

BAB IV

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bagian ini merupakan akhir dari keseluruhan pembahasan yang telah dilakukan. Pada bagian ini akan diuraikan beberapa kesimpulan yang diperoleh dari studi evaluasi pasca KLP di Kotamadya Denpasar (studi kasus KLP Lumintang), terutama berdasarkan kriteria-kriteria analisa yang telah ditetapkan pada bab sebelumnya. Selanjutnya dengan mendasarkan pada kesimpulan akan diberikan suatu usulan rekomendasi berupa strategi untuk mengatasi masalah pasca KLP dan rencana KLP selanjutnya.

4.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diperoleh berdasarkan kriteria-kriteria evaluasi yang telah ditetapkan (fisik, sosial dan ekonomi) adalah sebagai berikut :

1. Aspek Fisik Wilayah :

- ◆ Pola penggunaan lahan yang terjadi dalam pasca perkembangannya belum mencapai hasil seperti yang direncanakan. Deviasi terhadap pola penggunaan lahan terutama ditunjukkan untuk perumahan yang mencapai luas 180.390 m², fasilitas mencapai deviasi sebesar 20.239 m². Luas perumahan saat ini mencapai 75 % (537.519 m²) dan fasilitas mencapai 6 % (53.167 m²) dari luas kawasan. Perkembangannya belum mencapai jumlah yang direncanakan dalam kurun waktu 10 tahun pasca KLP. Ketidaksesuaian perkembangan dengan rencana untuk perumahan dikarenakan masyarakat pemilik lahan peserta KLP tidak membangun rumah dan memiliki rumah di lokasi lain. Selain itu masyarakat menjual lahannya dan pemilik yang baru tidak segera membangun di lokasi tersebut

Berbeda halnya dengan penggunaan lahan untuk prasarana lingkungan (jalan, drainase dan lain-lain) menunjukkan perkembangan yang sesuai dengan rencana. Perkembangan penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana disebabkan karena dalam pembangunannya atau konstruksi dilakukan oleh pemerintah

menurut peta design atau rencana yang telah disepakati. Prasarana lingkungan di bangun segera dengan tidak mempertimbangkan permintaan yang ada karena merupakan salah satu hasil-hasil yang diperoleh melalui KLP. Jadi perkembangan yang mencapai rencana lebih disebabkan karena pemerintah yang mengatur

- ◆ Prasarana dan sarana yang dibentuk pasca KLP hasil evaluasi menunjukkan dari segi pembiayaan di dalam pembangunannya tidak sepenuhnya dilakukan oleh pemerintah terutama untuk pembangunan prasarana jalan. Seharusnya pembangunan jalan ini dibiayai oleh program yang berasal dari TPBP yang dikelola dan dikuasai oleh pemerintah. Beberapa ruas jalan konstruksi perkerasannya dilakukan oleh masyarakat (melakukan urunan untuk pembangunan atau pengaspalan jalan). Keadaan ini menunjukkan penyimpangan yang terjadi terhadap tujuan dan konsep konsolidasi dimana pendanaan pembangunan semua prasarana dan sarana lingkungan yang berasal dari proyek atau dibiayai oleh proyek. Perkembangan sarana mengalami deviasi negatif yang artinya melebihi batas dari yang direncanakan. Deviasi terjadi terutama yaitu fasilitas sekolah dasar 5.094 m². Banjar sebesar 1.200 m², lapangan olah raga sebesar 400 m². Perdagangan sebesar 546 m², rumah makan sebesar 1.500 m², kantor pemerintah sebesar 1.190 m², POM bensin sebesar 1.600 m², gereja sebesar 1065 m², hotel sebesar 1.376 m², kantor swasta sebesar 3.200 m², bengkel sebesar 1.250 m², gudang sebesar 4.470 m², industri sebesar 3.180 m² dan fasilitas umum sebesar 3.820 m².
- ◆ Pola pemilikan lahan pasca KLP mengalami perubahan yang besar. Pasca KLP sebagian besar peserta menjual tanahnya. Hal ini disebabkan karena adanya kenaikan harga tanah dan memang peserta sudah memiliki rumah di luar kawasan studi. Perubahan pemilik tanah menyebabkan terjadinya perkembangan yang melebihi rencana untuk penggunaan lahan karena di kawasan tersebut muncul kegiatan selain perumahan seperti pergudangan dan industri terutama kapling-kapling besar (> 300 m²)
- ◆ Hasil evaluasi terhadap reduksi lahan menunjukkan bahwa untuk reduksi 20 % dapat disetujui oleh pemilik lahan dan telah menghasilkan prasarana dan sarana yang diperlukan yang merupakan hasil kesepakatan bersama. Reduksi 20 %

tidak dikenakan terhadap semua kapling karena dari semua hasil wawancara responden menyatakan terkena potongan 10 % untuk jalan bagi responden yang berada di depan jalan lingkungan dengan luas lahan sebelum KLP 150 m². Secara matematis penentuan perhitungan reduksi dilakukan menurut perhitungan berdasarkan luas. Hal ini ditunjukkan dari uraian diatas dan luas kapling yang dihasilkan pasca KLP rata-rata diatas 300 m² (80 %).

- ◆ Relokasi lahan pasca KLP sesuai dengan rencana (design) kapling yang disetujui oleh semua peserta. Relokasi didasarkan pada luasan masing-masing kapling. Kapling besar dikumpulkan menjadi satu persil demikian pula dengan kapling kecil. Dalam hal relokasi lahan terjadi pergeseran dari letak semula yang disebabkan oleh rencana jalan yang membagi ditengah-tengah kapling. Relokasi lahan pasca KLP selain untuk perumahan juga dilakukan terhadap kapling untuk fasilitas umum seluas 3.850 m², sekolah seluas 7.569 m² dan tanah pelaba pura seluas 18.815 m².
- ◆ Evaluasi terhadap kenaikan harga lahan sesuai dengan rencana dimana memang diharapkan terjadinya kenaikan harga lahan. Kenaikan harga lahan merupakan salah satu rangsangan bagi peserta. Mereka mengharapkan kenaikan harga lahan yang berlipat dibandingkan harga lahan sebelum KLP. Kenaikan harga lahan 5 April 1986 naik 3 kali lipat mencapai Rp. 30.000/ m². Tahun 1996 harga tanah mencapai diatas Rp. 100.000/ m² yang dibedakan oleh posisi letak kapling terhadap jalan. Pengaruh KLP diluar kawasan studi terhadap harga lahan terjadi juga walaupun kenaikannya tidak sebesar di lokasi studi.
- ◆ Proses sertifikasi juga merupakan daya tarik tersendiri bagi peserta. Hal ini karena mereka akan mempunyai status tanah yang jelas (adanya kekuatan hukum) dan pengurusan tidak dilakukan oleh pemilik tetapi oleh pemerintah dengan menarik biaya administrasi Rp. 5.000/peserta. Pada proses ini seharusnya tidak dikenakan biaya. Pembiayaan pengurusan sertifikasi berasal dari TPBP, jadi dalam hal ini terjadi penyimpangan tujuan dari konsolidasi lahan.

