TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

Studi Kasus Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang

MILIK
PERPUSTAKAAN
ITN MALANG

Disusun Oleh:
SULISTINA M. E
NIM. 99.24.102

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH
Studi Kasus Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Disusun Oleh :

Nama	**: SULISTINA M. E**
NIM	**: 99.24.102**

Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi
Jenjang Strata Satu (S1)
Di
Jurusan Teknik Planologi
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang

Dinyatakan Lulus Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada Hari : Senin, 4 April 2005

Anggota Penguji

Penguji I	**Penguji II**	**Penguji III**
(Ir. T. Nirarta. S)	(Ir. Titik Purwati)	(Ir. [illegible], ST)

Menyetujui

Pembimbing I	**Pembimbing II**
(Ir. Mulyono S, MCRP)	**(Ida Soewarni, ST)**

Mengetahui,

Dekan	**Ketua Jurusan Teknik Planologi**
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan	**Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan**
Institut Teknologi Nasional Malang	**Institut Teknologi Nasional Malang**
(Ir. A. Murul Hidayati. MTP)	**(Agung Witjaksono,ST.,MTP)**

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. BENDUNGAN SIGURA-GURA NO. 2 MALANG

KEKURANGAN TUGAS AKHIR

Dalam Seminar Tugas Akhir Tingkat Sarjana Jurusan Teknik Planologi atau Perencanaan Wilayah dan Kota yang diadakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 04 April 2005

Maka kekurangan pada Tugas Akhir untuk :

Nama : Sulistina M. E

Nim : 99.24.102

Meliputi :

- Sifat konsolidasi lahan tunggal yang dipecah perlu dite-
kankan, termasuk memaparkan riwayat konsolidasi, karena
hal ini akan membantu setting analisisnya

Dosen Penguji

Ir. T. Nirarta Samadhi

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. BENDUNGAN SIGURA-GURA NO. 2 MALANG

KEKURANGAN TUGAS AKHIR

Dalam Seminar Tugas Akhir Tingkat Sarjana Jurusan Teknik Planologi atau Perencanaan Wilayah dan Kota yang diadakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 04 April 2005

Maka kekurangan pada Tugas Akhir untuk :

Nama : Sulistina M. E

Nim : 99.24.102

Meliputi :

- Analisa berpengaruh → metodenya bukan dari % responden
- Analisa perbandingan → tidak sesuai dengan metodenya

Dosen Penguji

Ir. Titik Purwati

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. BENDUNGAN SIGURA-GURA NO. 2 MALANG

KEKURANGAN TUGAS AKHIR

Dalam Seminar Tugas Akhir Tingkat Sarjana Jurusan Teknik Planologi atau Perencanaan Wilayah dan Kota yang diadakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 04 April 2005

Maka kekurangan pada Tugas Akhir untuk :

Nama : Sulistina M. E

Nim : 99.24.102

Meliputi :

- ✓ interpretasi : cross check 3 item, jalan utama, sungai, pemancar!
- ✓ kenapa perlu di lokasi dan di sekelilingnya? → jaraknya? → kok mengambil di hubungkan hasilnya?
- ✓ Efektivitas data [illegible] Bab 2 → buat apa?
- ✓ historis → sebenarnya berapa nilai pengaruh?
- ✓ Cross check cara mengcrosskan "pengaruh" → p. 82, 83 → dievaluasi ↓ carabaca?
- ✓ standar kapling?

Dosen Penguji

E. Budi S, ST

Identification Influence Of Land Consolidation To Land Price
A Case Study in Kelurahan Arjosari, Kecamatan Arjosari, Kota Malang

ABSTRACT

The quickly development of urban activity causing the demand of land as a place where the activity is done increase. In the other side, space of land in urban area is limited. That way public have been motivated to make construction in urban side. Government participate is very needed to overcome the problem in land supply for urban constructions. One thing that government can do to overcome this problem is land consolidation.

Arjosari village is one of village in Blimbing district which participate in land consolidation program. Land consolidation program in Arjosari village started on 2001 with the space 5616 m^2 and consist of 22 kavling. Until now, the change which can feel by the owner is the pricing of the land increase. That why, we need to identified the influence of land consolidation to land price. Based on this, to know what are factors which increasing of land pricing, first time to do is to identified the variable of land consolidation that influence to land price. After that, to know the influence of land consolidation to land price so we can doing the analyze proses using by crosstab and correlation. Data is used to analyze is got by the primer survey/field and secunder survey/support data is taken from instansi.

Based on analyze result, land consolidation can influence the land price. And from the analyze result, we can know that variable of land consolidation that influence to land price is wide of land, the position of land, certification, road and land use.

Key Words : Land consolidation program, land price in the consolidation area, influence of land consolidation.

Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah
Studi Kasus Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Identification Influence Of Land Consolidation To Land Price
A Case Study in Kelurahan Arjosari, Kecamatan Arjosari, Kota Malang

ABSTRAKSI

Perkembangan aktivitas kota yang sangat pesat menyebabkan permintaan terhadap tanah sebagai wadah berlangsungnya aktivitas tersebut juga meningkat. Di sisi lain, persediaan tanah di kota sangat terbatas. Hal tersebut mendorong masyarakat untuk melakukan pembangunan di pinggiran kota. Peran pemerintah sangat dibutuhkan dalam mengatasi kesulitan penyediaan tanah untuk pembangunan kota. Salah satunya adalah dengan cara konsolidasi tanah.

Kelurahan Arjosari merupakan salah kelurahan yang terdapat di Kecamatan Blimbing yang melakukan program konsolidasi tanah. Program kondolidasi tanah di Kelurahan Arjosari mulai dilaksanakan pada tahun 2001 dengan luas 5616 m^2 dan terdiri dari 22 kapling tanah. Sampai saat ini, perubahan yang dapat dirasakan oleh para pemilik tanah adalah meningkatnya harga tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kita perlu mengidentifikasi pengaruh konsolidasi terhadap harga tanah. Untuk mengetahui hal tersebut, maka yang dilakukan pertama kali adalah mengidentifikasi variabel-variabel konsolidasi yang berpengaruh terhadap harga tanah. Setelah itu, untuk mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah maka dapat dilakukan analisa dengan menggunakan crosstab dan korelasi. Data yang digunakan untuk analisa didapat dengan cara survey primer/lapangan dan survey sekunder/data-data penunjang yang didapat dari instansi.

Dari hasil analisa, dapat diketahui bahwa konsolidasi tanah mempunyai pengaruh terhadap harga tanah. Dan dari hasil analisa, dapat diketahui bahwa variabel konsolidasi yang berpengarh terhadap harga tanah adalah luas tanah, letak tanah, kepastian hak atas tanah (sertifikat), pemanfaatan tanah dan prasarana jalan.

Kata-kata kunci : Konsolidasi tanah, harga tanah di lokasi konsolidasi, pengaruh konsolidasi tanah.

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kehadirat-Nya, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir dalam bentuk laporan dengan tema "Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah" di Kelurahan Arjosari, Kecamatan Arjosari di Kota Malang.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional dalam menyelesaikan program Strata-1 (S-1).

Laporan ini menguraikan tentang perkembangan lokasi konsolidasi setelah adanya program konsolidasi tanah dan tentang perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi. Dimana dari perkembangan lokasi konsolidasi dan perubahan harga tanah tersebut akan dianalisa, yang kemudian dari hasil analisa tersebut dapat ditentukan bagaimana pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah.

Mengingat keterbatasan kami sebagai makhluk yang tidak sempurna dan tidak terlepas dari kesalahan serta kekurangan, kami menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dari semua pihak agar menjadi tambahan pengalaman dalam menulis karya ilmiah pada masa waktu yang akan datang. Akhir kata semoga karya ini bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Malang, April 2005

(SULISTINA M.E)

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRACT i

ABSTRAKSI ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI iv

DAFTAR TABEL ix

DAFTAR PETA xii

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR DIAGRAM xiv

DAFTAR GRAFIK xv

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Rumusan Masalah 4

1.3. Tujuan dan Sasaran 4

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan 5

1.4.1. Lingkup Lokasi 5

1.4.1.1. Lingkup Makro 5

1.4.1.2. Lingkup Mikro 5

1.4.2. Lingkup Materi 8

1.5. Tinjauan Pustaka 9

1.5.1. Perkembangan Kota 9

1.5.1.1. Latar Belakang Perkembangan Kota 9

1.5.1.2. Ragam Perubahan dan Proses Perkembangan Kota 11

1.5.1.3. Pola Perkembangan Fisik Kota 12

1.5.2. Teori Konsolidasi Tanah 14

1.5.2.1. Permasalahan Tanah di Perkotaan 14

1.5.2.2. Pengertian Konsolidasi Tanah 16
1.5.2.3. Ciri-ciri Konsolidasi Tanah 17
1.5.2.4. Faktor-faktor Yang Mendorong Pelaksanaan Konsolidasi Tanah 18
1.5.2.5. Tipe-tipe Konsolidasi Tanah 19
1.5.2.6. Tujuan Konsolidasi Tanah 20
1.5.2.7. Sasaran Konsolidasi Tanah 21
1.5.2.8. Manfaat Konsolidasi Tanah 22
1.5.2.9. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah 23
1.5.2.10. Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah 24
1.5.2.11. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan 27
1.5.2.12. Indikator Keberhasilan Konsolidasi Tanah..... 29
1.5.3. Teori Harga Tanah 30
1.5.3.1. Pengertian Harga Tanah 30
1.5.3.2. Perwatakan Pola Harga Tanah di Wilayah Perkotaan 31
1.5.3.3. Faktor-faktor Yang Menentukan Harga Tanah ... 34
1.6. Landasan Teori 39
1.6.1. Pengertian Konsolidasi Tanah 39
1.6.2. Pengertian Harga Tanah 39
1.6.3. Indikator Keberhasilan Konsolidasi Tanah 40
1.6.4. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan 41
1.6.5. Pola Harga Tanah 41
1.6.6. Faktor-faktor Yang Menentukan Harga Tanah 42
1.7. Variabel Penelitian 43
1.8. Metode Penelitian 44
1.8.1. Metode Pengumpulan Data 44
1.8.1.1. Pngumpulan Data Primer 44
1.8.1.2. Pengumpulan Data Sekunder 50
1.8.2. Metode Analisa 53
1.8.2.1. Metode Perbandingan..... 53

1.8.2.2. Analisa Chi Square dan Koefisien Korelasi 54
1.9. Sistematika Pembahasan 55
Kerangka Pemikiran 56

BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

2.1. Gambaran Umum Kecamatan Blimbing..... 57
2.1.1. Karakteristik Penduduk..... 59
2.1.1.1. Jumlah Penduduk..... 59
2.1.1.2. Perkembangan Penduduk..... 60
2.1.1.3. Kepadatan Penduduk 60
2.1.2. Karakteristik Pemanfaatan Ruang 62
2.2. Gambaran Umum Kelurahan Arjosari..... 64
2.2.1. Karakteristik Penduduk..... 64
2.2.1.1. Jumlah Penduduk..... 64
2.2.1.2. Perkembangan Penduduk..... 67
2.2.1.3. Kepadatan Penduduk 69
2.2.2. Karakteristik Pemanfaatan Ruang 69
2.2.3. Rencana Pengembangan Permukiman..... 71
2.3. Gambaran Umum Lokasi Konsolidasi Tanah dan Sekitarnya Di Kelurahan Arjosari..... 71
2.3.1. Gambaran Umum Lokasi Konsolidasi..... 71
2.3.1.1. Jumlah dan Luas Pemilikan Tanah Konsolidasi. 72
2.3.1.2. Proses Penentuan Reduksi Tanah 72
2.3.1.3. Penggunaan Bidang Tanah dan Tanah Hasil Reduksi 73
2.3.1.4. Sistem Pembiayaan Pelaksanaan Konsolidasi 75
2.3.1.5. Proses Pelaksanaan Konsolidasi Tanah..... 75
2.3.1.6. Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi..... 77
2.3.1.7. Profil Responden Tentang Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 79
2.3.2. Gambaran Umum Sekitar Lokasi Konsolidasi 83

2.3.2.1. Kondisi Umum 83
2.3.2.2. Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 84
2.3.2.3. Profil Responden Tentang Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 85

BAB III ANALISA PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

3.1. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah 92
3.1.1. Analisa Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah 92
3.1.1.1. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Sosial 92
3.1.1.2. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Ekonomi 94
3.1.1.3. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Lingkungan 99
3.1.2. Variabel-variabel Yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Lokasi Konsolidasi 104
3.2. Analisa Perubahan Harga Tanah 105
3.2.1. Analisa Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi dan Sekitarnya Setelah Adanya Program Konsolidasi Tanah .. 105
3.2.1.1. Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah 106
3.2.1.2. Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah 107
3.2.1.3. Perbandingan Perubahan Harga Tanah Antara Sebelum dan Sesudah Konsolidasi 109
3.2.2. Variabel-variabel Yang Mempengaruhi Peningkatan Harga Tanah 109
3.3. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah 119

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

4.1. Kesimpulan 122

4.2. Rekomendasi 124

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Halaman

BAB I

Tabel 1.1. Variabel Penelitian 46

BAB II

Tabel 2.1. Jumlah Penduduk Kecamatan Blimbing..... 59
Tabel 2.2. Perkembangan Penduduk Kecamatan Blimbing 61
Tabel 2.3. Kepadatan Penduduk Kecamatan Blimbing..... 63
Tabel 2.4. Jumlah Penduduk Per RW Kelurahan Arjosari 67
Tabel 2.5. Perkembangan Penduduk Per RW Kelurahan Arjosari..... 68
Tabel 2.6. Kepadatan Penduduk Per RW Kelurahan Arjosari..... 70
Tabel 2.7. Luas Tanah Peserta Konsolidasi Kelurahan Arjosari 73
Tabel 2.8. Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah..... 78
Tabel 2.9. Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 79
Tabel 2.10. Penyebab Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 80
Tabel 2.11. Pengaruh Luas Tanah Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 80
Tabel 2.12. Pengaruh Letak Tanah Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 81
Tabel 2.13. Pengaruh Status Tanah Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 81
Tabel 2.14. Pengaruh Kelengkapan Prasarana Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 82
Tabel 2.15. Pengaruh Kenyamanan Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 82
Tabel 2.16. Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah 84
Tabel 2.17. Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi..... 86

Tabel 2.18. Pengaruh Luas Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 86
Tabel 2.19. Pengaruh Letak Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 87
Tabel 2.20. Pengaruh Status Hak Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 87
Tabel 2.21. Pengaruh Kelengkapan Prasarana Terhadap Harga Tanah Di Sekitar Lokasi Konsolidasi 88
Tabel 2.22. Pengaruh Pemanfaatan Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 88
Tabel 2.23. Pengaruh Utilitas Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 89

BAB III

Tabel 3.1. Analisa Pengaruh Kenyamanan Terhadap Perkembangan Konsolidasi Tanah Dari Segi Sosial 93
Tabel 3.2. Analisa Pengaruh Hubungan Sosial Terhadap Perkembangan Konsolidasi Tanah Dari Segi Sosial 93
Tabel 3.3. Analisa Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Sosial..... 95
Tabel 3.4. Analisa Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 97
Tabel 3.5. Analisa Penyebab Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 97
Tabel 3.6. Analisa Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Ekonomi..... 98
Tabel 3.7. Analisa Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Lingkungan 103
Tabel 3.8. Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah..... 106
Tabel 3.9. Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah 108
Tabel 3.10. Analisa Perubahan Harga Tanah 110

Tabel 3.11. Analisa Pengaruh Luas Tanah Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 111
Tabel 3.12. Analisa Pengaruh Letak Tanah Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 112
Tabel 3.13. Analisa Pengaruh Status Hak Tanah Terhadap HargaTanah Di Lokasi Konsolidasi 112
Tabel 3.14. Analisa Pengaruh Kelengkapan Prasarana Terhadap Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 113
Tabel 3.15. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah Sekitar Lokasi Konsolidasi 114
Tabel 3.16. Analisa Pengaruh Letak Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 115
Tabel 3.17. Analisa Pengaruh Status Tanah Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 115
Tabel 3.18. Analisa Pengaruh Kelengkapan Prasarana Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 116
Tabel 3.19. Analisa Pengaruh Pemanfaatan Tanah Terhadap Harga Tanah Di Sekitar Lokasi Konsolidasi 117
Tabel 3.20. Analisa Pengaruh Utilitas Terhadap Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 117
Tabel 3.21. Hasil Analisa Uji Statistik Dengan Crosstab Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah di Kelurahan Arjosari 121

BAB IV

Tabel 4.1. Kesimpulan 124

DAFTAR PETA

Halaman

BAB I

Peta 1.1 Peta Orientasi Lokasi Studi Terhadap Kecamatan Blimbing 6

Peta 1.2. Peta Lokasi Konsolidasi Tanah dan Sekitarnya di Kelurahan Arjosari 7

Peta I.3. Peta Sebaran Quisioner di Lokasi Konsolidasi..... 51

Peta I.4. Peta Sebaran Quisioner Sekitar Lokasi Konsolidasi 52

BAB II

Peta II.1. Peta Batas Administrasi Kecamatan Blimbing 58

Peta II.2. Peta Batas Administrasi Kelurahan Arjosari..... 65

Peta II.3. Peta Pembagian RW Kelurahan Arjosari..... 66

Peta II.4. Peta Pemilikan/Penguasaan Tanah Sebelum Konsolidasi Tanah 74

Peta II.5. Peta Pemilikan/Penguasaan Tanah Setelah Konsolidasi Tanah 76

BAB III

Peta III.1. Peta Penggunaan Tanah Sebelum Konsolidasi..... 100

Peta III.2. Peta Penggunaan Tanah Setelah Konsolidasi 102

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1. Perkembangan Kota Sentripetal 9
Gambar 1.2. Perkembangan Kota Sentrifugal 10
Gambar 1.3. Perkembangan Fisik Kota Secara Intensif 12
Gambar 1.4. Perkembangan Fisik Kota Secara Penetrasi 13
Gambar 1.5. Perkembangan Fisik Kota Secara Invasi 13
Gambar 1.6. Konsolidasi Tanah Tipe 1 19
Gambar 1.7. Konsolidasi Tanah Tipe 2 19
Gambar 1.8. Konsolidasi Tanah Tipe 3 20
Gambar 1.9. Pola Harga Tanah di Daerah Perkotaan 33
Gambar 1.10. Pola Harga Tanah di Daerah Pinggiran Kota 33

DAFTAR DIAGRAM

BAB I

Diagram 1.1. Perumusan Variabel 45

BAB III

Diagram 3.1. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap 91
Diagram 3.2. Perumusan Variabel Yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Lokasi Konsolidasi 105
Diagram 3.3. Perumusan Variabel Yang Berpengaruh Terhadap Harga Tanah 118
Diagram 3.4. Perumusan Variabel Konsolidasi Tanah Yang Berpengaruh Terhadap Harga Tanah 119

DAFTAR GRAFIK

Halaman

BAB I

Garfik 1.1. Grafik Pola Harga Tanah..... 34

BAB II

Grafik 2.1. Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah 78

Grafik 2.2. Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah 85

BAB III

Grafik 3.2. Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi 107

Grafik 3.3. Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi 108

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Perkembangan suatu kota biasanya ditunjukkan oleh perkembangan jumlah penduduk yang cepat pula, baik oleh pertumbuhan alamiah maupun sebagai akibat migrasi dari desa ke kota, sehingga dapat menyebabkan terkonsentrasinya penduduk di perkotaan. Perkembangan penduduk dengan segala aktivitasnya akan selalu menuntut kebutuhan akan ruang dan penyediaan sarana dan prasarana kota yang memadai di mana kehidupan beserta segala kegiatan usaha masyarakat kota itu dapat terwadahi. Adapun ruang tersebut tidak lain adalah tanah yang menyediakan tempat bagi kehidupan dan kegiatan masyarakat kota tersebut. Tanah merupakan salah satu komponen sumber daya alam yang mempunyai peran strategis untuk pengembangan berkelanjutan. Bagaimanapun juga, potensi dan ketersediaannya pada dasarnya terbatas.[1]

Tuntutan kebutuhan akan ruang tersebut semakin sulit terpenuhi karena persediaan tanah di perkotaan yang semakin terbatas. Adapun tingginya kebutuhan tanah dicirikan dengan beberapa fenomena berikut:[2]

1. Nilai tanah di kota semakin tinggi dan biaya pembangunan fisik semakin tinggi pula. Hal ini berlawanan dengan kondisi keuangan pemerintah yang terbatas sehingga pada gilirannya masyarakat terbebani dengan mahalnya harga properti.
2. Penggusuran penduduk sering terjadi dalam proyek yang membutuhkan tanah luas, sehingga dilakukan pengubahan guna tanah melalui penggusuran penduduk asal.
3. Area dengan ciri kekotaan makin luas melebihi batas kota sehingga pengelolaannya makin sulit dan membutuhkan biaya besar.
4. Terjadi konflik penggunaan tanah antara jenis penggunaan yang berbeda.
5. Daerah kumuh kota semakin luas, sehingga menambah beban pihak pemerintah kota untuk menyediakan berbagai sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk masyarakat di daerah tersebut.
6. Pemilik tanah di daerah perkotaan umumnya kecil-kecil dengan bentuk yang tidak teratur dan beragam sehingga menyulitkan dalam penyediaan prasarana perkotaan secara efisien.

---

[1] Sulistio Widodo, Penataan Ulang Tanah Untuk Persediaan Tanah Sebagai Antisipasi Perkembangan Kota di Indonesia, Seminar Internasional "*Land Readjustment and Urban Development*", Denpasar, 2000, hal 3.

[2] Budaiyanto dalam I Nyoman Susanta, Pengaruh Keruangan Kawasan Konsolidasi Lahan Semarapura Klod Terhadap Perkembangan Kota Semarapura, Tesis, UNDIP Semarang, 2002, hal 2.

Sebagai akibat yang rasional dari meningkatnya permintaan dan kebutuhan akan tanah yang persediaannya tetap dan terbatas, maka timbullah kecenderungan terus meningkatnya harga tanah. Kecenderungan kenaikan harga tanah yang terus meningkat di daerah perkotaan menyebabkan timbulnya kesulitan pokok dalam pelaksanaan program pembangunan fasilitas dan prasarana dasar untuk masyarakat kota. Hal-hal tersebut pada akhirnya menyebabkan penyediaan prasarana lingkungan menjadi semakin mahal. Peningkatan harga tanah ini juga telah mendorong masyarakat melakukan pembangunan di wilayah pinggiran kota.

Seperti diketahui tanah merupakan komponen utama dalam pembangunan kota dan sering kali menjadi penghambat utama dalam pembangunan kota yang membutuhkan penyelesaian. Untuk itu dibutuhkan peran pemerintah kota dalam mengatasi masalah tentang pertanahan dalam pembangunan kota. Salah satu peran yang dapat dilakukan pemerintah kota untuk mengatasi masalah tersebut adalah penataan tanah. Salah satu cara penataan tanah yang bisa dilakukan adalah dengan melakukan konsolidasi tanah. Penyelenggaraan konsolidasi tanah ini hendaknya tidak hanya dipandang sebagai upaya penataan lingkungan atau sebagai upaya pembenahan administrasi pertanahan (sertifikasi), namun dapat menjadi sarana dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menjaga kualitas lingkungan hidup.

Pelaksanaan konsolidasi tanah membutuhkan partisipasi dari pemilik tanah di perkotaan karena menyangkut kepentingan masyarakat akan prasarana, sertifikasi tanah dan keteraturan lingkungan. Selain dapat dilakukan di kawasan permukiman, konsolidasi tanah juga dilakukan pada tanah cadangan di pinggiran kota. Tanah cadangan di pinggiran kota ini dapat dikonsolidasi untuk dijadikan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba). Dengan melaksanakan konsolidasi tanah pada tanah cadangan sehingga menjadi Kasiba dan Lisiba, maka penggunaan tanah dapat dikendalikan oleh pemerintah kota. [3] Masyarakat kota yang tertarik untuk bermukim di pinggiran kota juga tidak perlu

---

[3] Bappenas, Panduan Penataan Ruang dan Pengembangan Kawasan, Bab V Kebijakan dan Strategi Konsolidasi Tanah dalam Pentaan Ruang Kawasan Perkotaan, dalam Kiki Damayanti, Studi Kebijakan dan Strategi Konsolidasi Lahan Penataan Ruang Kawasan Perkotaan, Laporan Kerja praktek, Jurusan Teknik Planologi, ITB, Bandung, 2002, Hal 5.

direpotkan lagi dengan pengurusan surat-surat tanah dan penyediaan prasarananya karena akan tersedia dalam proses konsolidasi tanah.

