d. Hak pakai 	<ul style="list-style-type: none"> a. Hak milik pribadi b. Hak milik desa/adat c. Hak guna bangunan d. Hak pakai
38.	Sarana dan Prasarana yang sudah tersedia dan terbangun	<ul style="list-style-type: none"> a. Jalan b. Saluran air bersih c. Telepon d. Listrik e. Saluran drainase 	<ul style="list-style-type: none"> a. Jalan b. Saluran air bersih c. Telepon d. Listrik e. Saluran drainase

39.	Kondisi prasarana jalan yang ada	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik
40.	Kondisi prasarana air bersih	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik
41.	Kondisi prasarana telepon yang ada	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik
42.	Kondisi prasarana listrik yang ada	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik
43.	Kondisi prasarana saluran drainase	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik	a. Sangat baik b. Baik c. Kurang baik
44.	Jumlah prasarana jalan	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
45.	Besarnya energi listrik yang di sediakan	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
46.	Besarnya voltase listrik yang tersedia	a. 110 Volt b. 220 Volt	a. 110 Volt b. 220 Volt
47.	Besarnya daya listrik yang tersedia	a. 300 - 500 Watt b. 600 - 900 Watt c. 1000 - 1500 Watt d. > 1500 Watt	a. 300 - 500 Watt b. 600 - 900 Watt c. 1000 - 1500 Watt d. > 1500 Watt
48.	Besarnya pemakaian energi listrik per bulan	a. 300 - 500 Watt b. 600 - 900 Watt c. 1000 - 1500 Watt d. > 1500 Watt	a. 300 - 500 Watt b. 600 - 900 Watt c. 1000 - 1500 Watt d. > 1500 Watt
49.	Besarnya pembayaran listrik rata-rata per bulan	a. > Rp. 5.000 b. Rp. 5.500 - 10.000,- c. Rp. 10.500 - 15.000,- d. Rp. 15.500 - 20.000,- e. Rp. 20.500 - 25.000,- f. > Rp. 25.000,-	a. > Rp. 5.000 b. Rp. 5.500 - 10.000,- c. Rp. 10.500 - 15.000,- d. Rp. 15.500 - 20.000,- e. Rp. 20.500 - 25.000,- f. > Rp. 25.000,-

50.	Besarnya debit air bersih yang disediakan	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
51.	Besarnya pembayaran air bersih rata-rata per bulan	a. > Rp. 5.000 b. Rp. 5.500 - 10.000,- c. Rp. 10.500 - 15.000,- d. Rp. 15.500 - 20.000,- e. Rp. 20.500 - 25.000,- f. > Rp. 25.000,-	a. > Rp. 5.000 b. Rp. 5.500 - 10.000,- c. Rp. 10.500 - 15.000,- d. Rp. 15.500 - 20.000,- e. Rp. 20.500 - 25.000,- f. > Rp. 25.000,-
52.	Jumlah saluran telepon yang ada	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
53.	Besarnya pembayaran pemakaian pulsa per bulan	a. > Rp. 20.000 b. Rp. 21.000 - 40.000,- c. Rp. 41.000 - 70.000,- d. Rp. 71.500 - 100.000,- e. Rp. 110.000 -150-.000 f. > Rp. 150.000,-	a. > Rp. 20.000 b. Rp. 21.000 - 40.000 c. Rp. 41.000 - 70.000 d. Rp. 71.500 - 100.000 e. Rp. 110.000-150-.000 f. > Rp. 150.000
54.	Jumlah saluran drainase yang ada	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
55.	Fasilitas umum yang ada & di bangun di lokasi KLP	a. Pendidikan b. Perdagangan c. Perkantoran d. Peribadatan e. Lapangan Olahraga f. Gedung pertemuan g. Taman / rekreasi	a. Pendidikan b. Perdagangan c. Perkantoran d. Peribadatan e. Lapangan Olahraga f. Gedung pertemuan g. Taman / rekreasi
56.	Kondisi fasilitas pendidikan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
57.	Kondisi fasilitas perdagangan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
58.	Kondisi fasilitas perkatoran	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik

59.	Kondisi fasilitas peribadatan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	d. Sangat cukup e. Cukup baik f. Kurang baik
60.	Kondisi fasilitas lapangan olahraga	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
61.	Kondisi fasilitas umum gedung pertemuan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
62.	Kondisi fasilitas umum taman rekreasi	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
63.	Jumlah fasilitas pendidikan	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai	a. Sangat memadai b. Cukup memadai c. Kurang memadai
64.	Jumlah fasilitas perdagangan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik d. Kurang baik
65.	Jumlah fasilitas perkantoran	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
66.	Jumlah fasilitas peribadatan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
67.	Jumlah fasilitas lapangan olahraga	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
68.	Jumlah fasilitas gedung pertemuan	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
69.	Jumlah fasilitas taman / rekreasi	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik	a. Sangat cukup b. Cukup baik c. Kurang baik
70.	Jarak fasilitas pendidikan dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat

71.	Jarak fasilitas perdagangan dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
72.	Jarak fasilitas perkantoran dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
73.	Jarak fasilitas peribadatan dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
74.	Jarak fasilitas lapangan olahraga dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
75.	Jarak fasilitas gedung pertemuan dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
76.	Jarak fasilitas taman rekreasi dengan permukiman penduduk	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat	a. Sangat jauh b. Cukup jauh c. Dekat
77.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas pendidikan	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
78.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas perdagangan	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
79.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas perkantoran	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
80.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas peribadatan	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
81.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas lapangan olahraga	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
82.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas gedung pertemuan	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
83.	Kemudahan untuk mencapai fasilitas taman / rekreasi	a. Mudah b. Sukar	a. Mudah b. Sukar
84.	Alat transportasi apa yang digunakan menuju fasilitas umum	a. Jalan kaki b. Kendaraan umum c. Kendaraan Pribadi	a. Jalan kaki b. Kendaran Umum c. Kendaraan Pribadi

85.	Jalur angkutan apa yang melalui lokasi KLP	a. Angkutan Mikrolet a. Limbah b. Secara alami	a. Angkutan Mikrolet b. Limbah c. Secara alami
86.	Fasilitas transportasi yang ada di lokasi KLP	a. Terminal b. Tempat Parkir c. Haltr	a. Terminal b. Tempat Parkir c. Haltr
87.	Bangunan tradisional / bersejarah yang dilestarikan di lokasi KLP	a. Pura b. Irigasi dan Subak c. Kuburan	a. Pura b. Irigasi dan Subak c. Kuburan
88.	Ketersediaan ruang hijau untuk resapan air dan taman	a. Cukup b. Kurang	a. Cukup b. Kurang
89.	Pada proses pengadaan kapling, apakah terjadi perbedaan luas antara sertifikat dengan hasil pengukuran	a. Ya. b. Tidak	c. Ya. d. Tidak
90.	Fasilitas pembuangan limbah di lokasi KLP menggunakan saluran pengukuran	a. Aliran Sungai b. Parit c. Tempat pengelolaan Limbah d. Secara alami	a. Aliran Sungai b. Parit c. Tempat Pengelolan Sampai d. Secara alami

Sumber : Hasil Analisis

QUESTIONER YANG DISIMPULKAN

1. Pemahaman Terhadap Konsolidasi Lahan

No.	Nama Questioner	Jawaban Questioner
X ₁	Asal informasi bagi pemilik tanah berasal dari media cetak, elektronik, atau informasi seseorang ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₂	Masyarakat cukup memahami manfaat utama yang diperoleh dengan adanya KLP ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₃	Bentuk keikutsertaan dari peserta KLP merupakan hal yang menunjang dalam pelaksanaan KLP di kawasan studi ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₄	Alasan Keikutsertaan pemilik lahan dalam program KLP sangat mendukung adanya program tersebut ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₅	Pemberian ganti rugi terhadap peserta sehubungan dengan peran serta di dalam program konsolidasi lahan ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₆	Hasil yang semestinya diperoleh oleh peserta melalui program KLP dengan berpartisipasi di dalam program tersebut ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₇	Penggunaan dari TPBP yang dikenakan terhadap peserta dengan luas kapling di bawah batas minimum ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₈	Sumber pembiayaan KLP dari hasil TPBP dan hasil dari iuran masyarakat dan dari APBD ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₉	Pihak-pihak yang semestinya memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya KLP adalah masyarakat dan pemerintah ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju

2. Tanggapan Terhadap Pelaksanaan KLP Yang Mengakibatkan Pemilik Lahan

No.	Nama Questioner	Jawaban Questioner
X ₁₀	Tanggapan terhadap besarnya pengenaan TPBP bagi peserta KLP ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₁₁	Tanggapan pemilik lahan dengan adanya program KLP ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₁₂	Tanggapan terhadap penggunaan TPBP dalam hubungan dengan pengendalian sarana dan prasarana ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₁₃	Tanggapan terhadap perubahan dari harga lahan seperti yang dijanjikan dengan adanya program KLP ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₁₄	Tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan yang ditetapkan pada pelaksanaan konsolidasi lahan ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju
X ₁₅	Tanggapan terhadap penyediaan prasarana, sarana dan fasilitas sesudah KLP dilaksanakan ?	a. Sangat setuju b. Setuju c. Ragu-ragu d. Tidak setuju

Sumber : Hasil Analisis

LAMPIRAN

Konsolidasi Lahan Di Babakan Surabaya Kotamadya Bandung

Latar belakang Babakan Surabaya dijadikan atau ditetapkan sebagai lokasi pilot project, karena daerah ini memiliki potensi untuk pengembangan kota, yang merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi dalam menetapkan lokasi yang layak untuk dikonsolidasikan (M. Hatta Ahadi, 1987 : 6). Penggunaan lahan atau tanah lokasi sebelum Konsolidasi Lahan, sebagian besar (86%) merupakan tanah sawah dan sekitar 12,5 % merupakan tanah tegalan.