2. Aspek Sosial Masyarakat

- ◆ Perkembangan penduduk pasca KLP mencapai angka pertumbuhan 9 %/tahun. Hasil proyeksi penduduk untuk 10 tahun mendatang mencapai jumlah 13.078 jiwa (tahun 2006) dengan kepadatan penduduk 138 jiwa/ha. Jumlah penduduk tahun 1996 mencapai 5.523 jiwa dengan kepadatan 58 jiwa/ha. Kepadatan penduduk rencana adalah 50 – 100 jiwa/ha dan dengan demikian kepadatan penduduk tahun 1996 berada diantara selang angka tersebut. Kepadatan penduduk melebihi rencana berdasarkan hasil proyeksi terjadi tahun 2003 dengan jumlah penduduk 10.098 jiwa dan kepadatan mencapai 106 jiwa/ha. Berdasarkan perhitungan daya tampung kawasan terhadap jumlah penduduk maksimal 6.264 jiwa. Untuk saat ini daya tampung kawasan belum maksimum. Jumlah maksimum daya tampung berdasarkan hasil proyeksi penduduk terjadi pada tahun 1998 dengan jumlah penduduk 6.562 jiwa dan kepadatan 69 jiwa/ha. Jumlah rumah yang dapat di bangun adalah sebanyak 1.004 buah rumah. Jumlah rumah yang ada saat ini (tahun 1996) sebanyak 524 buah rumah (52 % dari jumlah yang dapat dibangun).
- ◆ Pasca pelaksanaan KLP juga mempengaruhi pola pergerakan aktifitas penduduk di lokasi studi. Pengaruh langsung dari KLP terhadap pola pergerakan karena adanya prasarana jalan. Pengaruh lain karena perkembangan penduduk dan land use di kawasan studi sehingga pergerakan aktifitas penduduk bertambah baik kualitas maupun kuantitasnya. Perubahan pola pergerakan masyarakatnya pasca KLP terutama terhadap pergerakan untuk bekerja sebesar 44 % (43 responden) dan sekolah mengalami penurunan menjadi sebesar 8 % (8 responden).
- ◆ Adanya KLP di kawasan studi tidak merubah struktur atau tatanan sosial budaya penduduk. Konsep-konsep budaya tradisional masih tetap berlaku dan berkembang dalam tata kehidupan penduduknya. Perubahan yang terjadi bukanlah perubahan secara prinsipil namun lebih merupakan proses akulturasi masyarakat yang semakin heterogen. Kesatuan-kesatuan terkecil tradisional tetap berbentuk banjar dan sekeha suka duka. Konsep tata ruang tetap menggunakan landasan filosofis tradisional Bali.
- ◆ Persepsi masyarakat terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di lokasi studi merupakan salah satu penentu keberhasilan program KLP di Lumintang.

Berdasarkan hasil evaluasi terhadap persepsi masyarakat terdapat 4 faktor yang mempengaruhi dan didominasi oleh beberapa variabel yaitu :

Persepsi masyarakat yang berupa tanggapan terhadap reduksi lahan didominasi oleh 5 variabel dengan masing-masing nilai faktor loading yaitu : yang mewakili tanggapan terhadap perubahan dari harga lahan (0,94978), hasil yang semestinya diperoleh (-0,55900), tanggapan terhadap besarnya TPBP (-0,71607), tanggapan terhadap penggunaan TPBP dalam hubungan dengan penyediaan sarana dan prasarana (-0,78064) dan tanggapan terhadap besarnya reduksi lahan itu sendiri (-0,78224).

Persepsi masyarakat yang berupa pemahaman dari masyarakat terhadap program KLP didominasi oleh 4 variabel dengan nilai faktor loading masing-masing yaitu yang mewakili asal informasi KLP (0,88252), alasan keikutsertaan (0,62614), pemahaman masyarakat terhadap manfaat utama KLP (0,59610) dan ada tidaknya ganti rugi terhadap peserta sehubungan dengan peran serta di dalam program tersebut (-0,75455).

Persepsi masyarakat yang berupa alasan keikutsertaan masyarakat untuk berperan serta aktif di dalam program KLP, didominasi oleh 3 faktor dengan nilai faktor loading masing-masing yaitu penggunaan TPBP yang dikenakan terhadap peserta (0,96669), sumber pembiayaan program konsolidasi lahan (0,75359) dan bentuk keikutsertaan dari peserta berdasarkan konsepsi yang diterapkan di kawasan tersebut (-0,67530).

Persepsi masyarakat yang berupa tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan konsolidasi dalam penyediaan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui KLP didominasi oleh 3 variabel dengan nilai faktor loading masing-masing yaitu yang mewakili tanggapan terhadap penyediaan sarana prasarana dan fasilitas pasca konsolidasi lahan (0,64884), tanggapan terhadap pemilik lahan dengan adanya program konsolidasi (0,56615) dan pihak-pihak yang memperoleh keuntungan dengan dilaksanakannya program konsolidasi lahan (0,50978).

Jadi keberhasilan konsolidasi lahan di Lumintang berdasarkan persepsi masyarakat dibentuk oleh 4 faktor diatas dan tidak saja karena adanya dukungan masyarakat.

- ◆ Perubahan fungsi sosial lahan pasca KLP memberikan pengaruh positif terhadap pemilik lahan. Perubahan terbesar dari kawasan pertanian menjadi kawasan perumahan yang berkembang sangat pesat berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat terutama pada mata pencaharian masyarakat. Mereka tidak merasa dirugikan walaupun lahan pertaniannya berubah menjadi perumahan, karena sawah yang dimiliki dikerjakan oleh orang lain.