Kota Malang merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan cukup pesat. Saat ini kebutuhan yang paling mendasar adalah tanah. Seiring dengan perkembangan kota, maka tanah yang tersedia di kota semakin terbatas. Untuk mengatasi hal tersebut, maka pemerintah Kota Malang mengarahkan perkembangannya ke arah pinggiran kota. Selain itu, pemerintah Kota Malang juga melakukan penataan tanah yang salah satunya caranya adalah dengan mengadakan program konsolidasi tanah, seperti yang sudah dilaksanakan di Kelurahan Tasikmadu, Kelurahan Arjosari dan Kelurahan Merjosari.

Sampai tahun 2004, pemerintah Kota Malang sudah menerapkan program konsolidasi tanah di tiga kelurahan, yakni di Kelurahan Tasikmadu Kecamatan Lowokwaru, Kelurahan Arjosari Kecamatan Blimbing dan Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru. Dalam penelitian ini yang akan diambil sebagai lokasi studi adalah Kelurahan Arjosari. Hal ini dikarenakan program konsolidasi tanah yang ada di Kelurahan Arjosari merupakan salah satu proyek konsolidasi yang baru terlaksana yaitu pada tahun 2001. Akan tetapi, meskipun proyek tersebut baru sebagian terlaksana pembangunan rumahnya, namun harga tanah di wilayah studi sudah mengalami peningkatan. Peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi sebelum adanya konsolidasi yaitu sebesar Rp 25.000,00 per m^2 per tahun. Akan tetapi, setelah ada konsolidasi harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan menjadi Rp 81.250,00 per m^2 per tahun. Dengan adanya peningkatan harga tanah tersebut, maka perlu dilakukan identifikasi pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah.

Kami menduga bahwa dengan adanya program konsolidasi tanah dapat mengakibatkan harga tanah di lokasi konsolidasi yang semakin mahal dibanding harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi. Program konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari mulai dilaksanakan pada tahun 2001 dengan luas 5616 m^2 yang terbagi menjadi dari 22 kapling tanah. Sampai saat ini, perubahan dari segi fisik yang ada di lokasi konsolidasi sudah menampakkan hasil yaitu dengan adanya jalan dan beberapa kapling tanah yang sudah dibangun. Selain itu, perubahan yang dapat

dirasakan oleh para pemilik tanah adalah perubahan dari segi ekonomi yaitu dengan meningkatnya harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi tanah tersebut. Dengan adanya peningkatan harga tanah tersebut, maka perlu dilakukan identifikasi tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dan sekitarnya di Kelurahan Arjosari.

1.2. Rumusan Masalah

Program konsolidasi tanah dapat memberikan manfaat yang besar terhadap pemilik tanah. Salah satu keuntungan yang diperoleh adalah terjadinya peningkatan harga tanah yang berpengaruh positif terhadap pasar tanah. Peningkatan pasar tanah hasil konsolidasi memberikan kontribusi peningkatan nilai tanah yang besar terhadap pemilik tanah dan juga bagi pemerintah.

Sampai saat ini, program konsolidasi yang dilaksanakan di Kelurahan Arjosari sudah menunjukkan gejala perubahan terutama dalam hal harga tanah. Berdasarkan gambaran yang telah dikemukakan pada latar belakang, maka hal yang dijadikan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

"Bagaimana pengaruh adanya konsolidasi tanah terhadap harga tanah yang dilaksanakan di Kelurahan Arjosari?"

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari studi ini adalah untuk mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah yang dilaksanakan di Kelurahan Arjosari.

Sasaran-sasaran yang ingin dicapai adalah :

- Mengidentifikasi perkembangan lokasi konsolidasi tanah terhadap perubahan yang terjadi antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi tanah.
- Mengidentifikasi perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dan sekitarnya setelah adanya program konsolidasi tanah.
- Mengidentifikasi varibel-variabel konsolidasi yang berpengaruh terhadap harga tanah di lokasi konsolidasi.

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup studi terdiri atas dua bagian yaitu lingkup lokasi dan lingkup materi. Lingkup lokasi merupakan lingkup wilayah penelitian atau studi yang akan menjadi daerah penelitian, sedangkan lingkup materi berisikan jenis materi-materi yang akan dibahas dalam penelitian.

1.4.1. Lingkup Lokasi

Ruang lingkup lokasi tersebut dibagi menjadi dua, yaitu :

1.4.1.1. Lingkup Makro

Dilihat secara makro, wilayah yang menjadi pembahasan dalam studi ini adalah Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Adapun batas-batas administrasinya adalah :

- Sebelah Utara : Kelurahan Balearjosari
- Sebelah Selatan : Kelurahan Polowijen
- Sebelah Barat : Kelurahan Polowijen
- Sebelah Timur : Desa Tirtomoyo

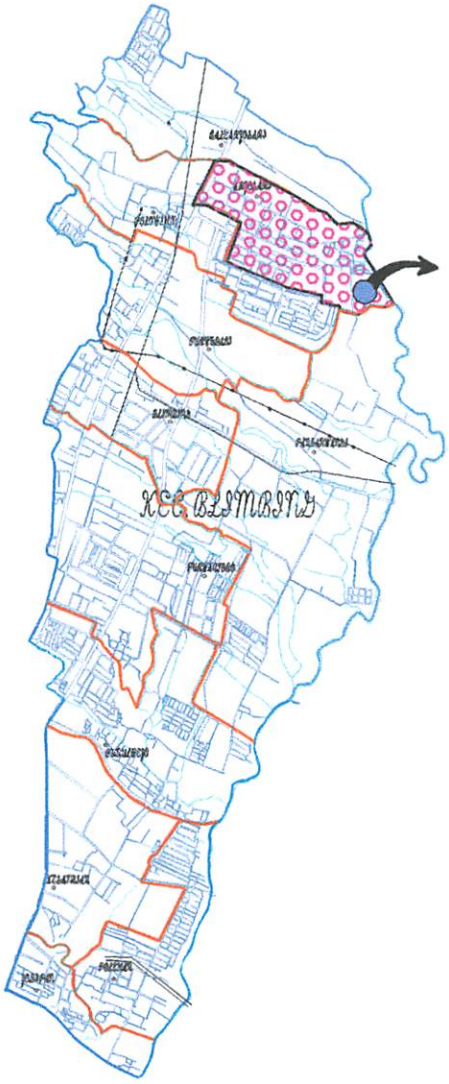
Untuk mengetahui lingkup lokasi makro dengan lebih jelas, dapat dilihat pada peta 1.1.

1.4.1.2. Lingkup Mikro

Sedangkan lingkup mikro/wilayah penelitian ini adalah lokasi konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari yang mempunyai luas 5616 m^2. Adapun batas-batas lokasinya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kapling tanah yang belum terbangun
- Sebelah Selatan : Tanah kapling yang sudah terbangun sebagian.
- Sebelah Barat : JL. Teluk Pacitan
- Sebelah Timur : Sungai Sari

Untuk mengetahui lingkup lokasi mikro dengan lebih jelas, dapat dilihat pada peta I.2.



Lokasi Konsolidasi Tanah

IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : I.1

LEGENDA :

- Jalan
- Batas kecamatan
- Batas Kelurahan
- Sungai
- Kelurahan Arjosari

SUMBER PETA :
KANTOR KIMPRASWIL KOTA MALANG

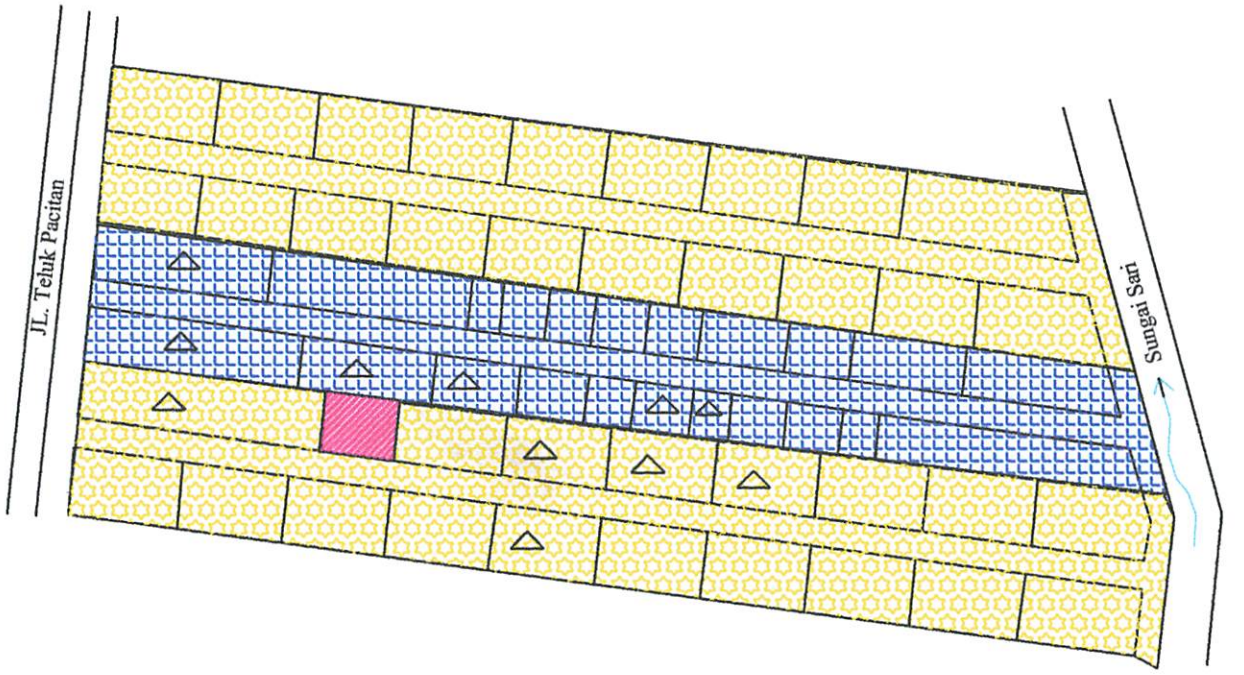
INSERT PETA

SKALA PETA
1 : 250.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA ORIENTASI LOKASI STUDI TERHADAP KECAMATAN BLIMBING



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

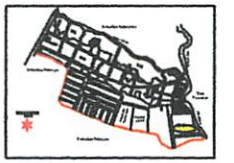
NO. PETA : I.2

LEGENDA :

- Jalan
- Lokasi Konsolidasi Tanah
- Kapling Terbangun di Lokasi Konsolidasi
- Kapling Belum Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Kapling Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Pemancar Telepon Selular

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA



SKALA PETA
1 : 250.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA LOKASI KONSOLIDASI TANAH DAN SEKITARNYA DI KELURAHAN ARJOSARI

1.4.2. Lingkup Materi

Berdasarkan dengan tujuan dan sasaran dari studi ini, maka ruang lingkup materi yang akan dibahas di dalam studi ini meliputi :

a. Perkembangan lokasi konsolidasi tanah. Batasan materi yang digunakan untuk mengetahui perkembangan adalah perubahan-perubahan yang terjadi pada lokasi konsolidasi tanah. Perubahan-perubahan tersebut dapat diketahui dari :
   - Segi sosial

     Dalam studi tersebut, perubahan lokasi konsolidasi dari segi sosial hanya dibatasi berdasarkan segi kenyamanan dan rasa aman masyarakat pemilik tanah dalam keikutsertaannya dalam program konsolidasi. Selain itu perubahan dari segi sosial bisa diukur melalui hubungan sosial antar masyarakat pemilik tanah yang ada di lokasi konsolidasi.
   - Segi ekonomi

     Perubahan dari segi ekonomi dapat diketahui dari perubahan harga tanah yang terjadi antara sebelum dan sesudah konsolidasi di lokasi konsolidasi.
   - Segi lingkungan

     Perubahan lokasi konsolidasi dari segi lingkungan lebih ditekankan pada perubahan yang terjadi pada unit-unit bangunan yang ada di lokasi konsolidasi. Perubahan tersebut dapat diketahui melalui perubahan penggunaan tanah, keteraturan dan kelengkapan prasarana.
b. Harga tanah yang terjadi antara sebelum adanya program konsolidasi tanah (tahun 1997, tahun 1998, tahun 1999 dan tahun 2000) dan sesudah adanya program konsolidasi tanah (tahun 2001, tahun 2002, tahun 2003 dan tahun 2004) di lokasi konsolidasi dan sekitarnya. Adapun batasan materi tersebut digunakan untuk mengetahui perubahan harga tanah yang terjadi di lokasi konsolidasi.
c. Variabel-variabel konsolidasi yang mempengaruhi harga tanah di lokasi konsolidasi. Batasan materi tersebut digunakan untuk mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah.

1.5. Tinjauan Pustaka

Pada pokok bahasan ini akan dijabarkan teori-teori yang bisa digunakan untuk mendukung penelitian. Teori-teori tersebut meliputi teori tentang perkembangan kota, teori tentang konsolidasi tanah, dan teori tentang harga tanah.

1.5.1. Perkembangan Kota

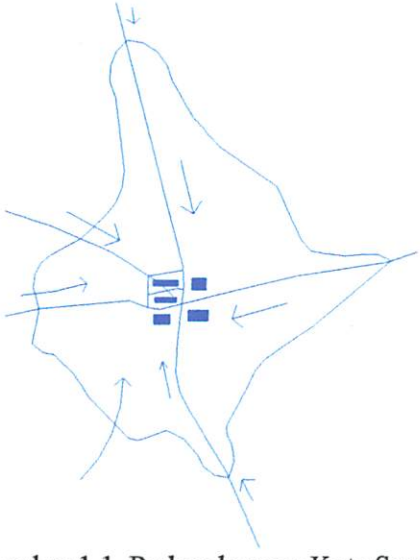
Dalam sub bab ini akan dijelaskan tentang latar belakang perkembangan kota, ragam perubahan dan perkembangan kota, pola perkembangan fisik kota. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan berikut ini.

1.5.1.1. Latar Belakang Perkembangan Kota

Mobilitas dan perkembangan penduduk merupakan penyebab utama perkembangan dan pertumbuhan kota. Perkembangan penduduk ini menuntut kebutuhan akan ruang yaitu untuk tempat tinggal dan tempat bekerja (kegiatan usaha).

Pada hakekatnya perkembangan kota yang disebabkan oleh mobilitas penduduk berasal dari dua macam gaya perkembangan, yaitu :[4]

A. Gaya Sentripetal, yaitu gaya mobilitas penduduk menuju kota, khususnya pusat kota.Faktor penyebabnya :



1. Faktor penarik kota :
   a. Lapangan kerja yang seakan-akan tersedia di kota
   b. Usaha menekan biaya transpor
   c. Kelengkapan prasarana dan sarana fisik
   d. Faktor psikologis

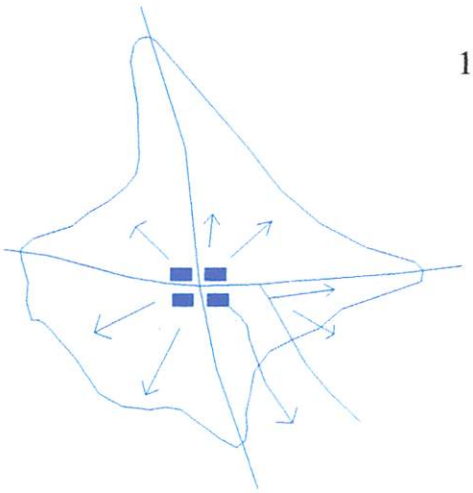
Gambar 1.1. Perkembangan Kota Sentripetal

---

[4] Djoko Sujarto, konsolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan, ITB Bandung, 1985, Hal. 20

2. Faktor pendorong dari desa :
   a. Lapangan kerja di sektor pertanian turun
   b. Produktivitas sektor pertanian turun
   c. Tanah milik petani berkurang
   d. Faktor politik (keamanan di pedesaan).

B. Gaya Sentrifugal, yaitu gaya mobilitas penduduk dari kota, khususnya pusat kota ke wilayah pinggiran kota.



Gambar 1.2. Perkembangan Kota Sentrifugal

Faktor penyebab :

1. Faktor pendorong keadaan kota :
   a. Kebisingan dan berbagai bentuk pencemaran lingkungan
   b. Harga tanah meningkat
   c. Keinginan mengintensifkan tanah untuk kegiatan produktif
   d. Spekulasi tanah
   e. Tingkat kepadatan bertambah
   f. Berbagai macam bentuk kemacetan *(congestion)*
2. Faktor penarik dari luar :
   a. Keadaan lingkungan yang masih leluasa
   b. Harga tanah yang masih relatif lebih murah
   c. Memungkinkan memperoleh tanah untuk tempat tinggal yang luas
   d. Tidak ada kebisingan dan udara yang masih segar
   e. Kemungkinan berspekulasi di bidang pertanahan.

1.5.1.2. Ragam Perubahan dan Proses perkembangan Kota

Dalam proses pertumbuhannya, suatu kota akan mengalami beberapa macam perubahan, Ratcliff mengemukakan ada 4 (empat) macam perubahan, yaitu :[5]

1. Perluasan fisik (*lateral expansion*), yaitu pengisian dan perluasan areal ke arah pinggiran kota yang umumnya terjadi di sepanjang jalur jalan utama regional dan pembentukan wilayah-wilayah baru di kawasan pingiran kota.
2. Perubahan struktur kota akibat pergeseran internal (*internal shift*), yaitu perubahan struktur kota akibat pergeseran penggunaan yang disebabkan adanya penyesuaian penggunaan terhadap kebutuhan pelayanan yang baru.
3. Pergerakan wilayah perumahan (*development of resident areas*), yaitu perpindahan atau pergerakan wilayah perumahan karena motif-motif ekonomi dan kebutuhan sosial penduduk.
4. Pergantian fungsi ekonomi (*economic of succession*), yaitu akibat adanya peningkatan nilai tanah.

Pertumbuhan dan perkembangan kota tersebut terjadi dimulai dengan adanya perkembangan pada kawasan pusat kota dengan proses perkembangannya yaitu :[6]

1. Proses aglomerasi penduduk

   Aglomerasi penduduk ini sangat mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kota. Aglomerasi ini terjadi karena adanya migrasi penduduk dari desa ke kota yang mempunyai tujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan mendapatkan akses yang lebih mudah ke pusat kota. Perkembangan tersebut lebih cepat daripada kesiapan kota untuk mengakomodasikannya, sehingga cenderung menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan.

---

[5] I Nyoman Susanta, op. cit., Hal 38
[6] Ibid Hal 39

2. Proses perkembangan fisik kawasan

   Perkembangan fisik kawasan ke arah suatu kawasan kota merupakan konsekuensi dari perkembangan yang pesat di pusat kota, sehingga perubahan lokasi yang dekat dengan pusat kota dinilai menguntungkan serta tuntutan kriteris tanah yang diperlukan oleh masing-masing kegiatan kota tidak sama dan menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan pula.

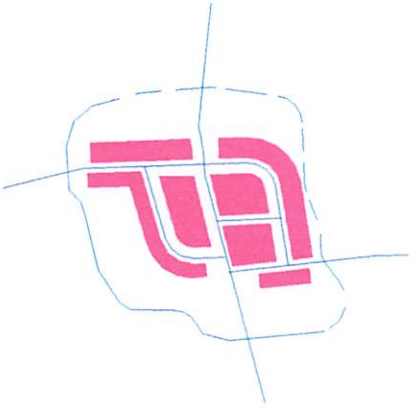
3. Pemanfaatan tanah dengan kepadatan tinggi

   Adanya kecenderungan global perkotaan dimana penduduk kota yang semakin meningkat yang meyebabkan terjadinya perluasan da pemekaran kawasan kota ke pinggiran kota (*fenomena urban sprawl*) karena sesaknya kawasan pusat kota, menyebabkan terjadinya konversi guna tanah di kawasan pinggiran. Konversi tersebut bukan hanya dalam bentuk perumahan, namun juga fasilitas pendukung dan infrastruktur kegiatan penduduk tersebut seperti sarana sosial, ekonomi, jalan, utilitas, dan kelengkapan kawasan/lingkungan lainnya.

1.5.1.3. Pola Perkembangan Fisik Kota

Berdasarkan jenisnya, maka pola perkembangan fisik pada umumnya kota-kota di Indonesia dapat diidentifikasikan menjadi 3 macam, yaitu :[7]

A. Perkembangan Intensif;



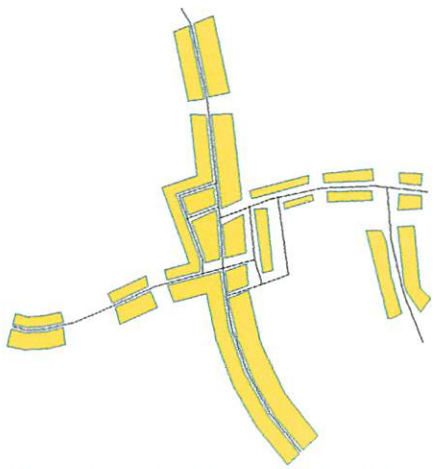
Gambar 1.3. Perkembangan Fisik Kota Secara Intensif

Yang dimaksud dengan perkembangan fisik kota secara intensif adalah pengembangan sebagai konsekuensi dari usaha intensfikasi kawasan terbangun (*built up area*) di bagian-bagian kota tertentu, seperti rehabilitasi (program perbaikan kampung), peremajaan

[7] Djoko Sujarto, op.cit., Hal 22

kota, peningkatan intensitas penggunaan tanah (pengembangan bangunan secara vertikal).

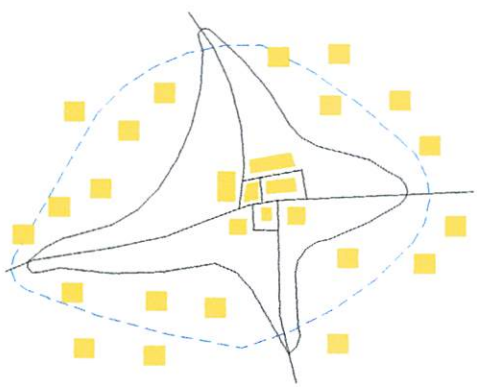
B. Perkembangan Penetrasi;



Gambar 1.4. Perkembangan Fisik Kota Secara Penetrasi

Suatu perkembangan spontan yaitu perkembangan kawasan kegiatan fungsional non perumahan ke kawasan perumahan. Gejala ini menimbulkan perubahan penggunaan tanah dari sektor konsumtif (tempat tinggal) menjadi sektor kegiatan produktif (perdagangan, perkantoran, kegiatan jasa, kelembagaan, hiburan) yang diikuti pula oleh perkembangan kegiatan sektor informal (pedagang kaki lima). Umumnya terjadi di sepanjang jalan utama

C. Perkembangan Invasi;



Gambar 1.5. Perkembangan Fisik Kota Secara Invasi

Perkembangan invasi merupakan suatu perkembangan yang terjadi di wilayah yang belum terbangun di pinggiran kota baik di dalam wilayah administratif kota maupun di luar wilayah administratif kota.