Pada penelitian persiapan, faktor utama pemilihan alternatif rencana pada pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Babakan Surabaya adalah kecilnya kebutuhan tanah untuk sarana dan prasarana umum.

Harga lahan setelah Konsolidasi Lahan sukar diperhitungkan karena pelaksanaan pilot project ini tidak memenuhi bobot tingkat kenaikan harga lahan untuk berbagai perubahan kenaikan persil, dibandingkan dengan sebelum konsolidasi lahan (keterangan Pimpro).

Sedangkan kesulitan dalam memperkirakan biaya biaya pembangunan disebabkan karena pada proses perencanaannya belum ditentukan unsur lingkungan yang harus dibangun, serta kualitas yang dikehendaki dalam pembangunan unsur tersebut (Dinur, K 1988 : 134).

Dalam persiapan sistem pelaksanaan Konsolidasi Lahan dilokasi studi kasus diperlukan sistem perencanaan yang sifatnya terpadu, minimal harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- Garis penataan sesederhana mungkin yang mengutamakan optimasi potensi fisik yang ada.
- Ke dalam persil sebaiknya disesuaikan dengan persil yang ada.
- Penentuan unsur-unsur lingkungan sebaiknya disesuaikan dengan kebutuhan lokasi dengan keterhubungan pada pemilik tanah. Namun dalam penentuan kebutuhan ruangnya diusahakan seminimal mungkin sebatas masih memenuhi kelayakan.

- Penggunaan tanah awal harus diperhatikan guna menghindari atau memperkecil terjadinya pergeseran bangunan yang mengakibatkan biaya ganti rugi.

Secara terminologi konsolidasi lahan : kegiatan mempersatukan serta mengukuhkan keadaan suatu tempat fisik bagi fasilitas-fasilitas, perlengkapan-perengkapan atau orang.

Menurut Puslitbang Pertanahan Depdagri, konsep konsolidasi lahan adalah suatu kegiatan terpadu, menata kembali suatu wilayah sehingga menjadi teratur, dilengkapi dengan prasarana dan kemudahan yang diperlukan agar tercapai penggunaan tanah secara optimum, yang pada prinsipnya dilaksanakan dengan swadaya masyarakat.

Dari dua pendapat dapat disimpulkan bahwa pengertian konsolidasi lahan di Indonesia merupakan suatu perangkat untuk menata kembali suatu wilayah sehingga menjadi teratur dan terlayani oleh sarana dan prasarana lingkungan (R.W Archer, 1986 : 11)

Tujuan Konsolidasi Lahan Perkotaan di Babakan Surabaya adalah mengembangkan kota secara lebih terkontrol dan meningkatkan cara pengembangan kota dengan lebih adil dan bernilai sosial (Jakarta T. Jayadinata, 1986 : 133)

Fungsi KLP di Babakan Surabaya :

- Memenuhi akan lingkungan yang teratur.
- Mempercepat dan mengarahkan pertumbuhan kota sesuai dengan RIK, Master Plan atau rencana Tata Ruang yang bersangkutan.
- Mempercepat lajunya pembangunan permukiman.
- Meningkatkan pemanfaatan lahan sampai optimal.
- Menghemat pengeluaran dana dari pemerintah untuk kepentingan biaya pembangunan lingkungan permukiman.
- Meningkatkan pemerataan dalam hal keuntungan dan keseimbangan kepentingan antara pihak pemilik tanah dengan kepentingan masyarakat umum.

Dari tujuan tersebut, hasil yang ingin dicapai dalam pelaksanaan Konsolidasi Lahan Perkotaan di Babakan Surabaya adalah :

- Menciptakan dan mengarahkan kondisi lingkungan permukiman yang lebih baik, lengkap dan teratur sesuai dengan rencana.

- Memanfaatkan tanah yang relatif kurang produktif dengan cara penataan persil yang lebih ekonomis.
- Mengefektifkan tanah sebagai modal pembangunan untuk pengadaan fasilitas umum dan biaya konstruksi.
- Pertanggungans bersama atas biaya dan keuntungan oleh para pemilik secara merata.
- Diperuntukkan bagi rencana pengembangan lingkungan permukiman di daerah pinggiran kota.

Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Indonesia :

Bagian-bagian dari prosedur pelaksanaan ini meliputi cara pelaksanaan proyek, tahapan pelaksanaan dan penjabaran metode-metode yang diperlukan dalam pelaksanaan konsolidasi. Pelaksanaan KLP terdiri atas dua cara yaitu dengan :

- Cara sukarela (Voluntary)
- Cara paksaan atau kewajiban (Compulsary).