3. Aspek Ekonomi Masyarakat

- ◆ Pasca KLP tingkat pendapatan masyarakat mengalami peningkatan walaupun tanah pertanian yang dimiliki hilang atau berubah. Pelaksanaan KLP di Lumintang sangatlah cocok atau viabel terhadap kenaikan tingkat pendapatan. Penyebabnya adalah karena harga lahan meningkat dan perubahan mata pencaharian. Kenaikan tingkat pendapatan diperoleh dalam kurun waktu 1,1 tahun yang berasal dari adanya perubahan mata pencaharian dan asumsi penjualan tanah pasca KLP. Hasil perhitungan FA dengan membandingkan tanah yang diinvestasikan terhadap perkembangan harga lahan dengan adanya KLP menunjukkan bahwa dengan investasi 20 % untuk iuran peran serta masyarakat tidak dirugikan jika menjual tanah dengan dan tanpa adanya KLP. Masyarakat diuntungkan karena memperoleh banyak keuntungan seperti peningkatan harga lahan, penyediaan sarana dan prasarana, penataan kawasan dan sebagainya. Pengambilan jumlah investasi masyarakat dalam bentuk kenaikan pendapatan diperoleh dalam waktu 1,03 tahun sesudah KLP.
- ◆ Bagi pemerintah dengan melaksanakan program KLP dapat memperoleh kenaikan PAD yang diperoleh melalui pajak bumi dan bangunan (PBB) terutama PBB I. Hasil perhitungan FA menunjukkan dengan investasi sebesar Rp. 90.000.000 pemerintah memperoleh sumbangan untuk PAD Rp. 24.390.000/tahun untuk tarif yang berbeda menurut letak kapling. Tidak 1 nilai dalam 1 wilayah atau kawasan. Kenaikan PAD bagi pemerintah diperoleh hanya dalam 1,5 tahun sesudah KLP.
- ◆ Berdasarkan hasil yang diperoleh dengan adanya konsolidasi lahan di Lumintang terhadap PAD yang memberikan sumbangan cukup besar akan memperbesar kas Pemda. Dengan jumlah PAD yang semakin meningkat maka kemampuan

pembiayaan pembangunan oleh pemerintah semakin kuat. Tingkat pengembalian investasi yang singkat (± 1 tahun) pasca KLP memungkinkan pembangunan dilakukan secara kontinyu di lokasi-lokasi lain.

4. Hasil evaluasi berdasarkan 3 kriteria (fisik, ekonomi dan sosial) maka secara umum dapat digambarkan kecenderungan keuntungan dari pelaksanaan konsolidasi lahan adalah pada aspek sosial. Hal ini karena dengan cara konvensional di dalam penyediaan lahan matang hampir sama pelaksanaannya dan hasil untuk aspek fisik dan ekonomi. Secara fisik terjadi pengaturan atau penataan bentuk kapling dan menciptakan lingkungan yang siap bangun dan teratur. Dari aspek ekonomi perubahan harga lahan juga terjadi yang menguntungkan bagi pemilik dan ada ganti rugi tanah. Untuk pemerintah untuk perkembangan selanjutnya juga memberikan kontribusi bagi PAD melalui pajak-pajak yang dikenakan. Pada aspek sosial dapat digambarkan melalui konsolidasi lahan masyarakat tidak akan kehilangan tanah walaupun terkena badan jalan. Hubungan antara pemilik dengan tanahnya dapat dipertahankan dan tidak terputus karena tidak ada pelepasan hak milik atau pembebasan tanah. Semua kapling tanpa terkecuali terkena reduksi dan TPBP untuk keperluan sarana dan prasarana lingkungan yang terpenting adalah adanya keterbukaan antara pemerintah dengan pemilik lahan di dalam segala hal sehingga di dalam pelaksanaannya dapat berjalan lancar terutama dalam relokasi lahan sehingga tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

4.2 Strategi untuk Mengatasi Masalah Pasca Pelaksanaan KLP

Permasalahan yang muncul pasca KLP di Lumintang, meliputi permasalahan sebagai berikut :

1. Pencegahan terhadap munculnya kembali Sub Divisi Lahan, hal ini dapat muncul mengingat kapling yang terbentuk pasca KLP diatas 3000 m^2 dan masih merupakan lahan kosong sebanyak 4 kapling dengan luas masing-masing : 3.452 m^2 , 3.060 m^2 , 3.800 m^2 dan 3.280 m^2 . Total luas sebesar 13.592 m^2 . Strategi yang dapat diterapkan untuk mencegah munculnya sub divisi lahan pasca KLP dengan mempertegas di dalam pengurusan sertifikatnya dengan penyesuaian terhadap kelayakan standar perumahan, yakni minimal 70 m^2 (ketetapan Perumahan Nasional) dan pemilikan kapling minimum $\pm 1.600 \text{ m}^2/\text{orang}$.

2. Pembangunan prasarana jalan dalam hal perkerasan belum keseluruhan menggunakan aspal. Beberapa ruas jalan (jalan Gatot Subroto II dan Gatot Subroto IV) perkerasannya diusahakan melalui swadaya masyarakat dengan iuran. Tidak mengherankan bila jalan tersebut mengenakan retribusi jalan bagi kendaraan roda 4 yang melewatinya. Strategi pemecahan masalah ini dapat menerapkan strategi swadaya diatas untuk jalan yang belum diaspal dengan memberikan insentif kepada masyarakat terhadap biaya kontruksi melalui pemberian potongan biaya dalam hal ini pemerintah turut berpartisipasi.
3. Perkembangan penggunaan lahan pasca KLP sangatlah beragam dan pesat. Penggunaan lahan selain perumahan yang memang direncanakan muncul di lokasi studi berupa gudang (garasi bus dan kayu) dan indutri (garmen) yang menggunakan kapling perumahan diatas 3.000 m². Dalam RTRW Kodya Denpasar dan RDTRK perdagangan kota, terminal cargo dan pergudangan di kawasan ini ditetapkan untuk perumahan dan sepanjang jalan Gatot Subroto diperuntukkan bagi kawasan campuran. Status kepemilikan tanahnya berupa sewa dan milik sendiri dengan membeli dari pemilik asal (peserta KLP). Strategi untuk mengatasi perkembangan lahan tersebut adalah dengan melakukan pengetatan terhadap IMB oleh pemerintah, dalam hal ini peran pemerintah yang sangat menentukan untuk menerapkan kebijaksanaan yang tegas, bila dianggap perlu dilakukan pencabutan IMB. Untuk kondisi sekarang ini pemerintah dapat membiarkan hal tersebut dengan catatan atau syarat sepanjang tidak mengganggu masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
4. Perkembangan fasilitas di Lumintang kurun waktu 10 tahun telah melebihi rencana awal. Untuk itu perlu dilakukan pembatasan terhadap perkembangannya terutama untuk fasilitas yang memiliki pelayanan skala luas (regional).