1.5.2. Teori Konsolidasi Tanah

1.5.2.1. Permasalahan Tanah di Perkotaan

Tanah merupakan bagian terluar dari lapisan bumi yang terbentuk sebagai permukaan daratan dari planet bumi. Kata tanah menurut perkembangan sejarah melayu sampai dengan bahasa Indonesia modern, mencakup tiga pengertian, antara lain :

1. Tanah dalam arti tubuh tanah (*soil*) yang penekanannya terutama sebagai media tumbuhnya tanaman atau sebagai tempat tumpuan pondasi bangunan.
2. Tanah dalam arti materi tanah (*materials*) yang dapat diangkut/dipindahkan sebagai bahan tambang atau bahan bangunan.
3. Tanah dalam arti bentang tanah (*land*) yang mencakup lapisan permukaan bumi dan ruang di atasnya sebatas yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut. Pengertian ini berarti pula bahwa tanah merupakan bagian dari pengertian ruang.

Masalah penyediaan tanah pada dasarnya merupakan suatu masalah yang sangat universal. Ini berarti masalah ini tidak hanya terjadi di Indonesia saja, melainkan juga muncul di negara-negara lain. Beberapa hal yang melatarbelakangi munculnya masalah tanah antara lain :[8]

1. Pertumbuhan penduduk perkotaan yang sangat cepat sebagai akibat pertambahan alamiah, urbanisasi ataupun pemekaran kota. Pertumbuhan penduduk ini mengakibatkan kebutuhan tanah semakin besar, karena tanah tersebut diperlukan untuk membangun prasarana dan sarana yang dibutuhkan oleh penduduk. Desakan kebutuhan tersebut akan semakin bertambah karena pembangunan ekonomi yang berlangsung di daerah perkotaan mempunyai kaitan langsung dengan tanah.
2. Tanah merupakan faktor yang langka (*scarce factor*), sehingga jumlah persediaannya terbatas. Keterbatasan ini disebabkan oleh beberapa faktor antara lain :

---

[8] Direktorat Pembinaan pembangunan Perkotaan, Kebijaksanaan Penyediaan Prasarana dan Permasalahan di Daerah Perkotaan, Jakarta, 1998

a. Tanah secara fisik tidak dapat diproduksi. Usaha reklamasi pada hakekatnya merupakan usaha yang sangat terbatas yang tidak dapat memecahkan masalah persediaan tanah secara besar-besaran.
b. Sejumlah tanah tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya, antara lain disebabkan oleh kurang efisiennya dalam penataan lay out, belum adanya prasarana lingkungan yang memadai, tanah yang dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah tidak digunakan, kurang adanya usaha untuk mencegah (dengan memberi disinsentif), pemilik membiarkan tanahnya selalu kosong, dan kurang adanya dorongan kepada pemilik untuk memanfaatkan tanahnya (dengan memberi insentif), dan yang terakhir kurangnya aturan mengenai penggunaannya (*zoning*).

3. Tanah merupakan obyek yang menjadi faktor komoditi. Akhirnya tanah diperjualbelikan dan cenderung menjadi obyek spekulasi, sehingga mendorong persediaan tanah menjadi langka. Kalaupun tersedia, harga tanahnya sudah menjadi demikian tinggi sehingga masyarakat umum tidak mampu untuk mendapatkannya.
4. Permintaan tanah yang melebihi persediaan tanah yang mengakibatkan banyak terjadi konversi tanah pertanian subur menjadi tanah perkotaan, baik secara transparan maupun tidak. Di Indonesia, masalah pengadaan tanah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan untuk kepentingan umum, dan Keputusan Mendagri Nomor 5 tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk perusahaan.

Dalam menghadapi berbagai masalah tanah perkotaan tersebut maka di beberapa negara telah dikembangkan model-model pengelolaan tanah kota. Pada hakekatnya model pengelolaan tanah kota ini didasarkan pada 3 pola yaitu :[9]

1. Model pendekatan dari segi peraturan perundangan yaitu suatu pengelolaan yang melandaskan kepada tindakan melalui penerapan peraturan perundangan yang berlaku.

---

[9] Djoko Sujarto, op. cit., Hal 12

2. Model pendekatan dari segi kebijaksanaan tanah perkotaan yaitu dengan berlandaskan kepada peraturan perundangan yang ada disusun suatu pola kebijaksanaan khusus mengenai tanah perkotaan (*urban land policy*).
3. Model pendekatan dari segi teknis pengembangan dan penguasaan tanah antara lain : Program Konsolidasi Tanah Perkotaan, Bank Tanah (*Land Bank*), *Sistem Land Assembly*, dan *Land Readjustment*.

Pada pembahasan ini sorotan utama akan diarahkan kepada tujuan mengenai salah satu model pendekatan teknis pengembangan tanah yaitu Konsolidasi Tanah Perkotaan (*Urban Land Consolidation*).

1.5.2.2. Pengertian Konsolidasi Tanah

Istilah konsolidasi tanah di beberapa negara memang berbeda, namun memiliki esensi pengertian yang sama. Di Indonesia disebut konsolidasi tanah (*Land Consolidaton*), di Jepang disebut *kukaku seiri/land readjustment*, dan di negara lainnnya disebut *land pooling* (Australia), *land re-groupment, land replotting, land reparcelization, land realottment, land assembly*, dan lain-lain.[10]

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1991 Pasal 1 butir 1 merumuskan bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali, penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Dapat dikatakan juga bahwa konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, melalui usaha bersama masyarakat pemilik tanah sendiri dan/atau dengan pihak lain baik di wilayah perkotaan maupun di pedesaan.[11]

---

[10] Oloan Sitorus et al, Konsolidasi Tanah Perkotaan, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1996, hal 31.

[11] Kerjasama BPN dengan Japan Internasional Cooperation Agency (JICA), Pemanfaatan Tanah Untuk Meningkatkan Taraf Hidup, Konsolidasi Tanah Perkotaan, Agustus 1999, Hal 2

Dengan memperhatikan pengklasifikasian menurut lokasinya, maka dapat dirumuskan bahwa konsolidasi tanah perkotaan adalah suatu kegiatan terpadu menata kembali suatu wilayah perkotaan yang semula tidak teratur dan miskin prasarana serta fasilitas umum yang diperlukan, yang pada prinsipnya dilakukan dengan swadaya masyarakat melalui penataan tanah-tanah itu sendiri.[12]

Sedangkan menurut Jayadinata bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah perkotaan adalah usaha peningkatan kualitas lingkungan dan pencapaian efisiensi melalui pemetakan dan pengaturan kembali tanah yang tersebar dan tidak teratur, dan kemudian membagikannya kembali kepada para pemiliknya dalam bentuk yang teratur dan dilengkapi prasarana.[13]

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa konsolidasi tanah adalah suatu kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang dilengkapi dengan prasarana dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Prinsip dasar pelaksanaan konsolidasi tanah adalah penataan kembali bentuk, luas dan letak, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah, sehingga terata rapi dan teratur dilengkapi sarana prasarana dan semua kapling menghadap ke jalan.[14]

1.5.2.3. Ciri-ciri Konsolidasi Tanah

Adapun ciri-ciri pokok dari konsolidasi tanah perkotaan adalah sebagai berikut :[15]

1. Umumnya dilaksanakan pada tanah-tanah yang relatif kosong.
2. Pengadaan tanah dan biaya konstruksi untuk prasarana dan fasilitas lingkungan ditanggung bersama oleh para pemilik tanah dengan menyumbangkan sebagian dari tanah yang dimiliki, sedang pemerintah

---

[12] Oloan Sitorus, op.cit, Hal 30
[13] Johara T. Jayadinata, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Bandung, 1992, Hal 166
[14] BPN kerjasama dengan JICA, op.cit, Hal 3.
[15] Rini Bachtiar, Penilaian Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Berdasarkan Tanggapan Pemilik Lahan, Tugas Akhir, ITB Bandung, 1993,Hal 18

berfungsi sebagai pengatur dan pembantu kelancaran penyelenggaraan proyek konsolidasi tanah.

3. Prasarana umum yang tidak langsung merupakan kepentingan masyarakat dalam wilayah yang dikonsolidasikan ditanggung oleh pemerintah (prasarana kota).
4. Para pemilik tanah menerima kembali tanahnya dengan bentuk yang sudah teratur dan siap bangun.
5. Mencakup perubahan fisik dan mendasar terhadap persil-persil tanah, jaringan prasarana dan fasilitas umum yang diperlukan.
6. Pematangan tanah dan pembangunan prasarana dilakukan secara menyeluruh sekaligus.
7. Setelah konsolidasi, tidak ada persil-persil tanah yang tidak teratur bentuknya dan tidak ada bagian-bagian tanah yang tidak bermanfaat.

1.5.2.4. Faktor-faktor yang Mendorong Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Faktor-faktor yang mendorong pelaksanaan konsolidasi tanah adalah sebagai berikut :[16]

1. Masih banyak tanah kosong di perkotaan yang belum bermanfaat secara optimal karena belum adanya prasarana dan fasilitas yang diperlukan, yang apabila dibiarkan akan menjadi daerah slum.
2. Sukarnya usaha pembebasan tanah, tidak saja dari segi biaya yang harus dipikul oleh pemerintah, tapi juga dari pengaruh psikologis terhadap masyarakat.
3. Terbatasnya dana pembangunan pemerintah setempat untuk melayani kepentingan masyarakat.
4. Untuk menumbuhkan peran serta masyarakat melalui mobilisasi nilai lebih guna mewujudkan keadilan dalam memikul beban pembangunan dan menikmati hasilnya.

---

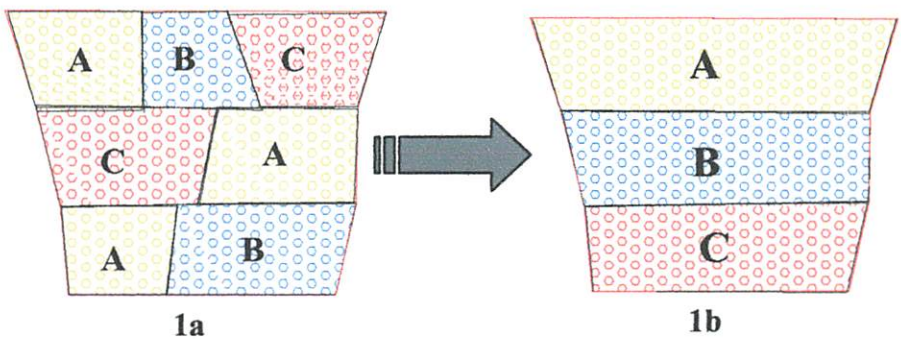
[16] Ibid, Hal 19

1.5.2.5. Tipe-tipe Konsolidasi Tanah

Pada dasarnya, tipe konsolidasi tanah dibagi menjadi 3 macam antara lain adalah :

1. Tipe konsolidasi yang para pemilik tanah mempunyai tanah yang tersebar merata. Oleh karena itu, untuk membuat tanah yang dimiliki menjadi teratur, maka mereka melakukan konsolidasi tanah. Untuk mengetahui tipe konsolidasi ini dengan jelas, dapat dilihat pada gambar 1.6.

Gambar 1.6.
Konsolidasi Tanah Tipe 1



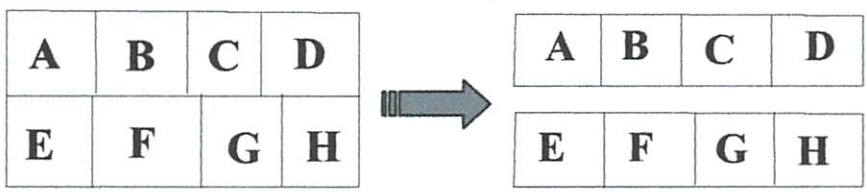
1a 1b

Keterangan :
1a : Sebelum Konsolidasi
1b : Setelah Konsolidasi

A : Tanah kapling milik A
B : Tanah kapling milik B
C : Tanah kapling milik C

2. Tipe yang mengkonsolidasi masing-masing kepemilikan tanah. Tipe ini digunakan pada tanah yang belum mempunyai prasarana umum. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 1.7.

Gambar 1.7.
Konsolidasi Tanah Tipe 2



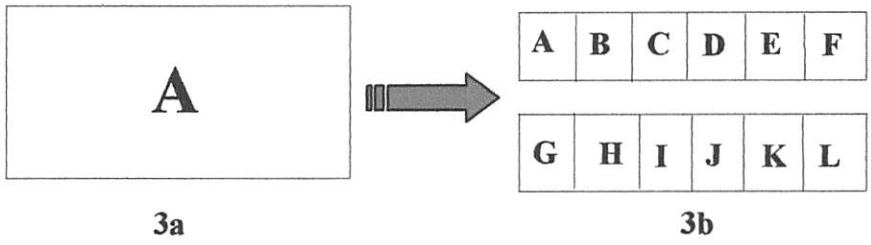
2a 2b

Keterangan :
2a : Sebelum Konsolidasi
2b : Setelah Konsolidasi

A : Tanah kapling milik A
B : Tanah kapling milik B
C : Tanah kapling milik C, dst

3. Tipe konsolidasi yang pada awalnya tanah hanya dimiliki oleh satu orang yang setelah itu dikonsolidasi menjadi milik beberapa orang. Tipe ini sangat jarang ditemui dalam program konsolidasi.

Gambar 1.8
Konsolidasi Tanah Tipe 3



3a 3b

Keterangan :
3a : Sebelum Konsolidasi
3b : Setelah Konsolidasi

A : Tanah kapling milik A
B : Tanah kapling milik B
C : Tanah kapling milik C, dst

Berdasarkan tipe konsolidasi tanah, lokasi studi yang dijadikan bahan laporan termasuk dalam tipe 3. Konsolidasi tanah dilaksanakan di lokasi studi pada awalnya hanya dimiliki oleh satu orang dan setelah dilakukan konsolidasi tanah, maka sekarang menjadi milik beberapa orang.

1.5.2.6. Tujuan Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah sebagai salah satu produk rencana keruangan pemerintah, melalui konsolidasi diharapkan arah pertumbuhan dan perkembangan kota dapat dibentuk dan dikontrol sesuai rencana kota yang ada. Seperti yang termaktub dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991, bahwa tujuan konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah.

Tujuan lain dari program konsolidasi tanah yang satu sama lainnya saling melengkapi, yaitu :[17]

1. Mengarahkan dan mempercepat pertumbuhan kota sesuai dengan Rencana Induk Kota atau Master Plan atau Rencana Tata Ruang yang bersangkutan.
2. Mendorong pemanfaatan dan penggunaan tanah secara optimal dan efisien.
3. Menciptakan dan meningkatkan partisipasi masyarakat.
4. Menanggulangi ketidakmampuan pemerintah tentang pendanaan pembangunan perkotaan.
5. Mempercepat laju pembangunan permukiman.
6. Meningkatkan pemerataan dalam hal keuntungan dan keseimbangan kepentingan antara pemilik tanah dengan kepentingan masyarakat umum.

Ditambahkan Jayadinata, yang menyatakan tujuan konsolidasi tanah adalah mengembangkan kota secara lebih terkontrol dan meningkatkan cara pengembangan kota dengan lebih adil dan bernilai sosial.[18]

1.5.2.7. Sasaran Konsolidasi Tanah

Berdasarkan tujuan di atas, maka sasaran yang ingin dicapai dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah :[19]

a. Menciptakan dan mengarahkan kondisi lingkungan permukiman yang lebih baik, lengkap dan teratur sesuai dengan rencana.
b. Memanfaatkan tanah-tanah yang relatif kurang produktif dengan cara penataan persil yang lebih ekonomis.
c. Mengefektifkan tanah sebagai modal pembangunan untuk pengadaan fasilitas umum dan biaya pembangunan.
d. Penanggungan bersama atas biaya dan keuntungan oleh para pemilik secara merata.
e. Diperuntukkan bagi rencana pengembangan lingkungan permukiman di daerah pinggiran kota.

---

[17] Dinur Krismasari, Studi Penelaahan Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Babakan Surabaya Kotamadya Bandung, Tugas Akhir, ITB Bandung, 1988, Hal 25.
[18] Johara T, Jayadinata, op.cit, Hal 166
[19] Dinur Krismasari, op.cit, Hal 27.

Sedangkan sasaran konsolidasi tanah berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

1.5.2.8. Manfaat konsolidasi Tanah

Manfaat yang bisa diperoleh dari pelaksanaan konsolidasi tanah antara lain adalah :[20]

1. Meningkatkan kualitas lingkungan melalui penataan kembali kapling/persil dan pengadaan prasarana dan sarananya, yang kemudian menjadi dasar penataan desain tata ruang nantinya.
2. Meskipun nantinya ada pengurangan terhadap luas tanah yang dimilikinya, namun pemilik tanah memperoleh keuntungan akibat peningkatan nilai tanah yang dimilikinya setelah konsolidasi tanah dilaksanakan.
3. Mencegah spekulasi tanah akibat kenaikan harga tanah.
4. Bagi pemerintah, di samping dapat merealisasikan Rencana Umum Tata Ruang Kota atau tata ruang daerah, sekaligus dapat menertibkan pemilikan tanah, menghemat pengeluaran biaya pembangunan dan bahkan terbuka kemungkinan peningkatan pemasukan keuangan melalui Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Pemilik tanah dapat menikmati secara langsung keuntungan akibat konsolidasi, baik kenaikan harga tanah maupun keuntungan lain dari terciptanya lingkungan yang teratur. Meskipun tanah yang dimilikinya berkurang dengan adanya sumbangan tanah, pemilik tanah akan tetap mendapat keuntungan.

Sedangkan dalam bidang yuridis, menurut Jayadinata bahwa konsolidasi tanah dapat :[21]

1. Menjamin pengunaan tanah secara optimal, lestari, dan memberi keuntungan pendataan di dalam hal tata usaha pertanahan.
2. Menjamin kerapian pendaftaran tanah.

---

[20] Budiyanto dalam I Nyoman Susanta, Hal 48.
[21] Ibid, Hal 176

3. Menjamin masyarakat tentang kejelasan pemilikan, status, hak, peruntukan penggunaan, dan luas tanah.

Dengan diselenggarakan konsolidasi tanah, maka dapat juga dicapai :

a. Terselenggaranya tertib penguasaan tanah dalam pemilikan dan penggunaannya sehingga dapat ikut menunjang program nasional, yaitu *landreform.*
b. Kemantapan politik dengan menghilangkan keresahan di bidang permukiman, karena terdapatnya keserasian hidup dalam lingkungan disebabkan oleh terdapatnya fasilitas bagi kehidupan seperti pendidikan dan kesehatan.
c. Pengendalian harga tanah serta sekaligus menghilangkan kesempatan usaha spekulasi.

1.5.2.9. Sistem Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Dalam konsolidasi tanah dikenal dua sistem pelaksanaannya, diantaranya adalah :[22]

1. Sistem sukarela

   Sistem sukarela dilaksanakan apabila diperoleh persetujuan dari seluruh pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasi. Keuntungan-keuntungan yang dapat dipetik dari hasil konsolidasi tanah merupakan faktor utama yang dijadikan daya tarik untuk memperoleh persetujuan para pemilik tanah, antara lain :

   a. Meningkatkan nilai tanah yang dapat dinikmati secara langsung oleh pemilik tanah.
   b. Meningkatkan efisiensi penggunaan tanah, dengan terbentuknya petak-petak tanah yang teratur dan masing-masing menghadap jalan.
   c. Terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik.
   d. Mempercepat realisasi pembangunan terutama prasarana umum.

---

[22] Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah-BPN, Kumpulan Makalah pada Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan di Semarang, 1994, Hal 36

e. Tidak ada pihak-pihak yang dirugikan seperti dapat terjadi dalam pembangunan sistem konvensional.
f. Terwujudnya administrasi pertanahan yang tertib, dimana setiap bidang tanah secara langsung diterbitkan haknya dengan pemberian sertifikat tanahnya.

Meskipun demikian, belum banyak orang yang betul-betul memahami konsolidasi tanah, sehingga perlu ditanamkan pengertian akan manfaat dan pentingnya. Untuk itu diperlukan pendekatan yang sungguh-sungguh kepada masyarakat dan dilakukan secara terintegrasi dengan unsur-unsur instasi terkait, sehingga program pembangunan lainnya dapat disinkronkan.

2. Sistem wajib

Sistem wajib dilaksanakan dengan dasar ikatan peraturan perundangan yang berlaku untuk itu.

Pelaksanaan konsolidasi tanah menganut sistem penyediaan tanah untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Penyediaan tanah diperoleh melalui sumbangan sebagian tanah dari para pemiliknya yang diistilahkan Sumbangan Wajib tanah untuk Pembangunan (SWTP). Sistem yang dapat digunakan dalam penetapan besarnya SWTP adalah sebaga berikut :

a. Berdasarkan perhitungan luas tanah
b. Berdasarkan perhitungan nilai/harga tanah.
c. Berdasarkan perhitungan campuran aantara luas tanah dengan harga tanah.

Pada prinsipnya pelaksanaan konsolidasi tanah dibiayai oleh pemilik tanah. Dengan demikian konsolidasi tanah sekaligus merupakan wahana partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan.

1.5.2.10. Tata Cara Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Tata cara melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan selama ini dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :[23]

---

[23] Ibid hal 39

1. Tahap pertama pada hakekatnya merupakan tahap pemilihan lokasi dimana di dalamnya terdapat suatu phase kegiatan studi kelayakan yang dibarengi degan aktivitas penyuluhan. Penyuluhan disini dapat diartikan suatu kampanye atau suatu pembujukan agar masyarakat mengerti dan siap menyumbangkan tanahnya yag hakekatnya untuk kepentingan mereka sendiri.

   Kegiatan selanjutnya adalah serangkaian survey pendataan dan pemetaan, dengan maksud agar dapat segera diketahui kondisi pemilikan dan penguasaan tanah yang ada serta kualitas medan yang akan dikonsolidasi, sehingga pra desain tata ruang/blok plan dapat segera dibuatkan. Hasil akhir pada tahap I adalah Surat Keputusan Bupati/Walikota tentang penetapan lokasi yang akan dikonsolidasi dilampiri dengan Surat pernyataan kesepakatan masyarakat.

   Adapun urutan pekerjaan pada tahap pertama adalah sebagai berikut :

   a. Identifikasi pemilikan penguasaan tanah dan riwayat tanah.
   b. Pengukuran keliling, yang hasilnya berupa peta keliling lokasi konsolidasi tanah.
   c. Pengukuran rincikan yang hasilnya berupa peta kapling yang menggambarkan semua ukuran dan bentuk serta posisi tiap bidang tanah dalam lokasi.
   d. Pencocokan hasil pengukuran dengan luas tanah menurut bukti-bukti hak yang ada seperti pipil, girik, sertifikat, akte-akte peralihan hak dsb. Apabila terdapat perbedaan luas maka yang dipakai adalah hasil pengukuran kadasteral.
   e. Pengukuran/pemetaan detail fotografi, yang digunakan sebagai peta kerja/dasar dalam rangka pembuatan peta desain tata ruang lokasi yang bersangkutan.
   f. Penetapan lokasi

      Berdasarkan kesepakatan para pemilik tanah dan hasil pengukuran keliling lokasi maka diterbitkan Surat Keputusan Bupati/Walikota tentang penetapan lokasi konsolidasi tanah perkotaan/pertanian, dilampiri dengan surat pernyataan kesepakatan rakyat dan peta lokasi yang bersangkutan.

g. Peta blok plan lokasi yang merupakan peta pra desain tata ruang.

2. Tahap kedua pada pokoknya adalah tahap pembuatan Desain Tata Ruang (DTR) dan penerapannya di lapangan dengan melaksanakan realokasi, pengurusan administrasi pertanahn dalam rangka redistribusi/pemberian haknya, dimulai sejak pelepasan hak, pengusulan sebagai obyek konsolidasi tanah, pemberian hak serta sertifikasinya.

   Pada tahap ini, pekerjaan konstruksi seperti pembuatan badan jalan dapat dilakukan setelah DTR disetujui para pemilik tanah, yaitu setelah realokasi dilaksanakan. Pekerjaan-pekerjaan tersebut di atas lebih menitikberatkan kepada pengaturan penguasaan tanah dan penggunaannya serta penyediaan tanah untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya.

