

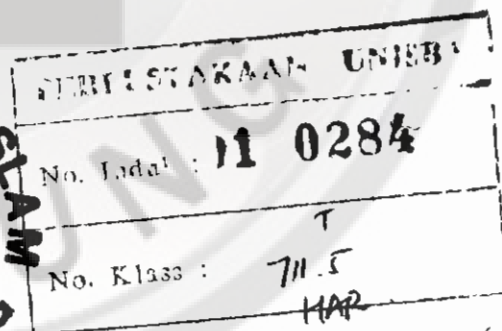
جامعة محمد بن عبد الوهاب الإسلامية

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

TUGAS AKHIR

Oleh :

BUDI HARTONO
91.7301.003



- konsolidasi lahan perkotaan

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


LEMBAR PENGESAHAN

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

Disetujui dan Disahkan
Dalam Sidang Terbuka
Semester Genap 1999 / 2000
Bandung, April 2000

Oleh :

BUDI HARTONO
91.7301.003


(Ir. ERNADY SYAODIH, MT.)

Pembimbing

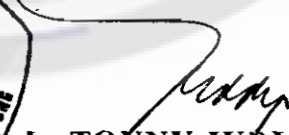

(Ir. H. PANDJI NOER)

Co. Pembimbing


(Ir. DEDE SOEHERMAN)

Ketua PUSPSPWK




(Ir. TONNY JUDIANTONO, MT)

Ketua Program Studi PWK

"Barang siapa yang menghendaki pahala di dunia saja (maka ia merugi), karena disisi Allah ada pahala dunia dan akherat. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat " (Q.S An Nisaa : 134)



"Kupersembahkan untuk Ayah dan Ibu tercinta dan juga buat Kakak dan Adikku tersayang serta buat yang jauh di sana"

ABSTRAK

Perkembangan dan pertumbuhan kota di Indonesia dewasa ini semakin pesat. Hal ini terlihat dengan semakin meluasnya daerah-daerah perkotaan dan tumbuhnya pusat-pusat pertumbuhan yang baru yang membawa pengaruh terhadap kondisi dari daerah perkotaan terutama kondisi fisik perkotaan. Tuntutan akan penyediaan ruang di daerah perkotaan menimbulkan berbagai permasalahan terutama untuk pemenuhan perumahan, perdagangan, perkantoran, sarana dan prasarana lain.

Penyediaan lahan matang dilakukan melalui KLP (Konsolidasi Lahan Perkotaan atau *Urban Land Consolidation*). Konsolidasi lahan ini merupakan salah satu model yang dicoba untuk memecahkan masalah penyediaan lahan siap bangun dengan memberikan peranan kepada masyarakat untuk ikut berpartisipasi. Dengan menyisihkan sebagian lahannya untuk prasarana dan fasilitas lingkungan didapatkan naiknya nilai lahan dan harga lahan yang dapat dinikmati oleh pemilik asal di Lumintang.

Permasalahan yang ada di Lumintang diantaranya masalah kurangnya perumahan yang memadai, fasilitas, sarana dan prasarana dan juga kebutuhan lahan. Tujuan penulis adalah mencari faktor-faktor yang paling dominan yang mempengaruhi keberhasilan Konsolidasi Lahan di Lumintang dengan berpedoman kepada RUTRK, RDTRK, RTRK.

Untuk mengevaluasi faktor-faktor yang paling dominan penulis menggunakan metodologi Analisis Faktor. Kriteria-kriteria yang dievaluasi terbagi menjadi tiga yaitu masalah dibidang fisik, sosial dan ekonomi dengan cara mengelompokkan variabel-variabel ketiga aspek tersebut, dan pada hasil akhirnya diharapkan dapat diketahui variabel-variabel atau faktor-faktor apa saja yang paling mempengaruhi keberhasilan konsolidasi lahan di Lumintang.