4.3 Usulan-Usulan Rencana KLP

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari evaluasi pasca pelaksanaan KLP di lokasi studi ternyata program ini sangat baik dikembangkan untuk memacu perkembangan kota menyebar keluar pusat kota terutama permukiman. Penerapan program KLP pada suatu lokasi dipilih berdasarkan kriteria-kriteria lokasi yang layak untuk dapat diterapkan program tersebut tidak hanya di kota, di perdesaan dapat diterapkan program tersebut asalkan memenuhi kriteria. Untuk itu perlu dilakukan suatu feasibility study (studi kelayakan) sebelum menetapkan lokasi terpilih.

Hasil quetioner disebarkan diperoleh masukan-masukan yang dapat dijadikan usulan atau rekomendasi sehubungan dengan rencana KLP selanjutnya yang akan dilaksanakan. Usulan tersebut khususnya sebelum konsolidasi lahan, antara lain :

1. Informasi yang jelas dan lengkap

Usulan ini diajukan oleh 42,9 % responden yang mengusulkan bahwa sebelum dilaksanakannya konsolidasi lahan hendaknya masyarakat diberikan penjelasan yang lengkap. Pemberian informasi ini dapat dilakukan melalui penyuluhan yang dilakukan sehingga masyarakat benar-benar paham akan maksud dan tujuan pelaksanaan konsolidasi lahan tersebut.

2. Dasar hukum atau Undang-undang yang jelas

Usulan ini dipilih oleh 5,3 responden. Sampai saat ini dasar hukum yang tertinggi yang digunakan adalah kesepakatan dari para pemilik lahan. Dasar hukum pelaksanaan KLP untuk saat ini banyak jumlahnya salah satunya adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Keputusan mengenai penetapan lokasi diberikan oleh kepala daerah yang bersangkutan setelah melalui proses pengajuan ke Gubernur dan Menteri Dalam Negeri. Tetapi sebagai dasar hukum yang digunakan adalah kesepakatan tersebut.

3. Kesepakatan atau persetujuan dari pemilik lahan

Usulan dipilih oleh 53,5 % responden, seperti yang telah disebutkan diatas kesepakatan atau persetujuan dari pemilik lahan merupakan dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan konsolidasi lahan. Masyarakat menginginkan agar masyarakat yang menyatakan persetujuan benar-benar karena sukarela dan pemahamannya bukan karena ikut-ikutan pendapat umum ataupun terpaksa. Dalam hal ini diperlukan penyuluhan yang dilakukan oleh panitia secara bertahap dan terstruktur sehingga kesepakatan yang diperoleh dari pemilik lahan benar-benar murni keinginan masyarakat pemilik lahan.

4. Perlu penyiapan aparat pelaksana yang akan terlibat di dalam panitia KLP sehingga di dalam pelaksanaannya tidak menemui hambatan-hambatan baik hambatan teknis maupun non teknis

5. Untuk dapat mengurangi jumlah reduksi lahan dalam program konsolidasi lahan maka perlu dihemat penggunaan lahan terutama untuk prasarana jalan. Penggunaan pola jalan yang ada saat ini adalah berupa pola **Gridiron Grid**. Perlu diusulkan

untuk mencoba menerapkan pola *loop* dan pola *cul de sac*. Perbandingan penggunaan lahan untuk jalan dengan pola tersebut dapat dilihat pada ***gambar 4.1***.

Usulan rencana spasial (ruang) dilokasi KLP Lumintang didasarkan pada deviasi dan pencapaian dari perkembangan penggunaan lahan. Beberapa perkembangan penggunaan lahan terutama fasilitas perlu dilakukan suatu revisi. Adapun usulan rencana untuk perkembangan di lokasi studi sebagai berikut :

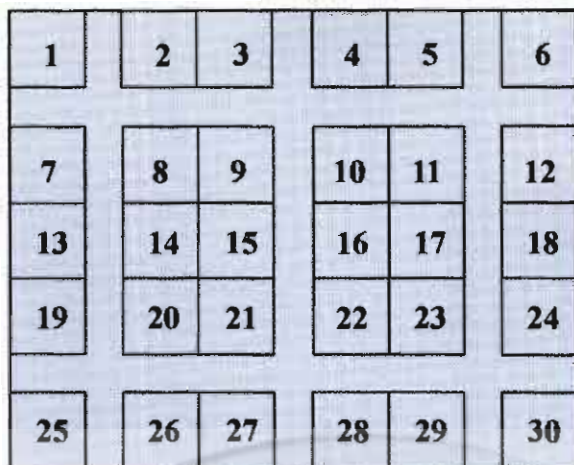
1. Rekomendasi (usulan rencana) untuk perumahan

Deviasi untuk perumahan disebabkan oleh belum keseluruhannya pemilik asal atau baru membangun di lokasi studi. Untuk masa mendatang pembangunan perumahan direncanakan memenuhi ketentuan yang berlaku yaitu memakai ladsan filosofis budaya tradisional Bali dalam bentuk penampilan konstruksi bangunan berciri khas Bali dan tanaman khas Bali untuk taman dan halaman seperti Kamboja (jepun), soka plawa.

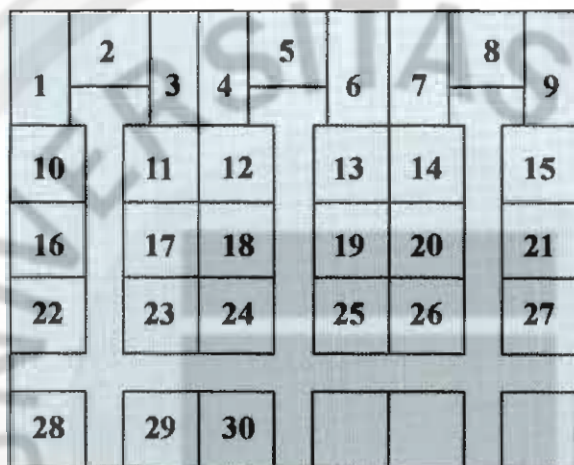
2. Rekomendasi (usulan rencana) untuk deviasi fasilitas

Deviasi fasilitas disebabkan oleh meunculnya kegiatan diluar rencana dan belum terealisasi adalah Banjar sebagai kesatuan organisasi terkecil masyarakat di Bali dan fasilitas olah raga sebagai open space. Jumlah fasilitas Banjar sebanyak 4 buah yang dialokasikan masing-masing 2 buah disebelah utara dan selatan jalan sekunder. Luas masing-masing banjar 300 m². Taman olah raga dapat disatukan dengan Banjar karena banjar tidak saja sebagai pusat pertemuan dan administrasi masyarakat tetapi juga dapat difungsikan lain sebagai lapangan terutama indor seperti bulutangkis, tenis meja dan sebagainya. Untuk lokasi fasilitas tersebut dapat dilihat untuk lokasi fasilitas yang berkembang diluar rencana dipertahankan tersebut dapat dilihat pada ***gambar 4.2***. Fasilitas yang berkembang diluar rencana dipertahankan untuk dapat melayani masyarakat di lokasi studi. Memenuhi ketentuan pada item 1 penggunaan pajak dan retribusi yang dibedakan dengan fasilitas yang direncanakan.