   Urutan pekerjaan pada tahap ini meliputi :

a. Pembuatan peta rencana design tata ruang, yang disusun berdasarkan peta keliling, peta rincikan, peta detail fotografi. Peta rencana design tata ruang lengkap dengan bentuk, letak dan ukuran kapling-kaplig baru (setelah dipotong sumbangan tanah) dan rencana lokais prasarana/fasilitas umum yang dibutuhkan.

b. Orientasi lapangan, musyawarah dengan para pemilik tanah mengenai rencana design tata ruang dalam rangka realokasi (pengkaplingan baru di lapangan).

c. *Staking Out*/Realokasi :

   Kegiatan ini meliputi pengukuran dan pemasangan patok-patok batas kapling baru, pemasangan pancang-pancang badan jalan/parit dan prasarana umum lainnya.

d. Penyelesaian administrasi tanah :

   Untuk penyelesaian administrasi tanah selanjutnya, diperlukan surat pernyataan pelepasan hak dari pemilik tanah. Atas pernyataan pelepasan hak tersebut, kemudian diusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk ditegaskan sebagai tanah negara obyek knsolidasi tanah untuk permukiman.

e. Pekerjaan konstruksi :

Selama proses penyelesaian administrasi berjalan, pekerjaan knstruksi dapat dilaksanakan. Berdasarkan hasil realokasi, maka dilakukan pekerjaan pembuatan badan jalan dengan penggalian parit kiri kanan jalan.

f. Pemberian hak dan sertifikasi :

Pemberian hak (baru) diproses melalui cara redistribusi berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961. setelah diterbitkan Surat Keputusan Redistribusi, kemudian diterbitkan sertifikat haknya, dengan biaya uang pemasukan kepada negara yang menjadi kewajiban penerima hak (kecuali tanah yang semula masih status tanah negara) dibebankan pada anggaran proyek yang bersangkutan. Hal tersebut merupakan imbalan dari partisipasi aktif mereka yang telah memberikan sumbangan tanah untuk digunakan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya.

1.5.2.11. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 pasal 1 butir 4 bahwa yang dimaksud dengan STUP adalah bagian dari obyek konsolidasi tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya, serta Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (selanjutnya disebut TPBP). Dan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 pasal 6 ayat 1 bahwa STUP yang diserahkan oleh peserta konsolidasi tanah dari sebagian tanahnya inilah yang kelak digunakan dalam rangka pelaksanaan penataan penguasaan dan penggunaan tanah.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 pasal 6 ayat 2 bahwa besarnya STUP ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Daerah. Sumbangan atau beban pemilik tanah besarnya berbeda-beda, tergantung pada:[24]

1. Nilai tanah sebelum konsolidasi.
2. Nilai tanah sesudah konsolidasi.

---

[24] Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah-BPN, op.cit, Hal 62

Kedua hal tersebut di atas ditentukan pula oleh persil pada saat sebelum dan sesudah konsolidasi tanah.

3. Lebar jalan/kelas jalan dimana persil/tanah tersebut berada di dalam perencanaan terperinci.
4. Biaya konstruksi prasarana.

Dana pembangunan pada daerah konsolidasi umumnya datang sepenuhnya atau sebagian besar dari masyarakat, khususnya para pemilik tanah di dalam daerah konsolidasi. Peranan pemerintah di sini adalah sebagai katalisator dan pengarah didalam proses pembangunan daerah konsolidasi.

Sedangkan metode penghitungan STUP ada 3 macam, yaitu metode yang berdasarkan :

1. Luas tanah (*area method*)

   Dalam metode ini, STUP ditanggung oleh rakyat secara proporsional (berdasarkan persentase tertentu dari luas pemilikan tanah yang bersangkutan). Metode ini cocok dilaksanakan pada lokasi yang harga tanahnya sama. Hampir semua penghitungan STUP pada pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia masih menggunakan metode luas.
2. Harga tanah

   Dalam metode ini, STUP dihitung berdasarkan persentase tertentu dari jumlah harga tanah yang bersangkutan, yang sebelumnya telah ditaksir terlebih dahulu untuk kepentingan itu. Metode ini sesuai dengan digunakan pada lokasi yang harga tanahnya tisak homogen.
3. Campuran antara metode luas dengan metode harga tanah

   Metode ini merupakan gabungan antara cara perhitungan luas dan harga tanah, pada prinsipnya perhitungan dengan cara ini dilakukan melalui dua tahap. Tahap pertama adalah perhitungan sementara dengan luas tanah, kemudian tahap kedua adalah perhitungan akhir yang didasarkan pada cara perhitungan atas dasar harga tanah. Cara perhitungan seperti ini sesuai untuk lokasi yang mempunyai dua jenis homogenitas.

Dari ketiga metode di atas, yang dipakai dalam penelitian ini adalah perhitungan STUP dengan menggunakan metode luas tanah (*area method*).

1.5.2.12. Indikator Keberhasilan Konsolidasi Tanah

Setelah konsolidasi tanah selesai dilaksanakan, maka dibutuhkan suatu indikator yang dapat dijadikan acuan dalam menentukan keberhasilan konsolidasi tanah. Adapun indikatornya dapat dilihat dari :[25]

1. Segi sosial

   Konsolidasi tanah di perkotaan akan memberikan suatu peningkatan kualitas hidup bagi masyarakat yang tanahnya dikonsolidasi. Dengan adanya kelengkapan prasarana, masyarakatnya dapat hidup lebih layak disamping memiliki jaminan kepastian hak atas tanahnya.

2. Segi ekonomi

   Indikator keberhasilan dari segi ini adalah adanya peningkatan nilai dan harga tanah hasil konsolidasi. Ini adalah hal yang wajar mengingat konsolidasi tanah memberikan prasarana yang dibutuhkan sehingga lokasi itu semakin layak untuk pembangunan. Peningkatan nilai tanah ini akan memberikan keuntungan yang besar terhadap pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, pembangunan yang dilakukan untuk mendukung aktivitas ekonomi pemilik tanah dapat dilakukan dengan lebih mudah dibandingkan dengan sebelum konsolidasi tanah.

3. Segi budaya

   Indikator yang dapat dilihat adalah adanya perubahan perilaku masyarakat yang lebih menyukai keteraturan dan kebersihan karena mereka sudah merasakan keuntungan dari keteraturan itu.

4. Segi lingkungan

   Indikator yang dapat dilihat adalah pemanfaatan yang lebih luas untuk ruang terbuka dan kepentingan lain yang mendukung bagi keseimbangan lingkungan sekitar.

Semua indikator ini setidaknya dapat digunakan untuk mengetahui kegagalan yang terjadi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

---

[25] Bappenas, Panduan Penataan Ruang dan Pengembangan Kawasan, Bab V Kebijakan dan Strategi Konsolidasi Tanah dalam Pentaan Ruang Kawasan Perkotaan, op.cit, Hal 20.

1.5.3. Teori Harga Tanah

1.5.3.1. Pengertian Harga Tanah

Secara harfiah, istilah "nilai tanah" dan "harga tanah" merupakan terjemahan dari istilah yang biasa dipakai di dalam membicarakan hal yang berkaitan dengan tanah yaitu "land value" dan "land price".

Pengertian nilai tanah ialah suatu pengukuran nilai tanah yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis.[26] Di mana menurut Lossian bahwa rent/nilai tanah lebih banyak ditentukan oleh keuntungan komperatif lokasi. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu luasan tertentu.[27]

Nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah sebagai illustrasi. Sedangkan harga tanah merupakan salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.[28]

Dari gambaran di atas dapat dikemukakan bahwa antara nilai tanah dan harga tanah akan mempunyai hubungan fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah. Atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan demikian, maka harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah atau dengan perkataan lain tinggi rendahnya harga tanah akan dapat diatur oleh perubahan pada nilai tanah. Dalam hubungan ini perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dan harga tanah akan sangat ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, serta kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut. Faktor penentu harga tanah dibagi menjadi dua, yaitu :[29]

1. Faktor terukur (*measurable factor*), yang terdiri dari :
   a. Fisik dasar
   b. Fisik geografis

---

[26] Hadi Sabari Yunus, Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1994, hal 1.
[27] Ibid hal 3
[28] Suryanto D, Pengembangan Wilayah dan Masalah Penguasaan Tanah, Makalah diskusi, hal 3.
[29] Djoko Sujarto, Pengembangan Wilayah dan Masalah Pertanahan, ITB Bandung, 1985, Hal 1

c. Sarana dan prasarana
d. Fasilitas kebutuhan
e. Lingkungan

2. Faktor tidak terukur (*nonmeasurable factor*), terdiri dari :
   a. Keberuntungan
   b. Rasa aman
   c. Lain sebagainya

Nilai tanah menurut Chapin dapat digolongkan dalam tiga (3) kelompok, antara lain :[30]

a. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
b. Nilai kepentingan umum, yang menghubungkan untuk kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
c. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.

1.5.3.2. Perwatakan Pola Harga Tanah di Wilayah Perkotaan

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah. Sedangkan nilai tanah merupakan pula perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut. Jadi dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa harga tanah dapat merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan tanah (*land use*).

Harga sebidang tanah akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang akan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah tersebut. Jadi tinggi rendahnya harga tanah akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas tanah tersebut yang dinyatakan oleh besar pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (*economic return*). Pola harga tanah secara grafis dapat

---

[30] Johara T Jayadinata, op. cit., hal 22.

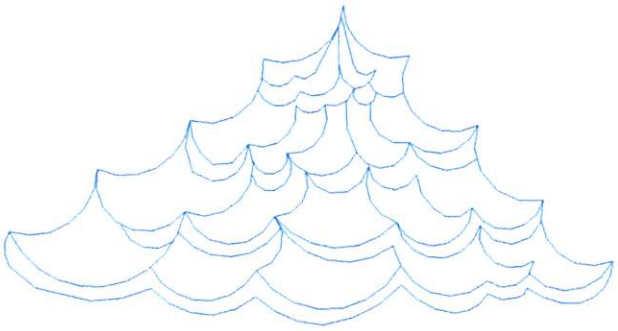
ditunjukkan oleh garis-garis kontur harga tanah yang disebut 'isoval' (iso value). Garis kontur ini terbentuk secara teoritis dari titik-titik yang menyatakan harga-harga tanah yang sama yang dihubungkan satu sama lain. Secara umum apabila keadaan harga tanah perkotaan dapat digambarkan dengan isoval ini maka ternyata menunjukkan garis harga yang meninggi semakin menuju ke bagian pusat kota atau sub pusat kota.

Beberapa peninjauan di kota-kota pada negara yang sedang berkembang khususnya Indonesia mungkin kejelasan karakteristik pola harga tanah seperti halnya di negara-negara industri maju tersebut belum terlihat. Hal ini disebabkan oleh karena belum jelasnya struktur penggunaan tanah di daerah perkotaan pada kebanyakan kota-kota besar di negara kita, seperti masih terdapatnya pola penggunaan tanah yang bercampur (*mixed land use pattrn*), yaitu percampuran antara penggunaan tanah untuk kegiatan fungsional perkotaan yang bersifat produktif dengan penggunaan tanah untuk kegiatan tidak produktif atau konsumtif, seperti kawasan perumahan. Keadaan ini dipersulit lagi oleh adanya kawasan perumahan yang dikategorikan sebagai kawasan kampung kota yang umumnya justru terdapat di kawasan bagian pusat kota.

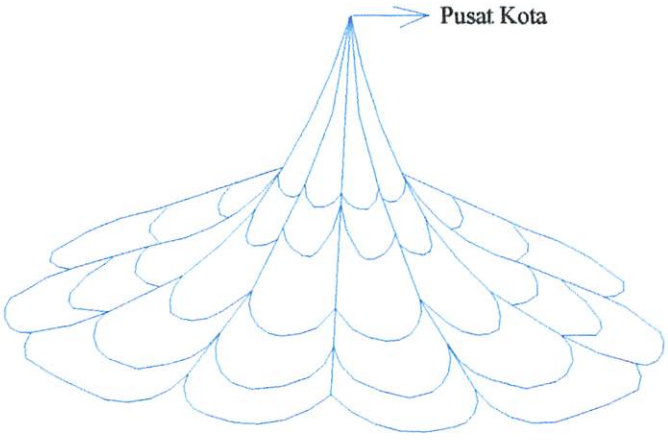
Di samping itu ketidakteraturan pola harga tanah ini juga disebabkan belum adanya sistem perpajakan tanah perkotaan yang memadai dan disesuaikan dengan pola penggunaan tanah. Pada negara-negara yang maju sistem perpajakan ini merupakan bagian dari pola kebijaksanaan tanah perkotaan (*urban land policy*).

Secara diagramatik pola harga tanah di daerah perkotaan ini digambarkan oleh Brian Barry sebagai suatu bidang permukaan yang membentuk kerucut-kerucut yang meninggi pada bagian-bagian tertentu yaitu pada kawasan pusat kota utama dan pada pusat-pusat yang lebih kecil dari kota tersebut yang umumnya terletak pada jalan-jalan utama yang menghubungkan bagian-bagian kota dengan kawasan pusat kota utama (Gambar 1.6). Dari gambar tersebut dapat dikatakan bahwa puncak-puncak mini nilai tanahnya menunjukkan gradasi yang nyata. Puncak mini yang terletak lebih dekat dengan pusat kota mempunyai kisaran nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan puncak mini yang terletak lebih jauh.

Sedangkan pola harga tanah di daerah pinggiran kota digambarkan sebagai suatu bidang permukaan yang membentuk kerucut-kerucut yang meninggi pada bagian kawasan pusat kota utama saja Gambar 1.7). Dari gambar tersebut dapat dilihat bahwa terdapat degradasi yang teratur mengenai nilai tanah dari pusat kota ke arah luar (terdapat hubungan negatif antara nilai tanah dengan jarak dari pusat kota).[31]



Gambar 1.9. Pola Harga Tanah di Perkotaan dengan Beberapa Sub Pusat Kota



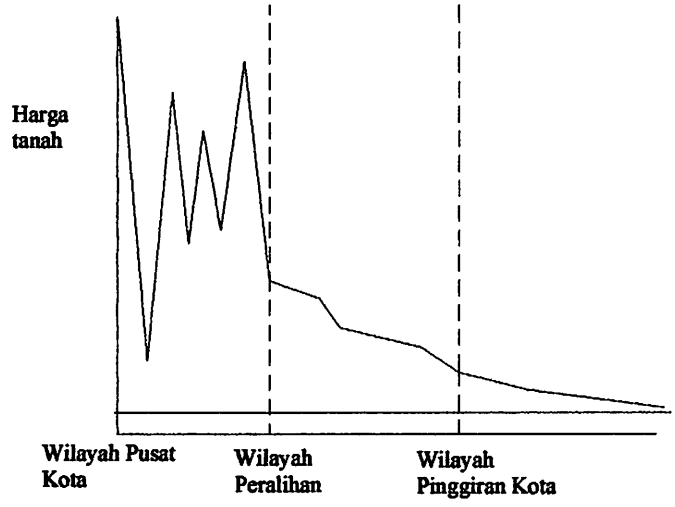
Gambar 1.10. Pola Harga Tanah di Perkotaan dengan Satu Pusat Kota

Pada kota-kota di negara yang sedang berkembang, seperti telah dikemukakan di atas, pola harga tanah ini boleh dikatakan tidak teratur. Ketidakteraturan ini disebabkan oleh hal seperti yang dikemukakan di atas tadi.

---

[31] Hadi Sabari Yunus, Struktur Tata Ruang Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hal 71-74.

Jadi gambaran secara diagramatik mungkin dapat dikemukakan sebagai berikut :



Grafik 1.1. Diagram Pola Harga Tanah

1.5.3.3. Faktor-faktor Yang Menentukan Harga Tanah

Nilai tanah sangat dipengaruhi oleh faktor penentu (karakteristik tanah) yang meliputi faktor intrinsik, seperti topografi tanah, jenis tanah; dan faktor ekstrinsik seperti kondisi lingkungan, aksesbilitas, kemudahan transportasi dan kemudahan lain terhadap fasilitas umum. Untuk nilai tanah-tanah permukiman (kawasan terbangun) sangat tergantung pada faktor ekstrinsik. Namun demikian, nilai tanah juga sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah (Dale dan Mc Laughlin, 1988).[32]

Sedangkan faktor penentu nilai tanah di perkotaan adalah :

1. Faktor fisik dasar, antara lain topografi, iklim, kondisi tanah.
2. Faktor fisik geografis (lokasi yang strategis)
3. Faktor prasarana dan sarana kota.

Pada dasarnya nilai suatu tanah sangat dipengaruhi oleh 4 (empat) hal, yaitu :[33]

1. Standar kehidupan sosial

---

[32] Waljiyanto, Perancangan dan Evaluasi Penilaian Tanah, Laporan Penelitian, UGM, 1996, hal 3
[33] Abd. Rahman et al, Penilaian Harta Tanah, Institut Teknologi Mara Malaysia, 1992, Hal 27

2. Perubahan dan penyesuaian kehidupan ekonomi
3. Peraturan pemerintah
4. Pengaruh-pengaruh alam dan lingkungan.

Oleh karena nilai tanah merupakan fungsi dari permintaan dan penawaran, maka faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan yang akan mempengaruhi penawaran dan permintaan tanah tersebut antara lain :[34]

1. Pertambahan dan pengurangan jumlah penduduk

   Hal ini akan mempengaruhi nilai tanah. Jika jumlah penduduk semakin bertambah maka permintan akan tanah akan bertambah pula. Penduduk yang lebih banyak sudah pasti akan memerlukan tempat tinggal yang lebih banyak pula, juga akan semakin banyak tempat yang dibutuhkan untuk bekerja atau untuk berbagai aktivitas lainnya.
2. Perubahan komposisi umur penduduk

   Perubahan dalam komposisi umur tersebut akan memberi kesan terhadap jenis permintaan. Orang-orang yang berumur tua meminta lebih banyak dibangun komplek-komplek perumahan, sedangkan yang muda mungkin lebih senang untuk tinggal di rumah yang biasa-biasa saja.
3. Perubahan dalam trend dan cita rasa

   Trend juga berpengaruh terhadap permintaan akan tanah. Manusia cenderung untuk mewujudkan keinginannya untuk memperoleh sesuatu yang paling modern.
4. Perubahan dalam jenis masyarakat

   Perubahan dari masyarakat petani ke masyarakat perindustrian dan orang yang meninggalkan desa untuk mencari pekerjaan sehingga rumah yang ditinggalkannya dibeli oleh orang kota dan dijadikan rumah mewah merupakan contoh yang jelas. Perubahan tersebut yang nantinya akan mengakibatkan perubahan nilai tanah dan akan berpengaruh terhadap daerah sekitar.

---

[34] Ibid, hal 27-29

5. Perubahan teknologi

   Rumah yang di dalamnya mempunyai peralatan teknologi yang lebih canggih tentu akan mempunyai nilai yang lebih tinggi daripada rumah yang memiliki peralatan dengan teknologi biasa.

6. Perubahan teknik pembangunan

   Adanya teknik-teknik pembangunan baru akan menyebabkan kenaikan penawaran bangunan di pasaran, karena pembangunan dilakukan dengan lebih cepat dengan mutu dan kualitas yang tidak diragukan lagi.

7. Kemampuan pembeli di pasaran

   Banyaknya persediaan uang yang dimiliki oleh calon pembeli tanah akan berpengaruh terhadap perubahan harga di pasaran.

8. Aksesbilitas terhadap berbagai fasilitas

   Jarak yang dekat atau kemudahan dalam penjangkauan terhadap fasilitas serta sarana dan prasarana juga akan mempengaruhi harga.

9. Peruntukan tanah

   Peruntukan tanah dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk zoning yang mengatur penggunaan lahan-lahan yang ada. Adanya peruntukan tanah ini mempunyai pengaruh yang lebih besar pada nilai tanah dibandingkan dengan faktor-faktor yang lain. Tanah atau lahan yang ada perlu ditentukan jenis penggunaannya karena dapat menghindari penggunaan lahan yang tidak optimal dan untuk menghindari adanya ketidakteraturan bangunan.

Ada beberapa pendapat yang mengemukakan tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah, antara lain :

A. Model Golberg dan Chinloy[35]

Golberg dan Chinloy menentukan faktor-faktor berpengaruh terhadap harga tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi 3 bagian, yakni :

---

[35] Ketut Mediana dalam Dian Prasetya, Pengaruh Pola Harga Tanah Terhadap Penggunaan Lahan di Sepanjang Koridor Pusat Kota Jember, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Planlogi, ITN Malang, 2004, Hal 18

1. Karakteristik Fisik

   Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Karakteristik tanah yang paling umum adalah sebagai berikut :

   - Ruang (*space*)

     Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebentuk tanah tersebut.

   - Kestabilan tanah (*indestructibility*)

     Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.

   - Tidak dapat dipindahkan (*immobolity*)

     Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik di mana tanah terletak.

   - Keunikan (*uniqueness*)

     Setiap lokasi di permukaan bumi memiliki keunikan masing-masing. Karakteristik setiap tempat ditentukan oleh kemiringan, bentuk, ketinggian, luas, iklim dan karakteristik lain masing-masing tempat.

2. Karakteristik Lokasional

   Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

3. Karakteristik Legal

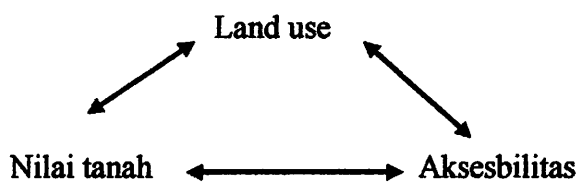
   Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu institusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan.

B. Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No 12 Tahun 1985

Berdasarkan UU Pajak Bumi dan Bangunan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah antara lain :

1. Letak tanah

   Pada dasarnya letak tanah ini dipengaruhi oleh dua hal, yakni: aksesbilitas dan kedekatannya terhadap pusat kota. Letak tanah yang berdekatan dengan jalan akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan yang berjauhan dengan jalan. Maka nilai tanah mempunyai hubungan kausalitas dengan aksesbilitas. Dalam artian letak tanah semakin dekat dengan akses, maka nilai tanahnya semakin tinggi dan sebaliknya letak tanah semakin jauh dari akses maka nilai tanahnya semakin rendah.



   Di samping itu, letak tanah juga dipengaruhi oleh letaknya terhadap pusat kota, letak tanah semakin dekat dengan pusat kota maka memiliki nilai tanah yang tinggi dan sebaliknya letak tanah semakin jauh maka nilai tanahnya makin rendah.

2. Peruntukan tanah/rencana penggunaan tanah

   Peruntukan tanah merupakan suatu rekomendasi penggunaan terhadap ketersediaan tanah. Peruntukan tanah tidak bersifat plotting penggunaan tapi masih merupakan suatu arahan umum tata guna tanah, seperti arahan penggunaan untuk fasilitas pendidikan dan sebagainya. Peruntukan tanah berkaitan sebagai arahan untuk menentukan nilai tanah.

3. Pemanfaatan tanah

   Pemanfaatan tanah merupakan bagian dari peruntukan tanah. Pemanfaatan tanah sudah merupakan suatu plotting yang jelas dan bersifat khusus pada penggunaan tanah seperti pemanfaatan untuk fasilitas perdagangan.

Pemanfaatan tanah untuk komersial nilai tanahnya lebih tinggi dibandingkan pemanfaatan untuk non komersial.

4. Kondisi lingkungan

   Hal ini berkaita erat dengan struktur dan tatanan lingkungan tang terbentuk secara alami dan buatan. Bentuk alami (topografi, geologi, hidrologi dan sebagainya) yang akan menentukan pola tatanan lingkungan buatan. Sedangkan lingkungan buatan meliputi utilitas dan prasarana kota yang lainnya. Dengan demikian semakin lengkap sarana dan prasarana yang ada maka akan semakin memperbesar nilai tanah.

   Nilai tanah juga dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah dan kondisi ekonomi.