Pada akhirnya saran dari penulis setelah melakukan evaluasi tersebut diatas untuk daerah lain yang akan mengadakan program konsolidasi lahan adalah hendaknya pemilihan lokasi secara umum relatif kosong dengan topografi yang mendatar bukan daerah bergelombang atau dataran tinggi, hal ini untuk memudahkan dalam pendesignan kapling. Kemudian pola penggunaan lahannya secara umum relatif kosong, dominan pertanian atau tak terbangun, tidak ada permasalahan pertanahan (sengketa perdata). Selain itu pada penentuan besar reduksi lahan, kesepakatan masyarakat merupakan hal yang terpenting selain perhitungan matematis. Untuk itu di dalam pelaksanaan hendaknya mengikutsertakan pemuka-pemuka masyarakat untuk memperoleh kemudahan. Yang tidak kalah pentingnya yang harus diperhatikan adalah pada pemilikan lahan. Pemilikan lahan hendaknya merupakan hak milik yang belum dipindah hak kepada orang lain untuk menghindari kesulitan dalam sertifikasi dan pada tahap relokasi lahan penerapan konsep-konsep KLP sangat berperan untuk tidak merubah posisi kapling baru dari posisi semula.

Kiranya hal-hal umum ini dapat diterapkan pada lokasi KLP lain di luar Kotamadya Denpasar pada umumnya dan KLP Lumintang khususnya dengan penyesuaian tertentu terhadap kondisi yang ada.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamua'laikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat *Allah SWT*, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya bagi penyusunan tugas akhir ini yang berjudul : ***“Evaluasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pasca Konsolidasi Lahan Perkotaan (KLP) Di Lumintang Kotamadya Denpasar Propinsi Bali”***. Maksud dari penyusunan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian jenjang pendidikan Strata-1 di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penyusun telah berusaha untuk mencurahkan segenap kemampuan dan ilmu pengetahuan yang didapatkan dari bangku kuliah selama ini, namun penyusun menyadari sepenuhnya, selesainya tugas akhir ini berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Maka dalam kesempatan ini, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. ***Kedua orang tua (Bapak dan Ibu)***, penyusun ucapkan terima kasih yang mendalam, berkat do'a, dorongan dan materil yang diberikannya sampai dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak ***Ir. Dede Soeherman***, Ketua PUSPSPWK yang dengan kesabarannya telah meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan memberikan dorongan dalam penyusunan dan penyelesaian tugas akhir ini.
3. Bapak ***DR. Ir. Tonny Judiantono, MT***, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan memberikan dorongan akademik selama ini.

4. Bapak **Ir. H. Pandji Noer**, selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan dorongan dalam penyusunan dan penyelesaian tugas akhir.
5. Ibu **Ir. Hj. Sopiha HS**, selaku dosen wali angkatan 1991 yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan akademik selama ini.
6. **Bapak / Ibu dosen** Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung yang telah memberikan masukan tentang ilmu keplanologian dan ilmu pengetahuan lainnya.
7. Rekan-rekan **Ir. Afif Rahmat Hidayat, Ir Amir Zakian, Ir. Edwar Darwis, Nazirul Lukmi, Reza, Ir. Ramli Nasution** dan **Teman-teman Angkatan 1991**, yang telah banyak memberikan bantuan, saran dan semangat dalam penyusunan tugas akhir ini.

Penyusun menyadari sepenuhnya, dalam penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penyusun mengharapkan saran-saran yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan tugas akhir ini pada masa yang akan datang. Akhirnya, tidak banyak yang dapat penyusun berikan selain ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan saran-sarannya sehingga selesainya tugas akhir ini. Besar harapan penyusun dalam penyusunan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalammu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Bandung , Maret 2000

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I	
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Sasaran	7
1.4 Ruang Lingkup	9
1.4.1 Lingkup Materi	9
1.4.2 Lingkup Wilayah	10
1.5 Metodologi Studi	10
1.5.1 Metodologi Pengumpulan Data	10
1.5.2 Metodologi Analisis	10
1.6 Kerangka Pemikiran	13
1.7 Sistematika Pembahasan	13
BAB II	
GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI	16
2.1 Karakteristik Wilayah Studi dan Karakteristik Fisik Wilayah	16
2.1.1 Batas Administrasi dan Karakteristik Fisik Wilayah	16
2.1.2 Pola Penggunaan Lahan	16
2.1.3 Karakteristik Sarana dan Prasarana	18
2.2 Karakteristik Penduduk	18
2.3 Karakteristik Pemilikan Tanah	20