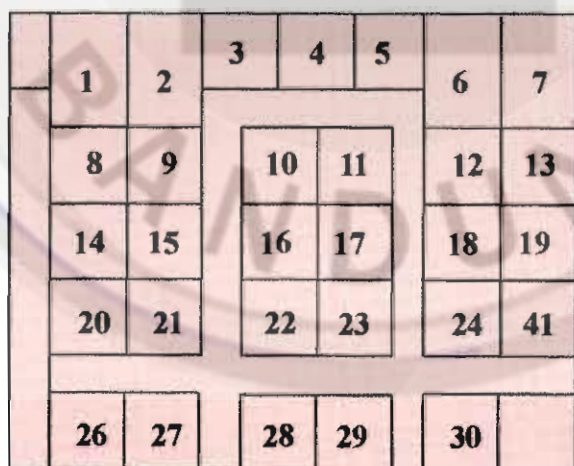
3. Penentuan pusat pelayanan kawasan di lokasi sudah disesuaikan dengan konsep filosofi budaya Bali. Rencana pusat pelayanan kawasan berada di sepanjang jalan arteri sekunder. Hal ini karena sepanjang jalan tersebut berkembang bermacam fasilitas baik skala lokal maupun regional. Ditinjau letak jalan terhadap luas kawasan, letaknya membagi kawasan (di tengah-tengah kawasan). Dalam konsep



POLA GRIDIRON



POLA CUL de SAC



POLA LOOP

Keterangan :

- Pola Gridiron
- Pola Cul de Sac
- Pola Loop

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

Gambar : 4. 1

PETA PERBANDINGAN PENGGUNAAN POLA JALAN



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG

2000

[:: repository.unisba.ac.id ::](http://repository.unisba.ac.id)

Sumber : Hasil Analisis

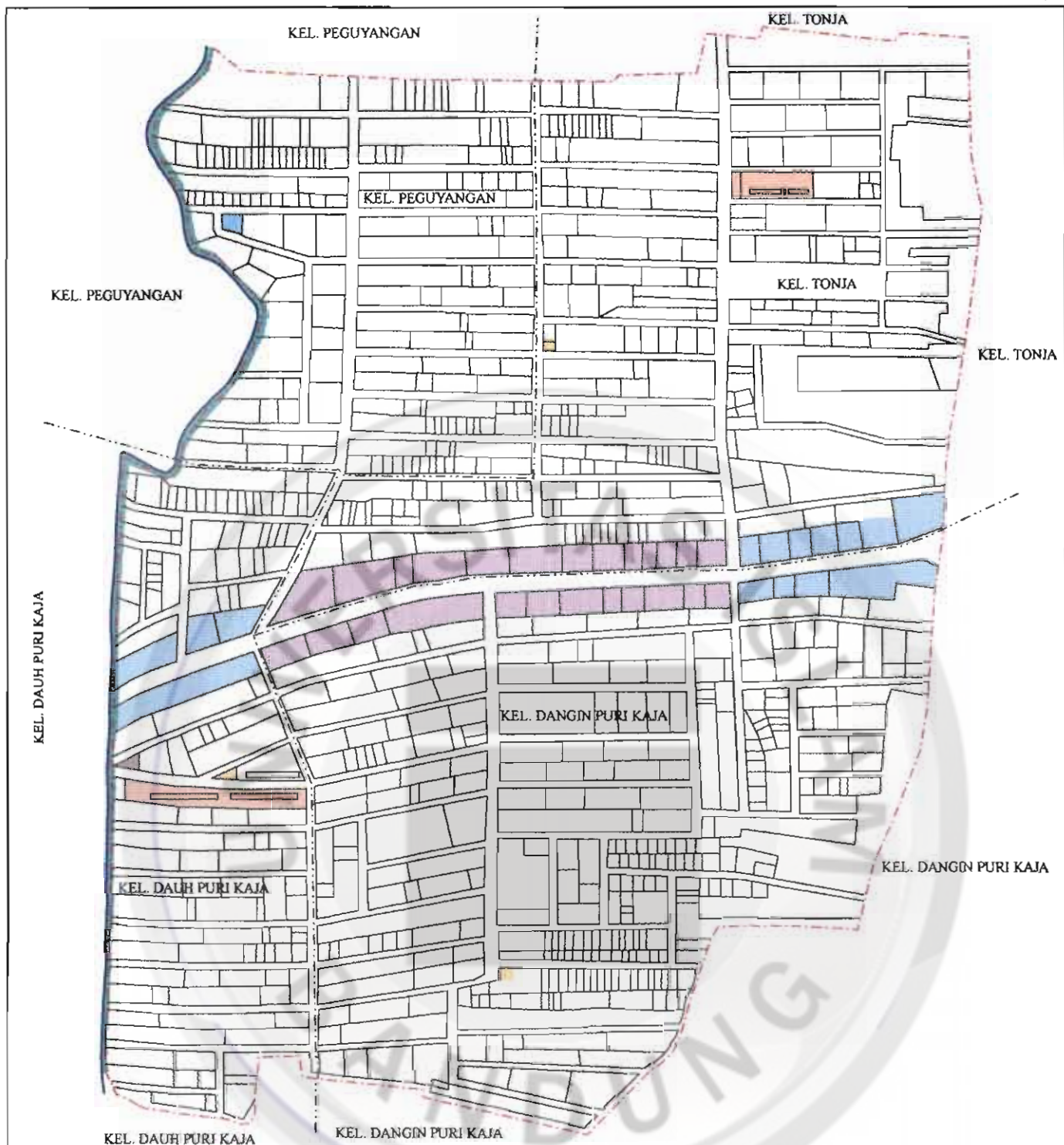
ruang tradisional Bali berada ditengah-tengah kawasan yang dikelilingi oleh perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *gambar 4.3*.