1.6. Landasan Teori

Landasan teori yang digunakan dalam laporan tersebut adalah sebagai berikut :

1.6.1. Pengertian Konsolidasi Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1991 Pasal 1 butir 1 merumuskan bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali, penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

1.6.2. Pengertian Harga Tanah

Pengertian nilai tanah ialah suatu pengukuran nilai tanah yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis.[36] Di mana nilai tanah lebih banyak ditentukan oleh keuntungan komperatif lokasi. Harga tanah adalah penilaian atas

---

[36] Hadi Sabari Yunus, Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1994, hal 1.

tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu luasan tertentu.[37]

Dari gambaran di atas dapat dikemukakan bahwa antara nilai tanah dan harga tanah akan mempunyai hubungan fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah. Atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

1.6.3. Indikator Keberhasilan Konsolidasi Tanah

Setelah konsolidasi tanah selesai dilaksanakan, maka dibutuhkan suatu indikator yang dapat dijadikan acuan dalam menentukan keberhasilan konsolidasi tanah. Adapun indikatornya dapat dilihat dari :[38]

1. Segi sosial

   Konsolidasi tanah di perkotaan akan memberikan suatu peningkatan kualitas hidup bagi masyarakat yang tanahnya dikonsolidasi. Dengan adanya kelengkapan prasarana, masyarakatnya dapat hidup lebih layak disamping memiliki jaminan kepastian hak atas tanahnya.

2. Segi ekonomi

   Indikator keberhasilan dari segi ini adalah adanya peningkatan nilai dan harga tanah hasil konsolidasi. Peningkatan nilai tanah ini akan memberikan keuntungan yang besar terhadap pemilik tanah.

3. Segi budaya

   Indikator yang dapat dilihat adalah adanya perubahan perilaku masyarakat yang lebih menyukai keteraturan dan kebersihan karena mereka sudah merasakan keuntungan dari keteraturan itu.

4. Segi lingkungan

   Indikator yang dapat dilihat adalah pemanfaatan yang lebih luas untuk ruang terbuka dan kepentingan lain yang mendukung bagi keseimbangan lingkungan sekitar.

Semua indikator ini setidaknya dapat digunakan untuk mengetahui kegagalan yang terjadi dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

---

[37] Ibid hal 3

[38] Bappenas, Panduan Penataan Ruang dan Pengembangan Kawasan, Bab V Kebijakan dan Strategi Konsolidasi Tanah dalam Pentaan Ruang Kawasan Perkotaan, op.cit, Hal 20.

1.6.4. Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan

Besarnya STUP ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Daerah. Sumbangan atau beban pemilik tanah ini besarnya berbeda-beda, tergantung pada:

1. Nilai tanah sebelum konsolidasi.
2. Nilai tanah sesudah konsolidasi.
   Kedua hal tersebut di atas ditentukan pula oleh persil pada saat sebelum dan sesudah konsolidasi tanah.
3. Lebar jalan/kelas jalan dimana persil/tanah tersebut berada di dalam perencanaan terperinci.
4. Biaya konstruksi prasarana.

Dana pembangunan pada daerah konsolidasi umumnya datang sepenuhnya atau sebagian besar dari masyarakat, khususnya para pemilik tanah di dalam daerah konsolidasi. Peranan pemerintah di sini adalah sebagai katalisator dan pengarah didalam proses pembangunan daerah konsolidasi.

1.6.5. Pola Harga Tanah

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah. Sedangkan nilai tanah merupakan pula perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut. Jadi dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa harga tanah dapat merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan tanah (*land use*).

Pola harga tanah secara grafis dapat ditunjukkan oleh garis-garis kontur harga tanah yang disebut 'isoval' (*iso value*). Garis kontur ini terbentuk secara teoritis dari titik-titik yang menyatakan harga-harga tanah yang sama yang dihubungkan satu sama lain. Secara umum apabila keadaan harga tanah perkotaan dapat digambarkan dengan isoval ini maka ternyata menunjukkan garis harga yang meninggi semakin menuju ke bagian pusat kota atau sub pusat kota. Gambaran secara diagramatik dapat dilihat pada grafik 1.1.

1.6.6. Faktor-faktor Yang Menentukan Harga Tanah

Faktor penentu harga tanah dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Faktor terukur (*measurable factor*), yang terdiri dari :
   a. Fisik dasar
   b. Fisik geografis
   c. Sarana dan prasarana
   d. Fasilitas kebutuhan
   e. Lingkungan
2. Faktor tidak terukur (*nonmeasurable factor*), terdiri dari :
   a. Keberuntungan
   b. Rasa aman
   c. Lain sebagainya

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah, antara lain :

B. Model Golberg dan Chinloy

Golberg dan Chinloy menentukan faktor-faktor berpengaruh terhadap harga tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi 3 bagian, yakni :

1. Karakteristik Fisik

   Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu.

2. Karakteristik Lokasional

   Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

3. Karakteristik Legal

   Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu institusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan.

C. Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No 12 Tahun 1985

Berdasarkan UU Pajak Bumi dan Bangunan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah antara lain :

1. Letak tanah

   Pada dasarnya letak tanah ini dipengaruhi oleh dua hal, yakni: aksesbilitas dan kedekatannya terhadap pusat kota.

2. Peruntukan tanah/rencana penggunaan tanah

   Peruntukan tanah merupakan suatu rekomendasi penggunaan terhadap ketersediaan tanah. Peruntukan tanah tidak bersifat plotting penggunaan tapi masih merupakan suatu arahan umum tata guna tanah, seperti arahan penggunaan untuk fasilitas pendidikan dan sebagainya. Peruntukan tanah berkaitan sebagai arahan untuk menentukan nilai tanah.

3. Pemanfaatan tanah

   Pemanfaatan tanah merupakan bagian dari peruntukan tanah. Pemanfaatan tanah sudah merupakan suatu plotting yang jelas dan bersifat khusus pada penggunaan tanah seperti pemanfaatan untuk fasilitas perdagangan. Pemanfaatan tanah untuk komersial nilai tanahnya lebih tinggi dibandingkan pemanfaatan untuk non komersial.

4. Kondisi lingkungan

   Hal ini berkaitan erat dengan struktur dan tatanan lingkungan tang terbentuk secara alami dan buatan. Bentuk alami (topografi, geologi, hidrologi dan sebagainya) yang akan menentukan pola tatanan lingkungan buatan. Sedangkan lingkungan buatan meliputi utilitas dan prasarana kota yang lainnya. Dengan demikian semakin lengkap sarana dan prasarana yang ada maka akan semakin memperbesar nilai tanah.

Nilai tanah juga dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah dan kondisi ekonomi.

1.7. Variabel Penelitian

Dalam variabel penelitian dijelaskan tentang teori-teori dasar yang menjadi landasan berpijak dalam melakukan penelitian dan kemudian dikaitkan dengan konsep-konsep penelitian yang telah disesuaikan dengan kondisi di lapangan.

Variabel tersebut digunakan untuk mengetahui pengaruh adanya konsolidasi tanah terhadap harga tanah di Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Pengaruh tersebut dapat diketahui melalui perkembangan yang ada di lokasi konsolidasi baik secara fisik, sosial maupun ekonomi maupun perubahan harga tanah yang terjadi antara sebelum dan sesudah konsolidasi. Untuk melihat perumusan variabel dengan lebih jelas, maka dapat dilihat pada diagram 1.1.

Berdasarkan perumusan tersebut, maka yang dapat dijadikan variabel amatan di wilayah studi ini dapat dilihat pada Tabel 1.1. : Tabel Variabel Penelitian.

1.8. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri atas tahap pengumpulan data, tahap pengolahan dan penyajian data serta tahap analisa.

1.8.1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data ini merupakan tahapan yang dilakukan untuk memperoleh data yang akan dijadikan input dalam melakukan tahap kegiatan analisa. Data yang akan dikumpulkan dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1.8.1.1. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data ini dilakukan dengan menggunakan survey primer yang terdiri dari :

1. Observasi

   Teknik pengumpulan data ini dapat diperoleh dengan cara melakukan penelitian secara langsung ke lapangan, yaitu melalui foto dan pengamatan. Pengamatan ini menggunakan pedoman pengamatan (observasi) berupa cek list sebagai instrumen pengumpulan data.

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahanmengenai penataan kembali, penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. (Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 pasal 1 butir 1)

Prinsip dasar pelaksanaan konsolidasi tanah adalah penataan kembali bentuk, luas dan letak, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah, sehingga terata rapi dan teratur dilengkapi sarana prasarana dan semua kapling menghadap ke jalan.

Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu (Hadi Sabari Yunus).

Indikator keberhasilan konsolidasi tanah :

1. Segi sosial :
   - Adanya peningkatan kualitas hidup (kenyamanan). Di samping memiliki jaminan kepastian hak atas tanah, dengan adanya kelengkapan prasarana masyarakat dapat hidup layak.
2. Segi ekonomi :
   - Peningkatan nilai dan harga tanah akibat adanya prasarana dan sertifikat tanah sehingga pembangunan yang dilakukan untuk mendukung aktivitas ekonomi bisa dilakukan dengan mudah dibandingkan sebelum konsolidasi tanah.
3. Segi budaya :
   - Perubahan perilaku masyarakat dengan adanya keteraturan
4. Segi lingkungan :
   - Pemanfaatan tanah

Faktor penentu harga tanah : (Djoko Sujarto)

1. Faktor terukur :
   - Fisik dasar
   - Fisik geografis
   - Sarana dan prasarana
   - Fasilitas kebutuhan
   - Lingkungan
2. Faktor tidak terukur :
   - Kenyamanan
   - Rasa aman

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah : (Golberg dan Chinloy)

1. Karakter fisik
2. Karakter lokasional (lokasi yang strategis)
3. Karakter legal (status tanah)

Faktor-faktor berpengaruh terhadap harga tanah : (UU PBB No.12 Tahun 1985)

1. Letak tanah
2. Peruntukan tanah/rencana penggunaan tanah
3. Pemanfaatan tanah
4. Kondisi lingkungan (sarana dan prasarana)

Variabel faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah :

1. Karakteristik fisik
2. Lokasi yang strategis/letak tanah
3. Sarana dan prasarana
4. Status tanah
5. Pemanfaatan tanah
6. Rasa aman
7. Kenyamanan

1. Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas area tertentu. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebentuk tanah tersebut.
2. Letak tanah semakin dekat dengan akses, maka harga tanahnya semakin tinggi.
3. Semakin lengkap sarana dan prasarana yang ada maka akan semakin memperbesar harga tanah.
4. Dengan adanya kepastian status hak atas tanah, maka akan semakin memperbesar harga tanah.
5. Pemanfaatan tanah untuk untuk komersial harga tanahnya lebih tinggi dibandingkan pemanfaatan untuk non komersial.
6. Rasa aman dan kenyamanan dari suatu daerah dimana tanah itu berada merupakan hal yang sangat penting, karena bisa memperbesar harga tanah.

Berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa yang dapat mempengaruhi harga tanah adalah :

1. Luas; semakin luas tanah semakin mahal harga tanahnya.
2. Letak tanah yang menghadap ke jalan sangat mempengaruhi harga tanah.
3. Status hak tanah bisa memperbesar harga tanah, terutama status hak milik.
4. Pemanfaatan tanah yang bisa memperbesar harga tanah adalah untuk perumahan. Hal ini disebabkan karena dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah juga akan meningkat.
5. Semakin lengkap sarana dan prasarana maka semakin besar harga tanahnya. Dalam hal ini yang sangat berpengaruh adalah jalan.

Variabel konsolidasi tanah :

1. Luas
2. Letak tanah
3. Status hak tanah
4. Pemanfaatan tanah
5. Kelengkapan prasarana

Variabel konsolidasi tanah yang berpengaruh terhadap harga tanah :

1. Luas tanah
2. Letak tanah
3. Status hak tanah
4. Pemanfaatan tanah
5. Kelengkapan prasarana

Diagram 1.1
Perumusan Variabel

TABEL 1.1.
VARIABEL PENELITIAN

No	Sasaran	Teori	Kondisi Eksisting	Variabel	Dasar Pertimbangan
1	Mengidentifikasi perkembangan lokasi konsolidasi tanah dengan menganalisa perubahan yang terjadi antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi tanah	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1991 Pasal 1 butir 1 merumuskan bahwa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali, penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Indikator keberhasilan konsolidasi tanah : a. Segi sosial • Kenyamanan masyarakat b. Segi ekonomi	Perubahan setelah adanya konsolidasi tanah : • Peningkatan harga tanah • Pemanfaatan ruang • Prasarana jalan • Status tanah • Kapling terbangun	a. Segi sosial • Kenyamanan masyarakat dilihat dari status tanah dan adanya prasarana jalan • Hubungan sosial b. Segi ekonomi • Peningkatan harga tanah hasil konsolidasi c. Segi lingkungan • Pemanfaatan ruang	Variabel yang digunakan disesuaikan dengan kondisi eksisting. Sedangkan alasan tidak digunakannya variabel dari segi budaya adalah karena di lokasi konsolidasi prosentase masyarakat yang tinggal belum 100 % sehingga tidak mungkin bisa diketahui perubahan perilakunya.

		• Peningkatan nilai dan harga tanah hasil konsolidasi c. Segi budaya • Perubahan perilaku masyarakat d. Segi lingkungan • Pemanfaatan ruang *(Panduan Penataan Ruang dan Pengembangan Kawasan, Penerbit Bappenas, hal 20)*			
2	Mengidentifikasi perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dan sekitarnya setelah adanya program konsolidasi tanah.	Di mana menurut Lossian bahwa *rent*/nilai tanah lebih banyak ditentukan oleh keuntungan komperatif lokasi. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu luasan tertentu. Sedangkan menurut Djoko Sujarto, harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah. Atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan demikian, maka harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah atau dengan perkataan lain tinggi rendahnya harga	Yang dimaksud perubahan harga tanah adalah adanya perbedaan harga tanah yang terjadi antara sebelum dan sesudah adanya konsolidasi tanah di lokasi konsolidasi dan sekitarnya. Perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi ditentukan oleh : • Pemanfaatan tanah • Adanya prasarana jalan • Status tanah	Perbedaan harga tanah yang terjadi antara sebelum dan sesudah konsolidasi tanah di lokasi konsolidasi dan sekitarnya. Adapun variabelnya adalah: a. pemanfaatan tanah antara sebelum dan sesudah adanya konsolidasi tanah b. kelengkapan prasarana jalan c. Aspek legal (status tanah) d. Luas tanah e. Letak tanah f. Utilitas	Variabel yang digunakan disesuaikan dengan kondisi eksisting.

		tanah akan dapat diatur oleh perubahan pada nilai tanah. Dalam hubungan ini perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dan harga tanah akan sangat ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, serta kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah, antara lain : 1. Faktor penentu harga tanah dibagi menjadi dua, yaitu : a. Faktor terukur (*measurable factor*), yang terdiri dari : • Fisik dasar • Fisik geografis • Sarana dan prasarana • Fasilitas kebutuhan • Lingkungan b. Faktor tidak terukur (*nonmeasurable factor*), terdiri dari : • Keberuntungan • Rasa aman	• Luas tanah • Letak tanah • Utilitas		

		• Lain sebagainya 2. Model Golberg dan Chinloy • Karakteristik fisik • Karakteristik lokasional • Karakteristik legal 3. Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No 12 Tahun 1985 • Letak tanah • Peruntukan tanah/rencana penggunaan tanah • Pemanfaatan tanah • Kondisi lingkungan			
3	Mengidentifikasi faktor-faktor utama yang berpengaruh terhadap harga tanah di lokasi konsolidasi	-	-	• Luas tanah • Letak tanah • Status hak tanah • Pemanfaatan tanah • Kelengkapan prasarana	Variabel yang digunakan dipadukan dari variabel konsolidasi tanah dan variabel faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah. (Lihat diagram perumusan variabel)

Sumber : Literatur, diolah

2. Quisioner

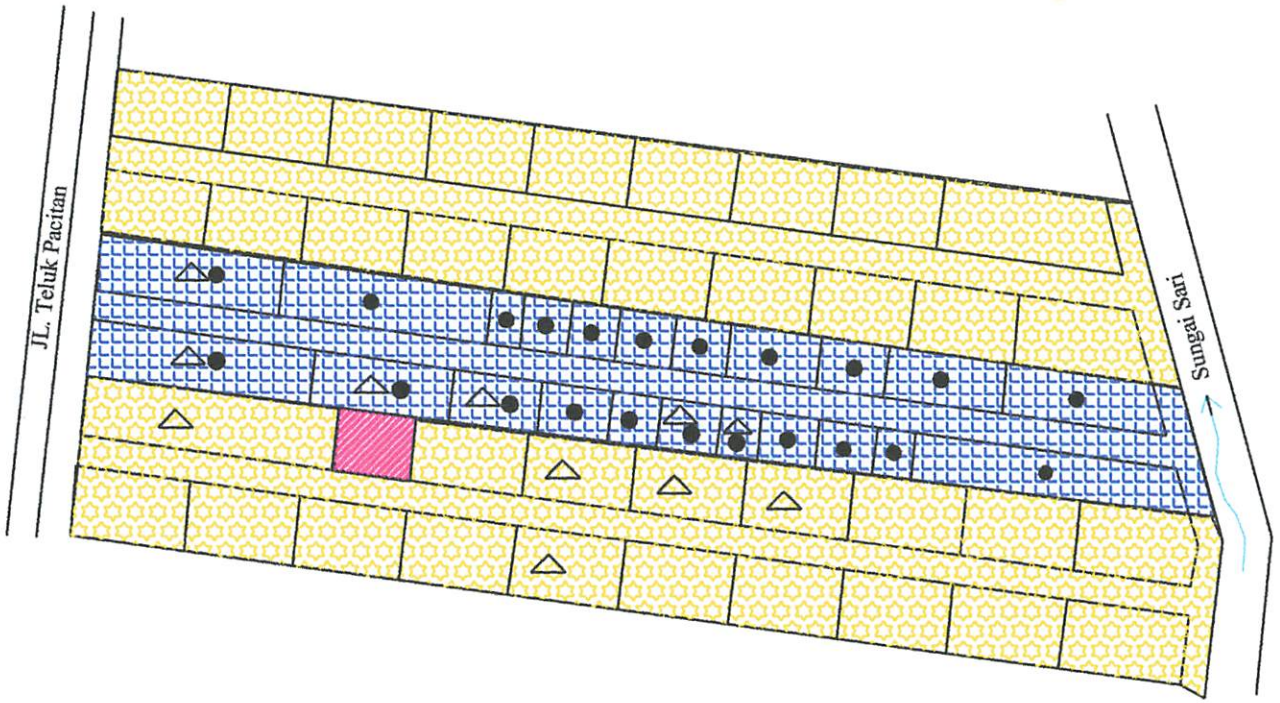
Untuk mempermudah dalam mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap nilai tanah, maka pembagian quisioner dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

a. masyarakat peserta konsolidasi tanah
b. masyarakat di sekitar lokasi konsolidasi tanah, yaitu masyarakat yang kaplingnya bersambungan dan berseberangan dengan lokasi konsolidasi tanah.

Metode pengambilan data yang digunakan dalam penyebaran quisioner yaitu metode sensus. Metode tersebut dilakukan dengan cara membagi quisioner pada semua responden. Dalam studi tersebut, quisioner dibagi menjadi dua bagian yaitu untuk responden di lokasi konsolidasi tanah (22 orang) dan responden yang mempunyai kapling yang bersambungan dan berseberangan dengan lokasi konsolidasi tanah (37 orang). Untuk mengetahui penyebaran responden dengan lebih jelas bisa dilihat pada peta I.3 dan peta I.4.

1.8.1.2. Pengumpulan Data Sekunder

Survey sekunder dilakukan dengan cara mencari data yang berkaitan dengan studi ke instansi-instansi terkait guna menunjang penelitian dalam proses analisa wilayah studi tersebut. Survey sekunder adalah pengumpulan data-data sekunder yang diperlukan untuk menunjang kelengkapan data-data dengan memberikan batasan waktu perubahan antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi tanah yang ada di wilayah studi. Adapun instansi-instansi yang terkait dalam perolehan data yang dibutuhkan antara lain BPN Kota Malang dan Kimpraswil Kota Malang. Dan jenis data yang akan diambil dapat berupa uraian, tabel, ataupun peta.



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

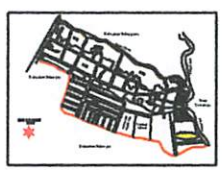
NO. PETA : **I.3**

LEGENDA :

- Jalan
- Lokasi Konsolidasi Tanah
- Kapling Terbangun di Lokasi Konsolidasi
- Sebaran Sampel Quisioner Kapling Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Kapling Belum Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Kapling Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Pemancar Telepon Selular

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA

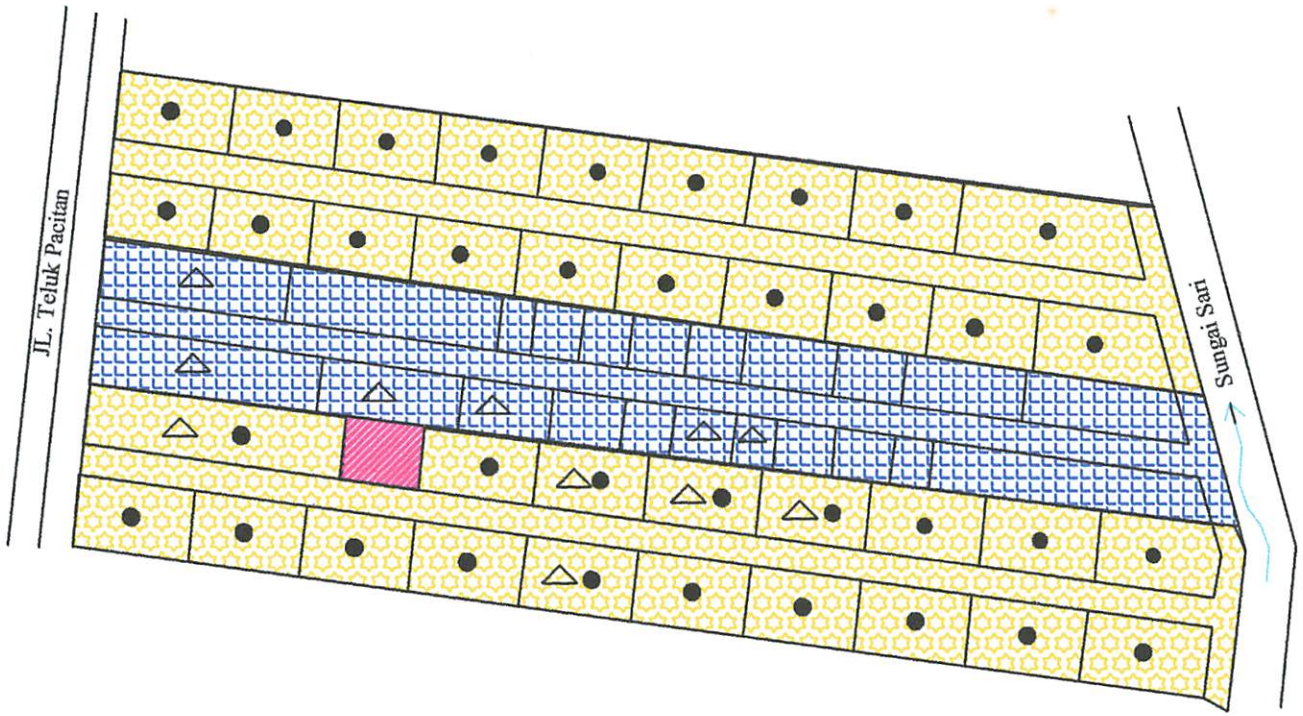


SKALA PETA
1 : 2.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA SEBARAN QUISIONER DI LOKASI KONSOLIDASI



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

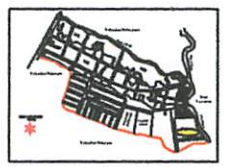
NO. PETA : **I.4**

LEGENDA :

- Jalan
- Lokasi Konsolidasi Tanah
- Kapling Terbangun di Lokasi Konsolidasi
- Kapling Belum Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Kapling Terbangun Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Sebaran Sampel Quisioner Kapling Sekitar Lokasi Konsolidasi
- Pemancar Telepon Selular

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA



SKALA PETA
1 : 250.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA SEBARAN QUISIONER SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

1.8.2. Metode Analisa

Dengan mengetahui variabel serta data yang diperlukan, maka tahap selanjutnya adalah tahap analisa yang digunakan untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Adapun metode analisa yang digunakan dalam studi ini adalah :

1.8.2.1. Analisa Perbandingan

Analisa ini digunakan untuk mengetahui :

1. Perkembangan lokasi konsolidasi tanah, hal ini dapat dilihat dari perkembangan lokasi konsolidasi tanah dari segi sosial, ekonomi dan lingkungan.
2. Perubahan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi dan sekitarnya sebelum adanya program konsolidasi tanah (tahun 1997, 1998, 1999 dan tahun 2000) dan setelah adanya program konsolidasi tanah (tahun 2001, tahun 2002, tahun 2003 dan tahun 2004).