2.3.1	Pola Pemilikan Tanah	20
2.3.2	Fragmentasi dan Sub Divisi Lahan	21
2.4	Karakteristik Sosial Masyarakat Pemilik Lahan	21
2.5	Karakteristik Ekonomi Masyarakat Pemilik Lahan ..	24
2.6	Karakteristik Wilayah Sesudah Pelaksanaan KLP ...	25
2.6.1	Batas Administratif dan Karakteristik Fisik Wilayah	25
2.6.2	Pola Penggunaan Lahan	25
2.6.3	Karakteristik Perkembangan Sarana dan Prasarana	27
2.6.4	Karakteristik Perkembangan Penduduk	31
2.6.5	Karakteristik Pemilikan Lahan	31
2.6.5.1	Perubahan Pola Pemilikan Lahan	31
2.6.5.2	Perubahan Nilai Tanah dan Harga Tanah	32
2.6.5.3	Fragmentasi dan Sub Divisi Lahan	36
2.6.6	Karakteristik Sosial Ekonomi Masyarakat Pemilik di Wilayah Studi	36
2.7	Tanggapan Masyarakat Terhadap Pelaksanaan KLP di Lumintang	39
2.7.1	Identitas Responden	40
2.7.2	Pemahaman Masyarakat Terhadap Konsolidasi Lahan	41
2.7.3	Tanggapan Terhadap KLP	42
2.8	Hambatan di dalam Pelaksanaan KLP Lumintang ...	44
BAB III	EVALUASI DAN ANALISIS PASCA PELAKSANAAN KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN DI WILAYAH STUDI	45
3.1	Evaluasi Terhadap Aspek Fisik Wilayah	45
3.1.1	Evaluasi Terhadap Pola Penggunaan Lahan ..	45
3.1.2	Evaluasi Terhadap Sarana dan Prasarana	49

3.1.3	Evaluasi Pola Pemilikan Lahan	54
3.1.4	Evaluasi Terhadap Perubahan Pemilikan Lahan	55
3.1.5	Evaluasi Terhadap Reduksi Lahan	56
3.1.6	Evaluasi Terhadap Relokasi Lahan	58
3.1.7	Evaluasi Terhadap Kenaikan Harga Lahan ...	59
3.1.8	Evaluasi Sertifikat	60
3.2	Evaluasi Terhadap Aspek Sosial Masyarakat	61
3.2.1	Evaluasi Terhadap Perkembangan Penduduk	61
3.2.2	Evaluasi Pola Pergerakan Aktifitas Penduduk	63
3.2.3	Evaluasi Sosial Budaya Penduduk	64
3.2.4	Evaluasi Terhadap Persepsi Masyarakat Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan	65
3.2.4.1	Gambaran Umum Metode Analisis Faktor	66
3.2.4.2	Penentuan Kelompok Faktor-Faktor yang Membentuk Tanggapan Pemilikan Lahan Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan dengan Metode Analisis Faktor	66
3.2.4.3	Pemilihan Variabel	67
3.2.4.4	Penentuan Faktor-faktor Tersamar (Latent Factor) Mendasari Tanggapan Pemilik Lahan dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan	70
3.2.4.5	Pentuan Faktor Dominan	75
3.2.4.6	Analisis Kelompok Faktor yang Membentuk Tanggapan Pemilik Lahan Terhadap Pelaksanaan Konsolidasi Lahan	79

3.2.5	Evaluasi Terhadap Fungsi Sosial Lahan Pasca KLP	82
3.3	Evaluasi Terhadap Aspek Ekonomi Masyarakat	83
3.3.1	Evaluasi Terhadap Tingkat Pendapatan Masyarakat	83
3.3.2	Evaluasi Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)	85
3.3.3	Evaluasi Terhadap Kemampuan Pembiayaan Pembangunan	86
3.4	Temuan Umum dan Khusus Keberhasilan Pelaksanaan KLP di Lumintang	87
BAB IV	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	89
4.1	Kesimpulan	89
4.2	Strategi Untuk Mengatasi Masalah Pasca Pelaksanaan KLP	95
4.3	Usulan-Usulan Rencana KLP	96
DAFTAR PUSTAKA		108
DAFTAR LAMPIRAN		109