4. Di dalam pelaksanaan KLP tidak hanya sampai pada sertifikasi tetapi juga memberikan langsung acuan di dalam menentukan struktur pola tata ruang untuk penggunaan lahan khususnya di Bali yaitu Tri Hita Karana, Tri Hita Karena, untuk Angga dan Catus patha seperti pada *gambar 4.4*.

4.4 Rekomendasi Temuan Umum Untuk Lokasi KLP Lain

Dari hasil rekapan terhadap hal-hal umum dan khusus (spesifik) dari keberhasilan pelaksanaan model KLP, dapat direkomendasikan beberapa hal sebagai suatu konsep umum untuk penerapan di lokasi lain dengan mengacu kepada keberhasilan pelaksanaan di KLP Lumintang, antara lain :

1. Pemilihan lokasi secara umum merupakan daerah yang masih relatif kosong dengan topografi yang mendatar bukan daerah bergelombang atau dataran tinggi, hal ini untuk memudahkan dalam perdesignan kapling
2. Pada penggunaan lahannya secara umum relatif kosong, dominan pertanian atau tak terbangun, tidak ada permasalahan pertanahan (sengketa perdata)
3. Pembangunan prasarana jalan merupakan hal yang terpenting selain redesign kapling-kapling baru untuk membuka kawasan dan aksesibilitas kawasan
4. Pemilikan lahan merupakan hak milik yang belum dipindahkan kepada orang lain untuk menghindari kesulitan dalam sertifikasi
5. Pada penentuan besar reduksi lahan, kesepakatan masyarakat merupakan hal terpenting selain perhitungan matematis. Untuk itu di dalam pelaksanaan mengikutsertakan pemuka-pemuka masyarakat untuk memperoleh kemudahan
6. Pada tahap relokasi lahan penerapan konsep-konsep KLP sangat berperan untuk tidak merubah posisi kapling baru dari posisi semula
7. Berdasarkan beberapa proyek KLP, manfaat yang diperoleh salah satunya peningkatan harga lahan. Hal ini dapat terjadi pada semua tempat lokasi proyek KLP karena hasil-hasil yang diperoleh
8. Proses sertifikasi merupakan salah satu keuntungan berperan serta dalam KLP karena sertifikasi menjadi tanggung jawab proyek tanpa beban biaya
9. Masyarakat yang homogen memudahkan di dalam mengajukan usul-usul karena umumnya ikatan kekeluargaan mereka masih kuat dan mudah diajak bekerja sama



KLP - LUMINTANG

Keterangan :

- | | |
|---|--|
|  Batas Kawasan Studi |  Rencana Sekolah |
|  Batas Kelurahan |  Rencana Taman Olah Raga |
|  Jalan |  Rencana Kawasan Campuran |
|  Penggunaan Lahan dan Rencana Perumahan |  Rencana Pusat Pelayanan Lingkungan |
|  Rencana Banjir dan Taman Olah Raga | |
|  Rencana Banjar | |
|  Rencana Konservasi | |
|  Sungai / Tukad Badung | |

Sumber : Hasil Analisis

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

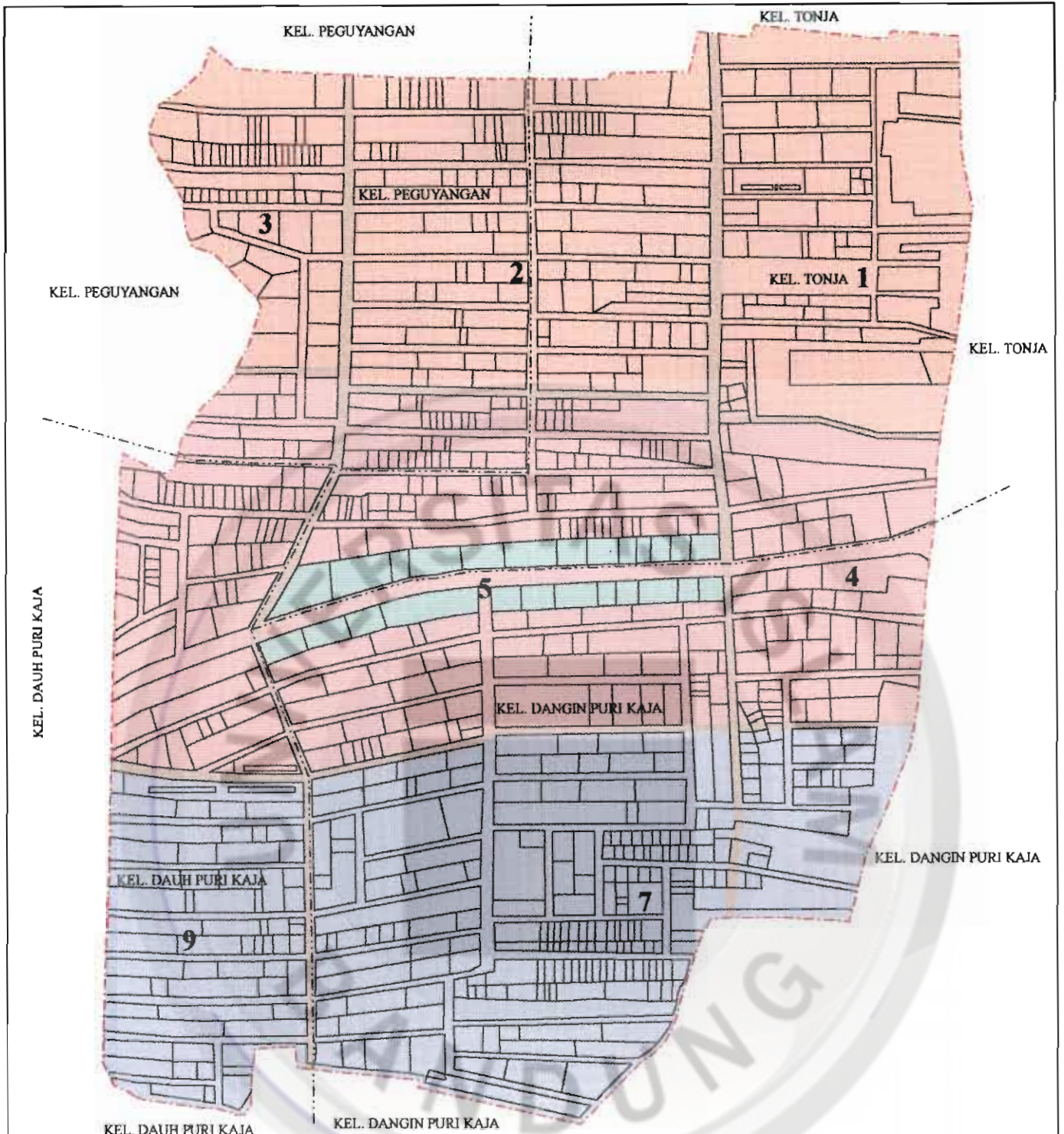
Gambar : 4.2
PETA RENCANA LOKASI FASILITAS