Langkah-langkah penilaian dengan metode perbandingan ini adalah sebagai berikut :[39]

1. Mengumpulkan data-data pembanding.
   Data yang akan dibandingkan antara lain adalah :
   a. Harga tanah di lokasi dan sekitarnya yang terjadi sebelum dan setelah adanya program konsolidasi
   b. Luas tanah, penggunaan tanah, keteraturan (bentuk kapling), kepastian hak atas tanah di lokasi konsolidasi yang terjadi antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi.
2. Menganalisa data-data yang telah dikumpulkan untuk menentukan data-data yang dapat dipergunakan.
3. Menentukan penyesuaian-penyesuaian dari data yang sudah dikumpulkan.

Ketepatan di dalam penggunaan metode perbandingan ini akan sangat bergantung pada keakuratan data-data pembanding, dan penganalisaan data-data itu sendiri disesuaikan dengan situasi dan kondisi yang ditemukan pada saat penilaian dilaksanakan.

---

[39] Abd. Rahman dkk, Penilaian Harta Tanah, Institut Teknologi Mara Malaysia, 1992, Hal 77

1.8.2.2. Analisa Chi Square dan Koefisien Korelasi

Metode analisa yang digunakan untuk proses pemilihan variabel dari faktor-faktor yang dianalisa dengan uji statistik mengunakan metode tabulasi silang/crosstab dan koefisien korelasi. Untuk masing-masing metode menggunakan rumus sebagai berikut :

1. Chi Square

$$X^2 = \sum_{i=i}^{R} \sum_{j=i}^{k} \frac{(Oij - Eij)^2}{Eij}$$

Di mana,

$\sum_{i=j}^{R}$ = jumlah semua baris R

$\sum_{j=l}^{k}$ = jumlah semua kolom k

Oij = frekuensi pengamatan dari baris ke i ke kolom j.

Eij = frekuensi pengamatan yang diharapkan dari baris i ke kolom j.

Uji sttistik dengan metode Chi Square menggunakan tingkat signifikan α sebesar 5 %.

2. Koefisien Korelasi

Koefisien korelasi (C) digunakan untuk mengukur kuatnya hubungan data kualitatif itu terjadi. Untuk menentukan derajat hubungan antara dua faktor yang telah disusun dalam daftar kontigensi. Adapun rumus yang digunakan adalah :

$$C = \sqrt{\frac{X^2}{X^2 + n}}$$

Kriteria penilaian ada atau tidak adanya hubungan antara kedua variabel dari hasil crosstab dapat dilihat berdasarkan :

a. Menyatakan ada hubungan, apabila nilai hitung lebih besar dari nilai tabel atau dapat juga dilihat dari nilai taraf signifikasi lebih kecil dari 0,05 antara variabel konsolidasi tanah dengan harga tanah.

b. Menyatakan tidak ada hubungan, apabila taraf signifikasinya lebih besar dari 0,05 antara variabel konsolidasi tanah dengan harga tanah.

1.9. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang akan disusun adalah :

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini akan diuraikan apa yang menjadi latar belakang pengambilan tema dalam penyusunan laporan penelitian ini, perumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup studi yang terdiri dari ruang lingkup wilayah studi dan materi, tinjauan pustaka, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II Gambaran Umum Wilayah Studi

Dalam bab ini akan diuraikan tentang gambaran umum Kecamatan Blimbing, Kelurahan Arjosari dan gambaran umum pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari serta profil responden tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah.

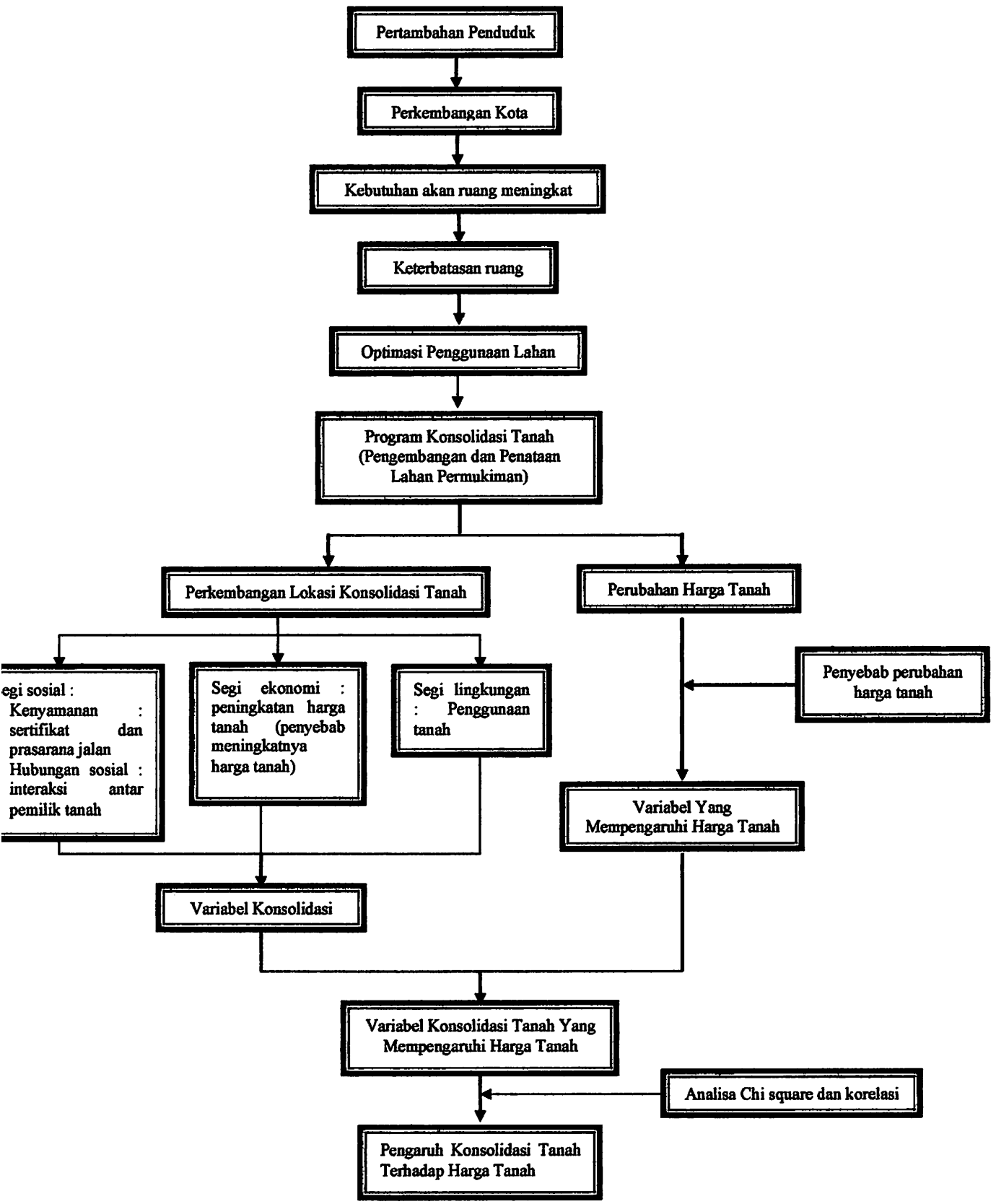
Bab III Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap HargaTanah di Kelurahan Arjosari

Bab ini akan menguraikan tentang analisa perkembangan lokasi konsolidasi tanah dan analisa perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dan sekitarnya. Selain itu, bab ini juga akan menganalisa variabel-variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi.

Bab IV Kesimpulan dan Rekomendasi

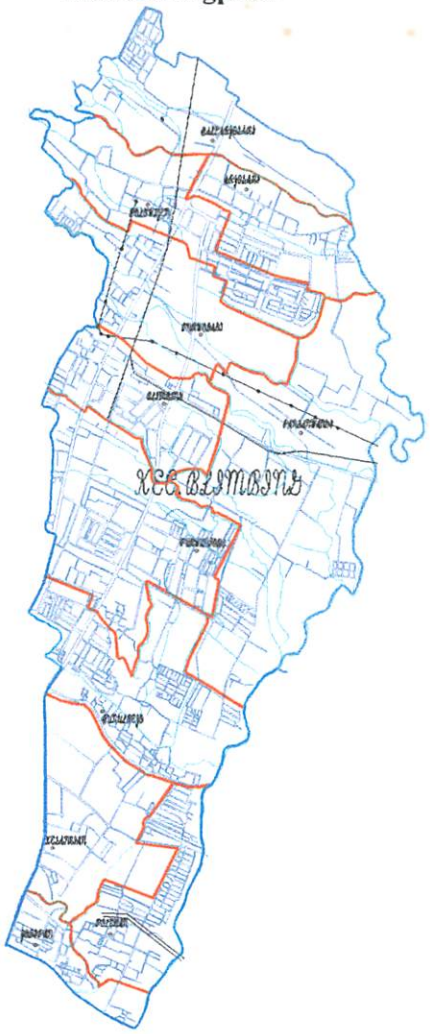
Bab ini menguraikan kesimpulan berdasarkan hasil analisa data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya dan rekomendasi yang seharusnya dilakukan guna menunjang kegiatan selanjutnya.

KERANGKA PEMIKIRAN



Kec. Karangploso

Kec. Lowokwaru



Kec. Pakis

Kec. Kedungkandang

JUDUL PETA :

PETA BATAS ADMINISTRASI KECAMATAN BLIMBING

IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : II.1

LEGENDA :

- Jalan
- Batas kecamatan
- Batas Kelurahan
- Sungai

SUMBER PETA :
KANTOR KIMPRASWIL KOTA MALANG

INSERT PETA

SKALA PETA
1 : 250.000

UTARA

- Pusat pengembangan kegiatan perkantoran dan pemerintahan lingkup Kecamatan dan Kota.
- Pusat pengembangan jasa dan distribusi.
- Pusat pengembangan kegiatan industri ringan.
- Pusat pelayanan dalam lingkup wilayah Kota Malang sebelah timur laut.
- Pusat pelayanan pendidikan.

2.1.1. Karakteristik Penduduk

Ada tiga hal karakteristik penduduk yang akan dibahas dalam pembahasan ini, antara lain adalah :

2.1.1.1. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk di Kecamatan Blimbing mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Jumlah penduduk secara keseluruhan di Kecamatan Blimbing pada tahun 2003 adalah sebesar 164.667 jiwa. Dari 11 kelurahan yang ada di Kecamatan Blimbing, kelurahan yang mempunyai jumlah penduduk terbanyak adalah Kelurahan Purwantoro yaitu sebanyak 29.389 jiwa. Sedangkan kelurahan yang mempunyai jumlah penduduk terkecil adalah Kelurahan Balearjosari dengan jumlah sebanyak 6192 jiwa. Untuk mengetahui lebih jelas jumlah penduduk di Kecamatan Blimbing dalam kurun waktu 5 tahun dapat dilihat pada tabel 2.1 di bawah.

TABEL 2.1
JUMLAH PENDUDUK
KECAMATAN BLIMBING
TAHUN 1999-2003

No	KELURAHAN	TAHUN				
		1999 (Jiwa)	2000 (Jiwa)	2001 (Jiwa)	2002 (Jiwa)	2003 (Jiwa)
1	Balearjosari	5360	5819	5993	6138	6192
2	Arjosari	6777	6929	7096	7152	7234
3	Polowijen	8753	8878	8962	9081	9262
4	Purwodadi	15176	15481	15892	16288	16437
5	Blimbing	10317	10398	10430	10618	10605
6	Pandanwangi	17902	18571	19522	20152	20949
7	Purwantoro	29468	29835	29606	29334	29389
8	Bunulrejo	20778	21365	22067	22672	23279
9	Kesatrian	10458	10719	10902	11007	11088

Lanjutan tabel 2.1.

10	Polehan	16378	16638	16858	16890	16991
11	Jodipan	13007	13428	13321	13162	13241
JUMLAH		**154374**	**158061**	**160649**	**162494**	**164667**

Sumber : RDTRK Kecamatan Blimbing

2.1.1.2. Perkembangan Penduduk

Jumlah penduduk pada Kecamatan Blimbing pada tahun 2003 secara keseluruhan adalah 164.667 jiwa. Jumlah ini merupakan perkembangan dari jumlah penduduk pada tahun 1999 sebesar 154.374 jiwa, tahun 2000 sebesar 158.061 jiwa, tahun 2001 sebesar 160.649 jiwa, tahun 2002 sebesar 162.494 jiwa, dan pada tahun 2003 sebesar 164.667 jiwa. Dari kenaikan jumlah penduduk tersebut, maka dapat diketahui bahwa rata-rata perkembangan penduduk di Kecamatan Blimbing adalah sebesar 1,63% per tahun. Perkembangan penduduk tertinggi terdapat di Kelurahan Pandanwangi yaitu sebesar 4,01% dan perkembangan penduduk terendah terdapat di Kelurahan Purwantoro yaitu sebesar -0,77%. Selanjutnya perkembangan penduduk di wilayah Kecamatan Blimbing pada tahun 1999-2003 dapat dilihat pada tabel 2.2.

2.1.1.3. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk di Kecamatan Blimbing pada tahun 1999-2003 berkisar antara 87-93 jiwa per Ha. Angka kepadatan penduduk paling tinggi pada tahun 2003 terdapat di Kelurahan Jodipan, yaitu sebesar 268 jiwa per Ha. Ini dapat dimaklumi karena Kelurahan Jodipan merupakan bagian kota lama Malang dan terletak sangat akses dengan pusat perdagangan Kota Malang. Kepadatan penduduk pada peringkat berikutnya adalah Kelurahan Polehan, yaitu sebesar 168 jiwa per Ha, Kelurahan Purwantoro sebesar 128 jiwa per Ha, Kelurahan Bunulrejo sebesar 126 jiwa per Ha, dan Kelurahan Purwodadi sebesar 104 jiwa per Ha. Kepadatan penduduk terkecil terdapat di Kelurahan Arjosari, Kelurahan Pandanwangi dan Kelurahan Balearjosari yaitu masing-masing 63 jiwa per Ha, 53 jiwa per Ha dan 41 jiwa per Ha. Dari pola ini terlihat bahwa makin ke selatan kepadatan penduduk makin tinggi sedangkan semakin ke utara kepadatan

TABEL 2.2
PERKEMBANGAN PENDUDUK
KECAMATAN BLIMBING
TAHUN 1999-2003

No	KELURAHAN	JUMLAH PENDUDUK (Jiwa)					PERKEMBANGAN PENDUDUK (%)				RATA-RATA
		1999	2000	2001	2002	2003	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	
1	Balearjosari	5360	5819	5993	6138	6192	8,56	2,99	2,42	0,88	3,71
2	Arjosari	6777	6929	7096	7152	7234	2,24	2,41	0,79	1,15	1,65
3	Polowijen	8753	8878	8962	9081	9262	1,43	0,95	1,33	1,99	1,43
4	Purwodadi	15176	15481	15892	16288	16437	2,01	2,65	2,49	0,91	2,02
5	Blimbing	10317	10398	10430	10618	10605	0,79	0,31	1,80	-0.12	0,70
6	Pandanwangi	17902	18571	19522	20152	20949	3,74	5,12	3,23	3,95	4,01
7	Purwantoro	29468	29835	29606	29334	29389	1,24	-0.77	-0.92	0,19	-0.07
8	Bunulrejo	20778	21365	22067	22672	23279	2,82	3,29	2,74	2,68	2,88
9	Kesatrian	10458	10719	10902	11007	11088	2,50	1,71	0,96	0,74	1,48
10	Polehan	16378	16638	16858	16890	16991	1,59	1,32	0,19	0,60	0,93
11	Jodipan	13007	13428	13321	13162	13241	3,24	-0.8	-1.19	0,60	0,46
JUMLAH		**154374**	**158061**	**160649**	**162494**	**164667**	**2.39**	**1.64**	**1.15**	**1.34**	**1.63**

Sumber : RDTRK Kecamatan Blimbing

penduduk makin kecil. Selantjutnya angka kepadatan penduduk di Kecamatan Blimbing dapat dilihat pada tabel 2.3.

2.1.2. Karakteristik Pemanfaatan Ruang

Secara umum, kondisi pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Blimbing sudah dipenuhi oleh daerah terbangun. Dari luas Kecamatan Blimbing sebesar 1776,65 Ha, sekitar 900 Ha lebih merupakan daerah terbangun, sedangkan areal seluas 873,469 Ha merupakan tanah kosong dan areal pertanian. Daerah terbangun di Kecamatan Blimbing sebagian besar terkonsentrasi di bagian tengah (sepanjang koridor Letjen Sutoyo-ahmad Yani dan koridor Tumenggung Suryo-RP Suroso) dan di bagian selatan Kecamatan Blimbing, sementara itu daerah kosong dan areal persawahan tersebar di bagian barat laut dan sebelah timur.

Dari luasan sekitar 900 ha daerah terbangun di Kecamatan Blimbing, pemanfaatan tanahnya terbagi atas :

1. Permukiman seluas 604,325 Ha.
2. Industri seluas 56,85 Ha.
3. Gudang seluas 6,435 Ha.
4. Perdagangan seluas 51,701 Ha.
5. Perkantoran seluas 8,975 Ha.
6. Pendidikan seluas 26,335 Ha.
7. Peribadatan seluas 5,3 Ha.
8. Kesehatan seluas 1,25 Ha.
9. Fasilitas transportasi seluas 6,475 Ha.
10. Militer seluas 78,235 Ha.
11. Lembaga pemasyarakatan Lowokwaru seluas 4,7 Ha.
12. Ruang terbuka hijau seluas 14,35 Ha.
13. Makam seluas 29 Ha.

Dari uraian di atas tampak bahwa sebagian besar daerah terbangunnya digunakan sebagai penampung kegiatan permukiman. Namun selain sebagai penampung kegiatan permukiman, Kecamatan Blimbing juga mendominasi dalam pemanfaatan ruang untuk kegiatan industri di mana luasan tanah yang digunakan

TABEL 2.3
KEPADATAN PENDUDUK
KECAMATAN BLIMBING
TAHUN 1999-2003

No	KELURAHAN	JUMLAH PENDUDUK (Jiwa)					LUAS	KEPADATAN PENDUDUK (Jiwa/Ha)				
		1999	2000	2001	2002	2003	(Ha)	1999	2000	2001	2002	2003
1	Balearjosari	5360	5819	5993	6138	6192	151,300	35	38	40	41	41
2	Arjosari	6777	6929	7096	7152	7234	115,500	59	60	61	62	63
3	Polowijen	8753	8878	8962	9081	9262	135,250	65	66	66	67	68
4	Purwodadi	15176	15481	15892	16288	16437	157,500	96	98	101	103	104
5	Blimbing	10317	10398	10430	10618	10605	109,500	94	95	95	97	97
6	Pandanwangi	17902	18571	19522	20152	20949	396,250	45	47	49	51	53
7	Purwantoro	29468	29835	29606	29334	29389	229,250	128	130	129	128	128
8	Bunulrejo	20778	21365	22067	22672	23279	184,250	113	116	120	123	126
9	Kesatrian	10458	10719	10902	11007	11088	145,250	72	74	75	76	76
10	Polehan	16378	16638	16858	16890	16991	101,250	162	164	166	167	168
11	Jodipan	13007	13428	13321	13162	13241	49,350	264	272	270	267	268
JUMLAH		**154374**	**158061**	**160649**	**162494**	**164667**	**1.774,650**	**87**	**89**	**90**	**92**	**93**

Sumber : RDTRK Kecamatan Blimbing

cukup luas (56,850 Ha). Dengan demikian, maka fungsi kecamatan saat ini adalah sebagai penampung kegiatan permukiman dan kegiatan industri.

2.2. Gambaran Umum Kelurahan Arjosari

Kelurahan Arjosari merupakan salah satu dari 11 kelurahan yang ada di Kecamatan Blimbing yang mempunyai luas 115,5 Ha dengan batas-batas administrasi sebagai berikut :

- Sebelah utara : Kelurahan Balearjosari
- Sebelah selatan : Kelurahan Polowijen
- Sebelah barat : Kelurahan Polowijen
- Sebelah timur : Kelurahan Tirtomoyo

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 2.2.

Kelurahan Arjosari terbagi menjadi 5 RW yang masing-masing luasnya adalah sebagai berikut :

- RW I dengan luas lahan 15,26 Ha.
- RW II dengan luas lahan 23,19 Ha.
- RW III dengan luas lahan 25,31 Ha.
- RW IV dengan luas lahan 27,12 Ha.
- RW V dengan luas lahan 24,62 Ha

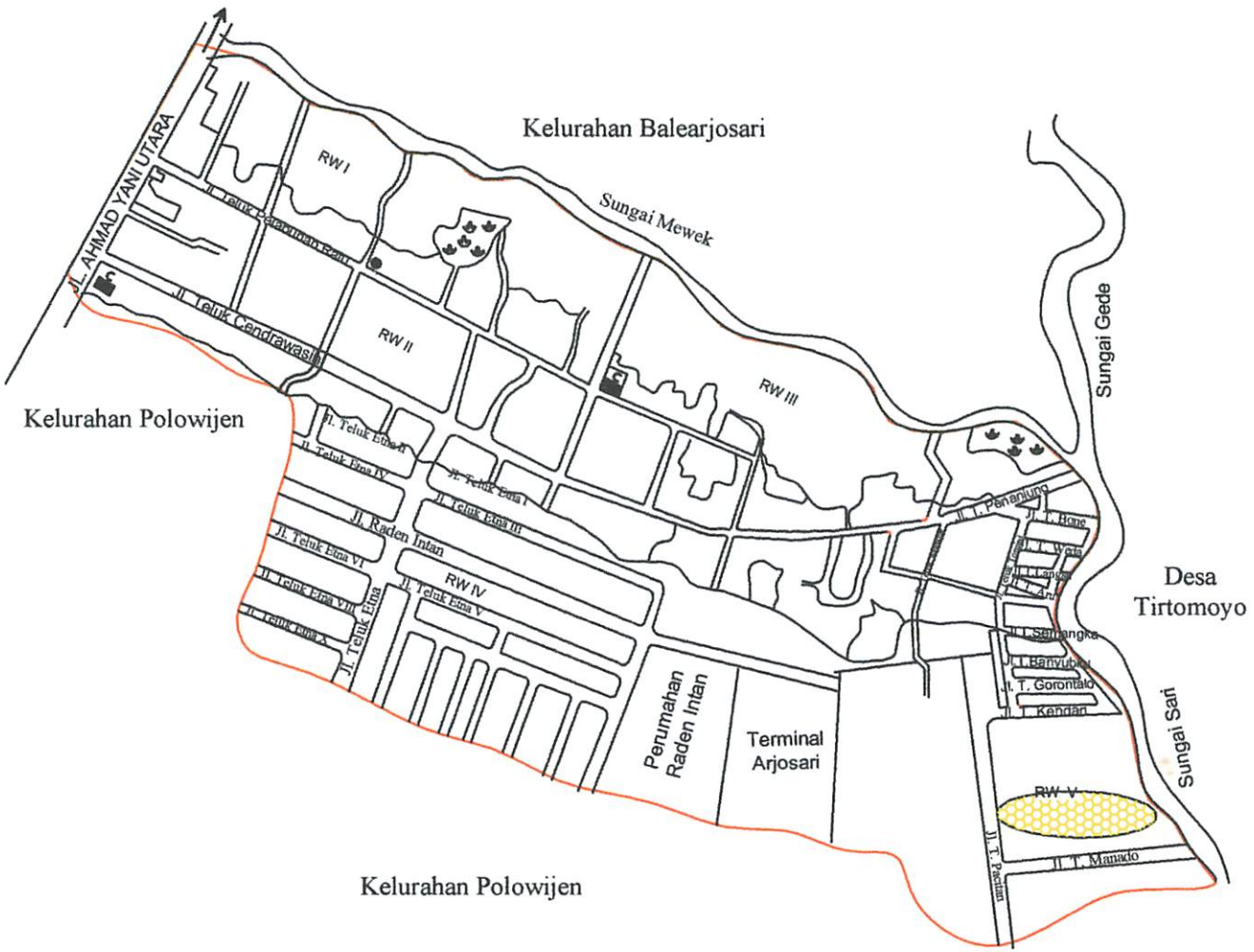
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 2.3.