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
II.1 Perkembangan Jumlah Penduduk tahun 1984 - 1986	20
II.2 Penggunaan Lahan Sesudah KLP Tahun 1996	26
II.3 Dimensi dan Luas Jalan Tahun 1996	27
II.4 Jumlah Fasilitas KLP Lumintang Tahun 1996	30
II.5 Harga Tanah Sebelum KLP Tahun 1985	35
II.6 Perubahan Harga Tanah Sesudah KLP Tahun 1996	35
II.7 Mata Pencaharian Masyarakat di Lokasi KLP Lumintang Tahun 1996	38
II.8 Pendapatan Per Bulan Masyarakat di Lokasi KLP Lumintang Tahun 1996	39
II.9 Rata-Rata Pengeluaran Per Bulan Responden Tahun 1996	40
III.1 Perubahan Pola Penggunaan Lahan Pasca KLP di Lumintang	46
III.2 Deviasi Penggunaan Lahan Pasca KLP di Lumintang	47
III.3 Deviasi Sarana atau Fasilitas Pasca KLP di Lumintang	53
III.4 Proyeksi Penduduk Sampai Tahun 2006 Di KLP Lumintang	62
III.5 Prosentase Perubahan Pola Pergerakan Aktifitas Penduduk di KLP Lumintang	63
III.6 Matrik Data Awal	70
III.7 Intial Statistik	72
III.8 Faktor Matrik	72
III.9 Matrik Faktor Rotasi	73
III.10 Final Statistik	75
III.11 Variabel-Variabel Dominan Pada Faktor Persamaan Pertama	76
III.12 Variabel-Variabel Dominan Pada Faktor Persamaan Kedua	77
III.13 Variabel-Variabel Dominan Pada Faktor Persamaan Ketiga	78
III.14 Variabel-Variabel Dominan Pada Faktor Persamaan Keempat	78
III.15 Perubahan Fungsi Sosial Pasca KLP	84

III.16	Korelasi Perubahan Mata Pencaharian dan Pendapatan	85
III.17	Nilai Objek Pajak Menurut Letak Kapling Terhadap Lahan	86
III.18	Keberhasilan Umum dan Khusus KLP Lumintang	88
IV.1	Kesimpulan dan Hasil Evaluasi	105



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1	Peta Orientasi Wilayah Studi 11
1.2	Kerangka Pemikiran 14
2.1	Peta Batasan Lokasi Studi 17
2.2	Peta Penggunaan Lahan Sebelum KLP 19
2.3	Peta Lokasi Sub-Sub Divisi 22
2.3b	Peta Peruntukan Lahan Sebelum KLP 23
2.4	Peta Penggunaan Lahan Pasca KLP 28
2.5	Peta Jaringan Jalan 29
2.6	Peta Kepemilikan Lahan Pasca KLP 33
2.7	Peta Perubahan Pola Pemilikan Lahan 34
2.8	Peta Perkiraan Terjadinya Sub Divisi Lahan Pasca KLP 37
3.1	Peta Rencana Penggunaan Lahan KLP 48
3.2	Peta Mengenai KDB 50
3.3	Peta Mengenai KLB 51
4.1	Peta Perbandingan Penggunaan Pola Jalan 99
4.2	Peta Rencana Lokasi Fasilitas 101
4.3	Peta Konsep Ruang Budaya Setempat 102
4.4	Peta Konsep Tata Ruang Tradisional Bali 103

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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

وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَالْقِبْنَ فِيهَا رِوَابِي وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ
زَوْجٍ بَهِيمٍ ۗ تَبْصِرَةٌ وَذِكْرٌ لِكُلِّ عَبْدٍ مُنِيبٍ ۝

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

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

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

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