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



KLP - LUMINTANG

Keterangan :

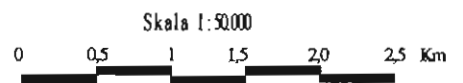
- Batas Kawasan Studi
- Batas Kelurahan
- Jalan
- Batas Sub Lingkungan (Sub Mandala)
- Pusat Lingkungan
- 1 2 3 (Utama)
- 4 5 6 (Madya)
- 7 8 9 (Nista)

Sumber : Hasil Analisis

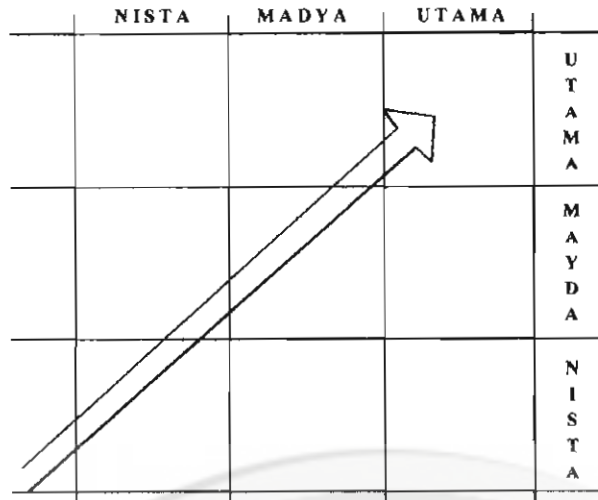
EVALUASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEBERHASILAN
PASCA KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN (KLP)
DI LUMINTANG KOTAMADYA DENPASAR PROPINSI BALI

Gambar : 4.3

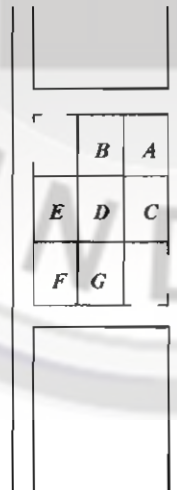
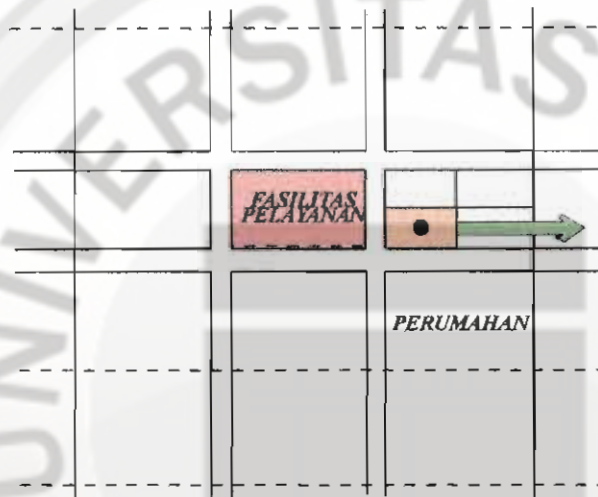
PETA KONSEP RUANG BUDAYA SETEMPAT



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



SANGA MANDALA



Keterangan :

- A Tempat Suci
- B Bale Daja
- C Bale Dangin
- D Halaman
- E Bale Dauh
- F Dapur
- G Bale Deloo

Sumber : Hasil Analists

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

Gambar : 4. 4

PETA KONSEP TATA RUANG TRADISIONAL BALI



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

10. Keikutsertaan dalam KLP sama sekali tidak merugikan karena di manapun dilaksanakan hasil-hasil yang diperoleh adalah menguntungkan masyarakat peserta
11. Komunikasi yang terbuka antara masyarakat dan pelaksana harus tetap dijaga, melalui pendekatan-pendekatan tertentu
12. KLP dapat berhasil bila pelaksana dapat memberikan atau menyampaikan informasi secara akurat kepada masyarakat, terutama melalui penyuluhan yang bertahap dan teratur tanpa ada pemaksaan.

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

Tabel IV. 1
Kesimpulan Hasil Evaluasi

Kriteria Evaluasi	Sebelum KLP	Sesudah atau Pasca KLP	Hasil Evaluasi (Kesimplam)
1. Fisik			
- Pola Penggunaan Lahan	Dominan pertanian lahan kosong, perumahan dengan intensitas rendah	Bervariasi dominan perumahan, jalan, fasilitas dan lahan kosong	Deviasi terhadap rencana terutama perumahan dan fasilitas. Jalan terbentuk sesuai dengan rencana
- Prasarana dan Sarana	Jalan berupa tanah, sarana berupa ojek dan dokar. Fasilitas yang ada berupa SD	Jalan mencapai 19 % (beberapa ruas jalan hasil swadaya). Fasilitas bertambah dan bervariasi, sarana bertambah (taksi dan angkutan umum)	Menyimpangan dari rencana untuk pembiayaan kontruksi jalan, walaupun sudah terbentuk keseluruhan. Deviasi terhadap perkembangan fasilitas. Hasil reduksi lahan sesuai dengan rencana berupa jalan dan kapling fasilitas
- Pola Pemilikan Lahan	Status tanah berupa hak milik, pelabura. Jumlah pemilikan kapling 1 – kurang 3 kapling dengan letak mengumpul, berhimpitan dan terpisah dalam satu kawasan	Status tanah tetap hak milik, mengalami pengurangan, pergeseran dan pemindahan serta menghadap ke jalan untuk semua kapling. Kapling terkecil yang terbentuk seluas 50 m ² dan terbesar seluas 5.444 m ²	Pola pemilikan lahan mengalami perubahan (peserta menjual tanahnya pasca KLP). Menunjukkan kesesuaian dengan rencana dan konsep-konsep KLP. Relokasi lahan sesuai dengan rencana design yang disetujui peserta
- Reduksi Lahan		Pengenalan reduksi lahan sebesar 20 % untuk keperluan prasarana lingkungan	Hasil yang diperoleh dari reduksi lahan sesuai dengan rencana, masyarakat menyetujui besar reduksi yang dikenakan
- Relokasi Lahan		Masyarakat menyetujui rencana relokasi lahan setelah terkena reduksi	Menunjukkan kesesuaian dengan rencana design dan sertifikat dalam hal luasan yang didasarkan pada luas masing-masing kapling. Pemindahan kapling terjadi karena terkena rencana badan jalan