2.2.1. Karakteristik Penduduk

Ada tiga hal yang akan dibahas dalam pembahasan tersebut, antara lain adalah :

2.2.1.1. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk di Kelurahan Arjosari untuk tiap RWnya dari tahun 1999 sampai tahun 2003 tidak mengalami kenaikan yang sangat mencolok tiap tahunnya. Jumlah penduduk di Kelurahan Arjosari secara keseluruhan untuk tahun 1999 adalah sebesar 6777 jiwa dan pada tahun 2000, jumlah penduduk di Kelurahan Arjosari menjadi 6929 jiwa. Pada tahun 2001, jumlah penduduknya



JUDUL PETA :

PETA BATAS ADMINISTRASI KELURAHAN ARJOSARI

IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : **II.2**

LEGENDA :

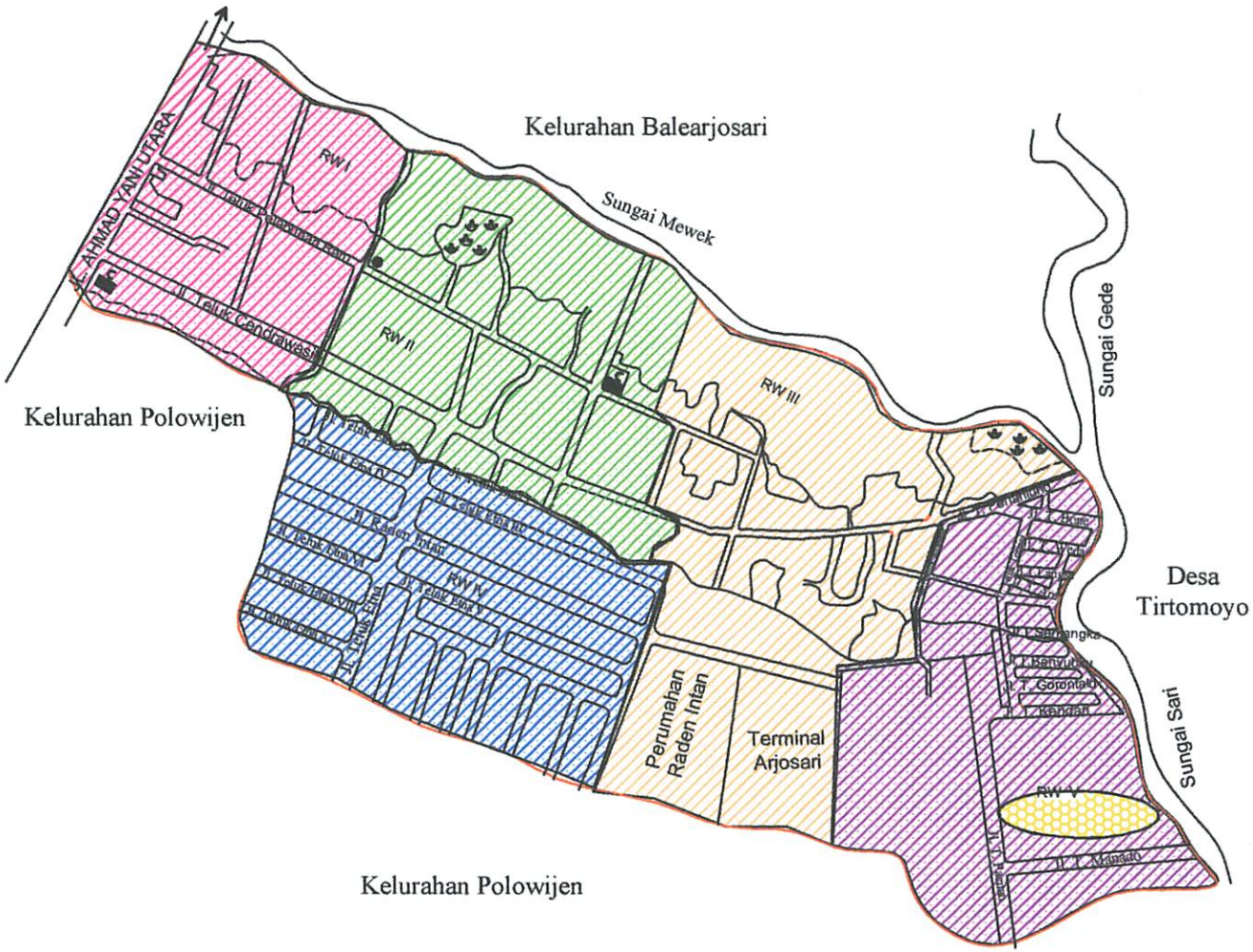
- Jalan
- Batas Kelurahan
- Sungai
- Lokasi Konsolidasi Tanah