- Kenaikan Harga Lahan	Harga lahan Rp. 10.000 – Rp. 20.000	Kenaikan terjadi kurun waktu setahun setelah proyek dilaksanakan dan sampai tahun 1996 peningkatan harga lahan mencapai 5 kali lipat. Kenaikan harga menurut letak kapling terhadap jalan didepannya	Kenaikan harga lahan menjadi salah satu faktor yang mendorong masyarakat peserta untuk berpartisipasi dalam proyek KLP di Lumintang
- Proses Sertifikasi		Dilaksanakannya oleh proyek KLP tetapi dalam prosesnya masyarakat peserta dikenakan biaya	Menunjukkan penyimpangan di dalam pelaksanaannya, seharusnya proses ini dibiayai oleh proyek
2. SOSIAL			
- Penduduk	Jumlah belum banyak dengan kepadatan rendah, penggunaan kapling rata-rata 3 orang/kapling	Perkembangan penduduk mengalami peningkatan dan pemanfaatan kapling juga meningkat menjadi 6 orang/kapling	Angka pertumbuhan penduduk mencapai 9 %/tahun. Pencapaian daya tampung kawasan belum memaksimumkan (jumlah penduduk, kepadatan dan jumlah rumah yang dapat dibangun)
- Pola Pergerakan	Pola pergerakan intensitasnya belum tinggi baik kualitas dan kuantitasnya	Pola pergerakan berkembang sejalan dengan berkembangnya penggunaan lahan dan jumlah penduduk di kawasan studi	Peningkatan pola pergerakan dipengaruhi oleh terbukanya kawasan (adanya prasarana jalan), intensitas penggunaan lahan dan penduduk
- Tatahan Sosial Masyarakat	Terdapat organisasi pengairan tradisional yaitu Subak karena kawasan studi merupakan daerah pertanian	Organisasi Subak hilang tetapi muncul organisasi lain yaitu Sekeha Suka Duka. Secara prinsip tidak mempengaruhi tatanan sosial kehidupan masyarakat	Tetap dapat dipertahankan walaupun muncul pendatang di kawasan studi. Konsep tata ruang berlandaskan filosofi konsep tradisional Bali
- Persepsi Masyarakat	Beberapa peserta mengetahui / mengenal program KLP	Salah satu penentu keberhasilan pelaksanaan KLP di lokasi studi (KLP Lumintang)	Faktor dominan yang menentukan keberhasilan pelaksanaan KLP di lokasi antara lain : persepsi masyarakat terhadap reduksi lahan, pemahaman masyarakat terhadap program KLP, alasan keikutsertaan dalam KLP dan tanggapan masyarakat terhadap penyediaan hasil-hasil yang seharusnya diperoleh melalui KLP

- Perubahan Fungsi Sosial	Dominan pertanian dengan organisasi Subak, tanah pelaba pura dan fungsi sosial lainnya	Terjadi perubahan fungsi sosial : pertanian tidak ada lagi. Dominan perumahan, jalan, fasilitas dan lahan kosong	Berpengaruh terhadap perubahan mata pencaharian masyarakat terutama yang inenjadi petani sebelum KLP
3. Ekonomi			
- Ekonomi Masyarakat		Peningkatan pendapatan, pengeluaran dan mata pencaharian. Reduksi lahan (investasi) masyarakat untuk prasarana jalan dan sarana mempunyai pengaruh positif	KLP cocok/viabel dilaksanakan sehubungan dengan peningkatan pendapatan masyarakat kurun waktu 1,1 tahun pasca KLP. Reduksi lahan menguntungkan masyarakat terhadap peningkatan harga lahannya dalam kurun waktu 1,04 tahun
- Kontribusi terhadap PAD	Kontribusi kecil	Menunjukkan peningkatan melalui pajak dan retribusi antara lain PBB, PB I dan pajak reklame	Dengan sejumlah investasi pemerintah memperoleh kenaikan PAD dalam kurun waktu 1,5 tahun pasca KLP
- Kemampuan Pembiayaan		Memberikan kontribusi positif terhadap kemampuan pembiayaan pembangunan oleh pemerintah melalui investasi-investasi tertentu terutama KLP	Menunjukkan kemampuan pembiayaan pembangunan yang kuat karena jangka waktu pengembalian investasi pemerintah melalui KLP (khususnya lokasi studi) relatif singkat \pm 1 tahun pasca pelaksanaan proyek

Sumber : Hasil Analisi

DAFTAR PUSTAKA

A. REFERENSI :

1. ALQUR'ANULKARIM dan Terjemahan, Yunus, Mahmud, H. Bandung Alma'arif, 1990.
2. Gaspersz, Vincent, Ir.Wsc, *Analisa Kuantitatif untuk Perencanaan*, Tarsito Bandung, 1990.
3. Jayanata, Johara T. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB Bandung 1992.
4. Kadariah-Lien Karlina-Clive Gray. *Pengantar Evaluasi Proyek*, Fakultas Ekonomi UI, 1978.
5. Sujarto, Djoko. *Konsolidasi Lahan Perkotaan sebagai Model Pengelolaan Lahan*, Jurusan Teknik Planologi FTSP ITB Bandung, 1986.

B. TERBITAN TERBATAS :

1. Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah, Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, *Makalah Induk Pokja Manajemen Lahan*, Jakarta, 1990.
2. *Evaluasi Training Perkotaan*, Kerjasama Antara Panitia Kerja Tetap Pengkajian Kebijakan Perkotaan (IUPA) dengan Landreform Training Institute-Taiwan, Lincoln Institute for Land Policy-USA, Harvard Institute for International Development, Samr Bali, 1986.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, 1991.
4. Rachmany, Hasan MA, *Aspek Pembiayaan Konsolidasi Tanah Perkotaan*, Samur-Bali, 1986.
5. Soeromihardjo, Soedjarwo, Dr, Ir, *Aspek Sosiologis-Administratif Penguasaan dan Pemilikan Tanah Perkotaan*, Balai Pertemuan UBM, Yogyakarta, 1993.
6., *Sumbangan Pemikiran : Direktorat Agraria Propinsi Bali, Penanggulangan Masalah Penyediaan Tanah*, 1985.