SUMBER PETA :
KANTOR KELURAHAN ARJOSARI

INSERT PETA

SKALA PETA
1 : 50.000

UTARA


Kelurahan Balearjosari
Sungai Mewek
Sungai Gede
Kelurahan Polowijen
RW I
RW II
RW III
RW IV
RW V
Jl. Teluk Candrawasih
Jl. Teluk Bone
Jl. Teluk Ende
Jl. Teluk Lada
Jl. Teluk Tomini
Jl. Teluk Ambon
Jl. Teluk Bima
Jl. Teluk Bima VII
Jl. Teluk Bima VIII
Jl. Teluk Bima IX
Jl. Teluk Bima X
Jl. Raden Intan
Jl. Raden Intan III
Jl. Raden Intan IV
Jl. Raden Intan V
Jl. Raden Intan VI
Jl. Raden Intan VII
Jl. Raden Intan VIII
Jl. Raden Intan IX
Jl. Raden Intan X
Jl. Raden Intan XI
Jl. Raden Intan XII
Jl. Raden Intan XIII
Jl. Raden Intan XIV
Jl. Raden Intan XV
Jl. Raden Intan XVI
Jl. Raden Intan XVII
Jl. Raden Intan XVIII
Jl. Raden Intan XIX
Jl. Raden Intan XX
Jl. Raden Intan XXI
Jl. Raden Intan XXII
Jl. Raden Intan XXIII
Jl. Raden Intan XXIV
Jl. Raden Intan XXV
Jl. Raden Intan XXVI
Jl. Raden Intan XXVII
Jl. Raden Intan XXVIII
Jl. Raden Intan XXIX
Jl. Raden Intan XXX
Jl. Raden Intan XXXI
Jl. Raden Intan XXXII
Jl. Raden Intan XXXIII
Jl. Raden Intan XXXIV
Jl. Raden Intan XXXV
Jl. Raden Intan XXXVI
Jl. Raden Intan XXXVII
Jl. Raden Intan XXXVIII
Jl. Raden Intan XXXIX
Jl. Raden Intan XL
Jl. Raden Intan XLI
Jl. Raden Intan XLII
Jl. Raden Intan XLIII
Jl. Raden Intan XLIV
Jl. Raden Intan XLV
Jl. Raden Intan XLVI
Jl. Raden Intan XLVII
Jl. Raden Intan XLVIII
Jl. Raden Intan XLIX
Jl. Raden Intan L
Jl. Raden Intan LI
Jl. Raden Intan LII
Jl. Raden Intan LIII
Jl. Raden Intan LIV
Jl. Raden Intan LV
Jl. Raden Intan LVI
Jl. Raden Intan LVII
Jl. Raden Intan LVIII
Jl. Raden Intan LIX
Jl. Raden Intan LX
Jl. Raden Intan LXI
Jl. Raden Intan LXII
Jl. Raden Intan LXIII
Jl. Raden Intan LXIV
Jl. Raden Intan LXV
Jl. Raden Intan LXVI
Jl. Raden Intan LXVII
Jl. Raden Intan LXVIII
Jl. Raden Intan LXIX
Jl. Raden Intan LXX
Jl. Raden Intan LXXI
Jl. Raden Intan LXXII
Jl. Raden Intan LXXIII
Jl. Raden Intan LXXIV
Jl. Raden Intan LXXV
Jl. Raden Intan LXXVI
Jl. Raden Intan LXXVII
Jl. Raden Intan LXXVIII
Jl. Raden Intan LXXIX
Jl. Raden Intan LXXX
Jl. Raden Intan LXXXI
Jl. Raden Intan LXXXII
Jl. Raden Intan LXXXIII
Jl. Raden Intan LXXXIV
Jl. Raden Intan LXXXV
Jl. Raden Intan LXXXVI
Jl. Raden Intan LXXXVII
Jl. Raden Intan LXXXVIII
Jl. Raden Intan LXXXIX
Jl. Raden Intan XC
Jl. Raden Intan XCI
Jl. Raden Intan XCII
Jl. Raden Intan XCIII
Jl. Raden Intan XCIV
Jl. Raden Intan XCV
Jl. Raden Intan XCVI
Jl. Raden Intan XCVII
Jl. Raden Intan XCVIII
Jl. Raden Intan XCIX
Jl. Raden Intan C
Jl. Raden Intan CI
Jl. Raden Intan CII
Jl. Raden Intan CIII
Jl. Raden Intan CIV
Jl. Raden Intan CV
Jl. Raden Intan CVI
Jl. Raden Intan CVII
Jl. Raden Intan CVIII
Jl. Raden Intan CIX
Jl. Raden Intan CX
Jl. Raden Intan CXI
Jl. Raden Intan CXII
Jl. Raden Intan CXIII
Jl. Raden Intan CXIV
Jl. Raden Intan CXV
Jl. Raden Intan CXVI
Jl. Raden Intan CXVII
Jl. Raden Intan CXVIII
Jl. Raden Intan CXIX
Jl. Raden Intan CXX
Jl. Raden Intan CXXI
Jl. Raden Intan CXXII
Jl. Raden Intan CXXIII
Jl. Raden Intan CXXIV
Jl. Raden Intan CXXV
Jl. Raden Intan CXXVI
Jl. Raden Intan CXXVII
Jl. Raden Intan CXXVIII
Jl. Raden Intan CXXIX
Jl. Raden Intan CXXX
Jl. Raden Intan CXXXI
Jl. Raden Intan CXXXII
Jl. Raden Intan CXXXIII
Jl. Raden Intan CXXXIV
Jl. Raden Intan CXXXV
Jl. Raden Intan CXXXVI
Jl. Raden Intan CXXXVII
Jl. Raden Intan CXXXVIII
Jl. Raden Intan CXXXIX
Jl. Raden Intan CXL
Jl. Raden Intan CXLI
Jl. Raden Intan CXLII
Jl. Raden Intan CXLIII
Jl. Raden Intan CXLIV
Jl. Raden Intan CXLV
Jl. Raden Intan CXLVI
Jl. Raden Intan CXLVII
Jl. Raden Intan CXLVIII
Jl. Raden Intan CXLIX
Jl. Raden Intan CL
Jl. Raden Intan CLI
Jl. Raden Intan CLII
Jl. Raden Intan CLIII
Jl. Raden Intan CLIV
Jl. Raden Intan CLV
Jl. Raden Intan CLVI
Jl. Raden Intan CLVII
Jl. Raden Intan CLVIII
Jl. Raden Intan CLIX
Jl. Raden Intan CLX
Jl. Raden Intan CLXI
Jl. Raden Intan CLXII
Jl. Raden Intan CLXIII
Jl. Raden Intan CLXIV
Jl. Raden Intan CLXV
Jl. Raden Intan CLXVI
Jl. Raden Intan CLXVII
Jl. Raden Intan CLXVIII
Jl. Raden Intan CLXIX
Jl. Raden Intan CLXX
Jl. Raden Intan CLXXI
Jl. Raden Intan CLXXII
Jl. Raden Intan CLXXIII
Jl. Raden Intan CLXXIV
Jl. Raden Intan CLXXV
Jl. Raden Intan CLXXVI
Jl. Raden Intan CLXXVII
Jl. Raden Intan CLXXVIII
Jl. Raden Intan CLXXIX
Jl. Raden Intan CLXXX
Jl. Raden Intan CLXXXI
Jl. Raden Intan CLXXXII
Jl. Raden Intan CLXXXIII
Jl. Raden Intan CLXXXIV
Jl. Raden Intan CLXXXV
Jl. Raden Intan CLXXXVI
Jl. Raden Intan CLXXXVII
Jl. Raden Intan CLXXXVIII
Jl. Raden Intan CLXXXIX
Jl. Raden Intan CXC
Jl. Raden Intan CXCI
Jl. Raden Intan CXCII
Jl. Raden Intan CXCIII
Jl. Raden Intan CXCIV
Jl. Raden Intan CXCV
Jl. Raden Intan CXCVI
Jl. Raden Intan CXCVII
Jl. Raden Intan CXCVIII
Jl. Raden Intan CXCIX
Jl. Raden Intan CC
Jl. Raden Intan CCI
Jl. Raden Intan CCII
Jl. Raden Intan CCIII
Jl. Raden Intan CCIV
Jl. Raden Intan CCV
Jl. Raden Intan CCVI
Jl. Raden Intan CCVII
Jl. Raden Intan CCVIII
Jl. Raden Intan CCIX
Jl. Raden Intan CCX
Jl. Raden Intan CCXI
Jl. Raden Intan CCXII
Jl. Raden Intan CCXIII
Jl. Raden Intan CCXIV
Jl. Raden Intan CCXV
Jl. Raden Intan CCXVI
Jl. Raden Intan CCXVII
Jl. Raden Intan CCXVIII
Jl. Raden Intan CCXIX
Jl. Raden Intan CCXX
Jl. Raden Intan CCXXI
Jl. Raden Intan CCXXII
Jl. Raden Intan CCXXIII
Jl. Raden Intan CCXXIV
Jl. Raden Intan CCXXV
Jl. Raden Intan CCXXVI
Jl. Raden Intan CCXXVII
Jl. Raden Intan CCXXVIII
Jl. Raden Intan CCXXIX
Jl. Raden Intan CCXXX
Jl. Raden Intan CCXXXI
Jl. Raden Intan CCXXXII
Jl. Raden Intan CCXXXIII
Jl. Raden Intan CCXXXIV
Jl. Raden Intan CCXXXV
Jl. Raden Intan CCXXXVI
Jl. Raden Intan CCXXXVII
Jl. Raden Intan CCXXXVIII
Jl. Raden Intan CCXXXIX
Jl. Raden Intan CCXL
Jl. Raden Intan CCXLI
Jl. Raden Intan CCXLII
Jl. Raden Intan CCXLIII
Jl. Raden Intan CCXLIV
Jl. Raden Intan CCXLV
Jl. Raden Intan CCXLVI
Jl. Raden Intan CCXLVII
Jl. Raden Intan CCXLVIII
Jl. Raden Intan CCXLIX
Jl. Raden Intan CCL
Jl. Raden Intan CCLI
Jl. Raden Intan CCLII
Jl. Raden Intan CCLIII
Jl. Raden Intan CCLIV
Jl. Raden Intan CCLV
Jl. Raden Intan CCLVI
Jl. Raden Intan CCLVII
Jl. Raden Intan CCLVIII
Jl. Raden Intan CCLIX
Jl. Raden Intan CCLX
Jl. Raden Intan CCLXI
Jl. Raden Intan CCLXII
Jl. Raden Intan CCLXIII
Jl. Raden Intan CCLXIV
Jl. Raden Intan CCLXV
Jl. Raden Intan CCLXVI
Jl. Raden Intan CCLXVII
Jl. Raden Intan CCLXVIII
Jl. Raden Intan CCLXIX
Jl. Raden Intan CCLXX
Jl. Raden Intan CCLXXI
Jl. Raden Intan CCLXXII
Jl. Raden Intan CCLXXIII
Jl. Raden Intan CCLXXIV
Jl. Raden Intan CCLXXV
Jl. Raden Intan CCLXXVI
Jl. Raden Intan CCLXXVII
Jl. Raden Intan CCLXXVIII
Jl. Raden Intan CCLXXIX
Jl. Raden Intan CCLXXX
Jl. Raden Intan CCLXXXI
Jl. Raden Intan CCLXXXII
Jl. Raden Intan CCLXXXIII
Jl. Raden Intan CCLXXXIV
Jl. Raden Intan CCLXXXV
Jl. Raden Intan CCLXXXVI
Jl. Raden Intan CCLXXXVII
Jl. Raden Intan CCLXXXVIII
Jl. Raden Intan CCLXXXIX
Jl. Raden Intan CCXC
Jl. Raden Intan CCXCI
Jl. Raden Intan CCXCII
Jl. Raden Intan CCXCIII
Jl. Raden Intan CCXCIV
Jl. Raden Intan CCXCV
Jl. Raden Intan CCXCVI
Jl. Raden Intan CCXCVII
Jl. Raden Intan CCXCVIII
Jl. Raden Intan CCXCIX
Jl. Raden Intan CCC
Jl. Raden Intan CCCI
Jl. Raden Intan CCCII
Jl. Raden Intan CCCIII
Jl. Raden Intan CCCIV
Jl. Raden Intan CCCV
Jl. Raden Intan CCCVI
Jl. Raden Intan CCCVII
Jl. Raden Intan CCCVIII
Jl. Raden Intan CCCIX
Jl. Raden Intan CCCX
Jl. Raden Intan CCCXI
Jl. Raden Intan CCCXII
Jl. Raden Intan CCCXIII
Jl. Raden Intan CCCXIV
Jl. Raden Intan CCCXV
Jl. Raden Intan CCCXVI
Jl. Raden Intan CCCXVII
Jl. Raden Intan CCCXVIII
Jl. Raden Intan CCCXIX
Jl. Raden Intan CCCXX
Jl. Raden Intan CCCXXI
Jl. Raden Intan CCCXXII
Jl. Raden Intan CCCXXIII
Jl. Raden Intan CCCXXIV
Jl. Raden Intan CCCXXV
Jl. Raden Intan CCCXXVI
Jl. Raden Intan CCCXXVII
Jl. Raden Intan CCCXXVIII
Jl. Raden Intan CCCXXIX
Jl. Raden Intan CCCXXX
Jl. Raden Intan CCCXXXI
Jl. Raden Intan CCCXXXII
Jl. Raden Intan CCCXXXIII
Jl. Raden Intan CCCXXXIV
Jl. Raden Intan CCCXXXV
Jl. Raden Intan CCCXXXVI
Jl. Raden Intan CCCXXXVII
Jl. Raden Intan CCCXXXVIII
Jl. Raden Intan CCCXXXIX
Jl. Raden Intan CCCXL
Jl. Raden Intan CCCXLI
Jl. Raden Intan CCCXLII
Jl. Raden Intan CCCXLIII
Jl. Raden Intan CCCXLIV
Jl. Raden Intan CCCXLV
Jl. Raden Intan CCCXLVI
Jl. Raden Intan CCCXLVII
Jl. Raden Intan CCCXLVIII
Jl. Raden Intan CCCXLIX
Jl. Raden Intan CCCL
Jl. Raden Intan CCCLI
Jl. Raden Intan CCCLII
Jl. Raden Intan CCCLIII
Jl. Raden Intan CCCLIV
Jl. Raden Intan CCCLV
Jl. Raden Intan CCCLVI
Jl. Raden Intan CCCLVII
Jl. Raden Intan CCCLVIII
Jl. Raden Intan CCCLIX
Jl. Raden Intan CCCLX
Jl. Raden Intan CCCLXI
Jl. Raden Intan CCCLXII
Jl. Raden Intan CCCLXIII
Jl. Raden Intan CCCLXIV
Jl. Raden Intan CCCLXV
Jl. Raden Intan CCCLXVI
Jl. Raden Intan CCCLXVII
Jl. Raden Intan CCCLXVIII
Jl. Raden Intan CCCLXIX
Jl. Raden Intan CCCLXX
Jl. Raden Intan CCCLXXI
Jl. Raden Intan CCCLXXII
Jl. Raden Intan CCCLXXIII
Jl. Raden Intan CCCLXXIV
Jl. Raden Intan CCCLXXV
Jl. Raden Intan CCCLXXVI
Jl. Raden Intan CCCLXXVII
Jl. Raden Intan CCCLXXVIII
Jl. Raden Intan CCCLXXIX
Jl. Raden Intan CCCLXXX
Jl. Raden Intan CCCLXXXI
Jl. Raden Intan CCCLXXXII
Jl. Raden Intan CCCLXXXIII
Jl. Raden Intan CCCLXXXIV
Jl. Raden Intan CCCLXXXV
Jl. Raden Intan CCCLXXXVI
Jl. Raden Intan CCCLXXXVII
Jl. Raden Intan CCCLXXXVIII
Jl. Raden Intan CCCLXXXIX
Jl. Raden Intan CCCXC
Jl. Raden Intan CCCXCI
Jl. Raden Intan CCCXCII
Jl. Raden Intan CCCXCIII
Jl. Raden Intan CCCXCIV
Jl. Raden Intan CCCXCV
Jl. Raden Intan CCCXCVI
Jl. Raden Intan CCCXCVII
Jl. Raden Intan CCCXCVIII
Jl. Raden Intan CCCXCIX
Jl. Raden Intan CD
Jl. Raden Intan CDI
Jl. Raden Intan CDII
Jl. Raden Intan CDIII
Jl. Raden Intan CDIV
Jl. Raden Intan CDV
Jl. Raden Intan CDVI
Jl. Raden Intan CDVII
Jl. Raden Intan CDVIII
Jl. Raden Intan CDIX
Jl. Raden Intan CDX
Jl. Raden Intan CDXI
Jl. Raden Intan CDXII
Jl. Raden Intan CDXIII
Jl. Raden Intan CDXIV
Jl. Raden Intan CDXV
Jl. Raden Intan CDXVI
Jl. Raden Intan CDXVII
Jl. Raden Intan CDXVIII
Jl. Raden Intan CDXIX
Jl. Raden Intan CDXX
Jl. Raden Intan CDXXI
Jl. Raden Intan CDXXII
Jl. Raden Intan CDXXIII
Jl. Raden Intan CDXXIV
Jl. Raden Intan CDXXV
Jl. Raden Intan CDXXVI
Jl. Raden Intan CDXXVII
Jl. Raden Intan CDXXVIII
Jl. Raden Intan CDXXIX
Jl. Raden Intan CDXXX
Jl. Raden Intan CDXXXI
Jl. Raden Intan CDXXXII
Jl. Raden Intan CDXXXIII
Jl. Raden Intan CDXXXIV
Jl. Raden Intan CDXXXV
Jl. Raden Intan CDXXXVI
Jl. Raden Intan CDXXXVII
Jl. Raden Intan CDXXXVIII
Jl. Raden Intan CDXXXIX
Jl. Raden Intan CDXL
Jl. Raden Intan CDXLI
Jl. Raden Intan CDXLII
Jl. Raden Intan CDXLIII
Jl. Raden Intan CDXLIV
Jl. Raden Intan CDXLV
Jl. Raden Intan CDXLVI
Jl. Raden Intan CDXLVII
Jl. Raden Intan CDXLVIII
Jl. Raden Intan CDXLIX
Jl. Raden Intan CDL
Jl. Raden Intan CDLI
Jl. Raden Intan CDLII
Jl. Raden Intan CDLIII
Jl. Raden Intan CDLIV
Jl. Raden Intan CDLV
Jl. Raden Intan CDLVI
Jl. Raden Intan CDLVII
Jl. Raden Intan CDLVIII
Jl. Raden Intan CDLIX
Jl. Raden Intan CDLX
Jl. Raden Intan CDLXI
Jl. Raden Intan CDLXII
Jl. Raden Intan CDLXIII
Jl. Raden Intan CDLXIV
Jl. Raden Intan CDLXV
Jl. Raden Intan CDLXVI
Jl. Raden Intan CDLXVII
Jl. Raden Intan CDLXVIII
Jl. Raden Intan CDLXIX
Jl. Raden Intan CDLXX
Jl. Raden Intan CDLXXI
Jl. Raden Intan CDLXXII
Jl. Raden Intan CDLXXIII
Jl. Raden Intan CDLXXIV
Jl. Raden Intan CDLXXV
Jl. Raden Intan CDLXXVI
Jl. Raden Intan CDLXXVII
Jl. Raden Intan CDLXXVIII
Jl. Raden Intan CDLXXIX
Jl. Raden Intan CDLXXX
Jl. Raden Intan CDLXXXI
Jl. Raden Intan CDLXXXII
Jl. Raden Intan CDLXXXIII
Jl. Raden Intan CDLXXXIV
Jl. Raden Intan CDLXXXV
Jl. Raden Intan CDLXXXVI
Jl. Raden Intan CDLXXXVII
Jl. Raden Intan CDLXXXVIII
Jl. Raden Intan CDLXXXIX
Jl. Raden Intan CDXC
Jl. Raden Intan CDXCI
Jl. Raden Intan CDXCII
Jl. Raden Intan CDXCIII
Jl. Raden Intan CDXCIV
Jl. Raden Intan CDXCV
Jl. Raden Intan CDXCVI
Jl. Raden Intan CDXCVII
Jl. Raden Intan CDXCVIII
Jl. Raden Intan CDXCIX
Jl. Raden Intan CM
Jl. Raden Intan CMI
Jl. Raden Intan CMII
Jl. Raden Intan CMIII
Jl. Raden Intan CMIV
Jl. Raden Intan CMV
Jl. Raden Intan CMVI
Jl. Raden Intan CMVII
Jl. Raden Intan CMVIII
Jl. Raden Intan CMIX
Jl. Raden Intan CMX
Jl. Raden Intan CMXI
Jl. Raden Intan CMXII
Jl. Raden Intan CMXIII
Jl. Raden Intan CMXIV
Jl. Raden Intan CMXV
Jl. Raden Intan CMXVI
Jl. Raden Intan CMXVII
Jl. Raden Intan CMXVIII
Jl. Raden Intan CMXIX
Jl. Raden Intan CMXX
Jl. Raden Intan CMXXI
Jl. Raden Intan CMXXII
Jl. Raden Intan CMXXIII
Jl. Raden Intan CMXXIV
Jl. Raden Intan CMXXV
Jl. Raden Intan CMXXVI
Jl. Raden Intan CMXXVII
Jl. Raden Intan CMXXVIII
Jl. Raden Intan CMXXIX
Jl. Raden Intan CMXXX
Jl. Raden Intan CMXXXI
Jl. Raden Intan CMXXXII
Jl. Raden Intan CMXXXIII
Jl. Raden Intan CMXXXIV
Jl. Raden Intan CMXXXV
Jl. Raden Intan CMXXXVI
Jl. Raden Intan CMXXXVII
Jl. Raden Intan CMXXXVIII
Jl. Raden Intan CMXXXIX
Jl. Raden Intan CMXL
Jl. Raden Intan CMXLI
Jl. Raden Intan CMXLII
Jl. Raden Intan CMXLIII
Jl. Raden Intan CMXLIV
Jl. Raden Intan CMXLV
Jl. Raden Intan CMXLVI
Jl. Raden Intan CMXLVII
Jl. Raden Intan CMXLVIII
Jl. Raden Intan CMXLIX
Jl. Raden Intan CML
Jl. Raden Intan CMLI
Jl. Raden Intan CMLII
Jl. Raden Intan CMLIII
Jl. Raden Intan CMLIV
Jl. Raden Intan CMLV
Jl. Raden Intan CMLVI
Jl. Raden Intan CMLVII
Jl. Raden Intan CMLVIII
Jl. Raden Intan CMLIX
Jl. Raden Intan CMLX
Jl. Raden Intan CMLXI
Jl. Raden Intan CMLXII
Jl. Raden Intan CMLXIII
Jl. Raden Intan CMLXIV
Jl. Raden Intan CMLXV
Jl. Raden Intan CMLXVI
Jl. Raden Intan CMLXVII
Jl. Raden Intan CMLXVIII
Jl. Raden Intan CMLXIX
Jl. Raden Intan CMLXX
Jl. Raden Intan CMLXXI
Jl. Raden Intan CMLXXII
Jl. Raden Intan CMLXXIII
Jl. Raden Intan CMLXXIV
Jl. Raden Intan CMLXXV
Jl. Raden Intan CMLXXVI
Jl. Raden Intan CMLXXVII
Jl. Raden Intan CMLXXVIII
Jl. Raden Intan CMLXXIX
Jl. Raden Intan CMLXXX
Jl. Raden Intan CMLXXXI
Jl. Raden Intan CMLXXXII
Jl. Raden Intan CMLXXXIII
Jl. Raden Intan CMLXXXIV
Jl. Raden Intan CMLXXXV
Jl. Raden Intan CMLXXXVI
Jl. Raden Intan CMLXXXVII
Jl. Raden Intan CMLXXXVIII
Jl. Raden Intan CMLXXXIX
Jl. Raden Intan CMXC
Jl. Raden Intan CMXCI
Jl. Raden Intan CMXCII
Jl. Raden Intan CMXCIII
Jl. Raden Intan CMXCIV
Jl. Raden Intan CMXCV
Jl. Raden Intan CMXCVI
Jl. Raden Intan CMXCVII
Jl. Raden Intan CMXCVIII
Jl. Raden Intan CMXCIX
Jl. Raden Intan CMC
Jl. Raden Intan CMCI
Jl. Raden Intan CMCII
Jl. Raden Intan CMCIII
Jl. Raden Intan CMCIV
Jl. Raden Intan CMCV
Jl. Raden Intan CMCVI
Jl. Raden Intan CMCVII
Jl. Raden Intan CMCVIII
Jl. Raden Intan CMCIX
Jl. Raden Intan CMCX
Jl. Raden Intan CMCXI
Jl. Raden Intan CMCXII
Jl. Raden Intan CMCXIII
Jl. Raden Intan CMCXIV
Jl. Raden Intan CMCXV
Jl. Raden Intan CMCXVI
Jl. Raden Intan CMCXVII
Jl. Raden Intan CMCXVIII
Jl. Raden Intan CMCXIX
Jl. Raden Intan CMCXX
Jl. Raden Intan CMCXXI
Jl. Raden Intan CMCXXII
Jl. Raden Intan CMCXXIII
Jl. Raden Intan CMCXXIV
Jl. Raden Intan CMCXXV
Jl. Raden Intan CMCXXVI
Jl. Raden Intan CMCXXVII
Jl. Raden Intan CMCXXVIII
Jl. Raden Intan CMCXXIX
Jl. Raden Intan CMCXXX
Jl. Raden Intan CMCXXXI
Jl. Raden Intan CMCXXXII
Jl. Raden Intan CMCXXXIII
Jl. Raden Intan CMCXXXIV
Jl. Raden Intan CMCXXXV
Jl. Raden Intan CMCXXXVI
Jl. Raden Intan CMCXXXVII
Jl. Raden Intan CMCXXXVIII
Jl. Raden Intan CMCXXXIX
Jl. Raden Intan CMCXL
Jl. Raden Intan CMCXLI
Jl. Raden Intan CMCXLII
Jl. Raden Intan CMCXLIII
Jl. Raden Intan CMCXLIV
Jl. Raden Intan CMCXLV
Jl. Raden Intan CMCXLVI
Jl. Raden Intan CMCXLVII
Jl. Raden Intan CMCXLVIII
Jl. Raden Intan CMCXLIX
Jl. Raden Intan CMCL
Jl. Raden Intan CMCLI
Jl. Raden Intan CMCLII
Jl. Raden Intan CMCLIII
Jl. Raden Intan CMCLIV
Jl. Raden Intan CMCLV
Jl. Raden Intan CMCLVI
Jl. Raden Intan CMCLVII
Jl. Raden Intan CMCLVIII
Jl. Raden Intan CMCLIX
Jl. Raden Intan CMCLX
Jl. Raden Intan CMCLXI
Jl. Raden Intan CMCLXII
Jl. Raden Intan CMCLXIII
Jl. Raden Intan CMCLXIV
Jl. Raden Intan CMCLXV
Jl. Raden Intan CMCLXVI
Jl. Raden Intan CMCLXVII
Jl. Raden Intan CMCLXVIII
Jl. Raden Intan CMCLXIX
Jl. Raden Intan CMCLXX
Jl. Raden Intan CMCLXXI
Jl. Raden Intan CMCLXXII
Jl. Raden Intan CMCLXXIII
Jl. Raden Intan CMCLXXIV
Jl. Raden Intan CMCLXXV
Jl. Raden Intan CMCLXXVI
Jl. Raden Intan CMCLXXVII
Jl. Raden Intan CMCLXXVIII
Jl. Raden Intan CMCLXXIX
Jl. Raden Intan CMCLXXX
Jl. Raden Intan CMCLXXXI
Jl. Raden Intan CMCLXXXII
Jl. Raden Intan CMCLXXXIII
Jl. Raden Intan CMCLXXXIV
Jl. Raden Intan CMCLXXXV
Jl. Raden Intan CMCLXXXVI
Jl. Raden Intan CMCLXXXVII
Jl. Raden Intan CMCLXXXVIII
Jl. Raden Intan CMCLXXXIX
Jl. Raden Intan CMCXC
Jl. Raden Intan CMCXCI
Jl. Raden Intan CMCXCII
Jl. Raden Intan CMCXCIII
Jl. Raden Intan CMCXCIV
Jl. Raden Intan CMCXCV
Jl. Raden Intan CMCXCVI
Jl. Raden Intan CMCXCVII
Jl. Raden Intan CMCXCVIII
Jl. Raden Intan CMCXCIX
Jl. Raden Intan CMD
Jl. Raden Intan CMDI
Jl. Raden Intan CMDII
Jl. Raden Intan CMDIII
Jl. Raden Intan CMDIV
Jl. Raden Intan CMDV
Jl. Raden Intan CMDVI
Jl. Raden Intan CMDVII
Jl. Raden Intan CMDVIII
Jl. Raden Intan CMDIX
Jl. Raden Intan CMDX
Jl. Raden Intan CMDXI
Jl. Raden Intan CMDXII
Jl. Raden Intan CMDXIII
Jl. Raden Intan CMDXIV
Jl. Raden Intan CMDXV
Jl. Raden Intan CMDXVI
Jl. Raden Intan CMDXVII
Jl. Raden Intan CMDXVIII
Jl. Raden Intan CMDXIX
Jl. Raden Intan CMDXX
Jl. Raden Intan CMDXXI
Jl. Raden Intan CMDXXII
Jl. Raden Intan CMDXXIII
Jl. Raden Intan CMDXXIV
Jl. Raden Intan CMDXXV
Jl. Raden Intan CMDXXVI
Jl. Raden Intan CMDXXVII
Jl. Raden Intan CMDXXVIII
Jl. Raden Intan CMDXXIX
Jl. Raden Intan CMDXXX
Jl. Raden Intan CMDXXXI
Jl. Raden Intan CMDXXXII
Jl. Raden Intan CMDXXXIII
Jl. Raden Intan CMDXXXIV
Jl. Raden Intan CMDXXXV
Jl. Raden Intan CMDXXXVI
Jl. Raden Intan CMDXXXVII
Jl. Raden Intan CMDXXXVIII
Jl. Raden Intan CMDXXXIX
Jl. Raden Intan CMDXL
Jl. Raden Intan CMDXLI
Jl. Raden Intan CMDXLII
Jl. Raden Intan CMDXLIII
Jl. Raden Intan CMDXLIV
Jl. Raden Intan CMDXLV
Jl. Raden Intan CMDXLVI
Jl. Raden Intan CMDXLVII
Jl. Raden Intan CMDXLVIII
Jl. Raden Intan CMDXLIX
Jl. Raden Intan CMDL
Jl. Raden Intan CMDLI
Jl. Raden Intan CMDLII
Jl. Raden Intan CMDLIII
Jl. Raden Intan CMDLIV
Jl. Raden Intan CMDLV
Jl. Raden Intan CMDLVI
Jl. Raden Intan CMDLVII
Jl. Raden Intan CMDLVIII
Jl. Raden Intan CMDLIX
Jl. Raden Intan CMDLX
Jl. Raden Intan CMDLXI
Jl. Raden Intan CMDLXII
Jl. Raden Intan CMDLXIII
Jl. Raden Intan CMDLXIV
Jl. Raden Intan CMDLXV
Jl. Raden Intan CMDLXVI
Jl. Raden Intan CMDLXVII
Jl. Raden Intan CMDLXVIII
Jl. Raden Intan CMDLXIX
Jl. Raden Intan CMDLXX
Jl. Raden Intan CMDLXXI
Jl. Raden Intan CMDLXXII
Jl. Raden Intan CMDLXXIII
Jl. Raden Intan CMDLXXIV
Jl. Raden Intan CMDLXXV
Jl. Raden Intan CMDLXXVI
Jl. Raden Intan CMDLXXVII
Jl. Raden Intan CMDLXXVIII
Jl. Raden Intan CMDLXXIX
Jl. Raden Intan CMDLXXX
Jl. Raden Intan CMDLXXXI
Jl. Raden Intan CMDLXXXII
Jl. Raden Intan CMDLXXXIII
Jl. Raden Intan CMDLXXXIV
Jl. Raden Intan CMDLXXXV
Jl. Raden Intan CMDLXXXVI
Jl. Raden Intan CMDLXXXVII
Jl. Raden Intan CMDLXXXVIII
Jl. Raden Intan CMDLXXXIX
Jl. Raden Intan CMDXC
Jl. Raden Intan CMDXCI
Jl. Raden Intan CMDXCII
Jl. Raden Intan CMDXCIII
Jl. Raden Intan CMDXCIV
Jl. Raden Intan CMDXCV
Jl. Raden Intan CMDXCVI
Jl. Raden Intan CMDXCVII
Jl. Raden Intan CMDXCVIII
Jl. Raden Intan CMDXCIX
Jl. Raden Intan CMM
Jl. Raden Intan CMMI
Jl. Raden Intan CMMII
Jl. Raden Intan CMMIII
Jl. Raden Intan CMMIV
Jl. Raden Intan CMMV
Jl. Raden Intan CMMVI
Jl. Raden Intan CMMVII
Jl. Raden Intan CMMVIII
Jl. Raden Intan CMMIX
Jl. Raden Intan CMMX
Jl. Raden Intan CMMXI
Jl. Raden Intan CMMXII
Jl. Raden Intan CMMXIII
Jl. Raden Intan CMMXIV
Jl. Raden Intan CMMXV
Jl. Raden Intan CMMXVI
Jl. Raden Intan CMMXVII
Jl. Raden Intan CMMXVIII
Jl. Raden Intan CMMXIX
Jl. Raden Intan CMMXX
Jl. Raden Intan CMMXXI
Jl. Raden Intan CMMXXII
Jl. Raden Intan CMMXXIII
Jl. Raden Intan CMMXXIV
Jl. Raden Intan CMMXXV
Jl. Raden Intan CMMXXVI
Jl. Raden Intan CMMXXVII
Jl. Raden Intan CMMXXVIII
Jl. Raden Intan CMMXXIX
Jl. Raden Intan CMMXXX
Jl. Raden Intan CMMXXXI
Jl. Raden Intan CMMXXXII
Jl. Raden Intan CMMXXXIII
Jl. Raden Intan CMMXXXIV
Jl. Raden Intan CMMXXXV
Jl. Raden Intan CMMXXXVI
Jl. Raden Intan CMMXXXVII
Jl. Raden Intan CMMXXXVIII
Jl. Raden Intan CMMXXXIX
Jl. Raden Intan CMMXL
Jl. Raden Intan CMMXLI
Jl. Raden Intan CMMXLII
Jl. Raden Intan CMMXLIII
Jl. Raden Intan CMMXLIV
Jl. Raden Intan CMMXLV
Jl. Raden Intan CMMXLVI
Jl. Raden Intan CMMXLVII
Jl. Raden Intan CMMXLVIII
Jl. Raden Intan CMMXLIX
Jl. Raden Intan CMML
Jl. Raden Intan CMMLI
Jl. Raden Intan CMMLII
Jl. Raden Intan CMMLIII
Jl. Raden Intan CMMLIV
Jl. Raden Intan CMMLV
Jl. Raden Intan CMMLVI
Jl. Raden Intan CMMLVII
Jl. Raden Intan CMMLVIII
Jl. Raden Intan CMMLIX
Jl. Raden Intan CMMLX
Jl. Raden Intan CMMLXI
Jl. Raden Intan CMMLXII
Jl. Raden Intan CMMLXIII
Jl. Raden Intan CMMLXIV
Jl. Raden Intan CMMLXV
Jl. Raden Intan CMMLXVI
Jl. Raden Intan CMMLXVII
Jl. Raden Intan CMMLXVIII
Jl. Raden Intan CMMLXIX
Jl. Raden Intan CMMLXX
Jl. Raden Intan CMMLXXI
Jl. Raden Intan CMMLXXII
Jl. Raden Intan CMMLXXIII
Jl. Raden Intan CMMLXXIV
Jl. Raden Intan CMMLXXV
Jl. Raden Intan CMMLXXVI
Jl. Raden Intan CMMLXXVII
Jl. Raden Intan CMMLXXVIII
Jl. Raden Intan CMMLXXIX
Jl. Raden Intan CMMLXXX
Jl. Raden Intan CMMLXXXI
Jl. Raden Intan CMMLXXXII
Jl. Raden Intan CMMLXXXIII
Jl. Raden Intan CMMLXXXIV
Jl. Raden Intan CMMLXXXV
Jl. Raden Intan CMMLXXXVI
Jl. Raden Intan CMMLXXXVII
Jl. Raden Intan CMMLXXXVIII
Jl. Raden Intan CMMLXXXIX
Jl. Raden Intan CMMXC
Jl. Raden Intan CMMXCI
Jl. Raden Intan CMMXCII
Jl. Raden Intan CMMXCIII
Jl. Raden Intan CMMXCIV
Jl. Raden Intan CMMXCV
Jl. Raden Intan CMMXCVI
Jl. Raden Intan CMMXCVII
Jl. Raden Intan CMMXCVIII
Jl. Raden Intan CMMXCIX
Jl. Raden Intan CMMC
Jl. Raden Intan CMMCI
Jl. Raden Intan CMMCII
Jl. Raden Intan CMMCIII
Jl. Raden Intan CMMCIV
Jl. Raden Intan CMMCV
Jl. Raden Intan CMMCVI
Jl. Raden Intan CMMCVII
Jl. Raden Intan CMMCVIII
Jl. Raden Intan CMMCIX
Jl. Raden Intan CMMCX
Jl. Raden Intan CMMCXI
Jl. Raden Intan CMMCXII
Jl. Raden Intan CMMCXIII
Jl. Raden Intan CMMCXIV
Jl. Raden Intan CMMCXV
Jl. Raden Intan CMMCXVI
Jl. Raden Intan CMMCXVII
Jl. Raden Intan CMMCXVIII
Jl. Raden Intan CMMCXIX
Jl. Raden Intan CMMCXX
Jl. Raden Intan CMMCXXI
Jl. Raden Intan CMMCXXII
Jl. Raden Intan CMMCXXIII
Jl. Raden Intan CMMCXXIV
Jl. Raden Intan CMMCXXV
Jl. Raden Intan CMMCXXVI
Jl. Raden Intan CMMCXXVII
Jl. Raden Intan CMMCXXVIII
Jl. Raden Intan CMMCXXIX
Jl. Raden Intan CMMCXXX
Jl. Raden Intan CMMCXXXI
Jl. Raden Intan CMMCXXXII
Jl. Raden Intan CMMCXXXIII
Jl. Raden Intan CMMCXXXIV
Jl. Raden Intan CMMCXXXV
Jl. Raden Intan CMMCXXXVI
Jl. Raden Intan CMMCXXXVII
Jl. Raden Intan CMMCXXXVIII
Jl. Raden Intan CMMCXXXIX

adalah sebesar 7096 jiwa dan tahun 2002 meningkat menjadi 7152 jiwa. Sedangkan tahun 2003, jumlah penduduknya mencapai 7234 jiwa.

Untuk mengetahui jumlah penduduk per RW dengan lebih jelas dapat dilihat pada tabel 2.4. Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang tertinggi terdapat di RW II dengan jumlah 2050 jiwa, sedangkan jumlah penduduk yang terkecil adalah RW V dengan jumlah penduduk 1005 jiwa.

TABEL 2.4
JUMLAH PENDUDUK PER RW
KELURAHAN ARJOSARI
TAHUN 1999-2003

No	RW	TAHUN				
		1999	2000	2001	2002	2003
1	I	1425	1457	1496	1504	1511
2	II	1953	1974	1998	2012	2050
3	III	1371	1413	1463	1470	1492
4	IV	1063	1109	1152	1168	1176
5	V	965	976	987	998	1005
JUMLAH		6777	6929	7096	7152	7234

Sumber : Data Penduduk Kelurahan Arjosari

2.2.1.2. Perkembangan Penduduk

Jumlah penduduk di Kelurahan Arjosari pada tahun 2003 secara keseluruhan adalah 7.234 jiwa. Jumlah ini merupakan perkembangan dari jumlah penduduk pada tahun 1999 sebesar 6.777 jiwa, tahun 2000 sebesar 6.929 jiwa, tahun 2001 sebesar 7.096 jiwa, tahun 2002 sebesar 7.152 jiwa, dan pada tahun 2003 sebesar 7.234 jiwa. Dari kenaikan jumlah penduduk tersebut, maka dapat diketahui bahwa rata-rata perkembangan penduduk di Kelurahan Arjosari adalah sebesar 1,65% per tahun. Perkembangan penduduk tertinggi terdapat di RW IV yaitu sebesar 2,57% dan perkembangan penduduk terendah terdapat di RW V yaitu sebesar 1,02%.

Selanjutnya perkembangan penduduk di wilayah Kelurahan Arjosari pada tahun 1999 sampai tahun 2003 dapat dilihat pada tabel 2.5.

TABEL 2.5

PERKEMBANGAN PENDUDUK PER RW

KELURAHAN ARJOSARI

TAHUN 1999-2003

No	RW	JUMLAH PENDUDUK (Jiwa)					PERKEMBANGAN PENDUDUK (%)				RATA-RATA
		1999	2000	2001	2002	2003	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	
1	I	1425	1457	1496	1504	1511	2.25	2.68	0.53	0.47	1.48
2	II	1953	1974	1998	2012	2050	1.08	1.22	0.7	1.89	1.22
3	III	1371	1413	1463	1470	1492	3.06	3.54	0.48	1.5	2.15
4	IV	1063	1109	1152	1168	1176	4.33	3.88	1.39	0.68	2.57
5	V	965	976	987	998	1005	1.14	1.13	1.11	0.7	1.02
JUMLAH		**6777**	**6929**	**7096**	**7152**	**7234**	**2.24**	**2.41**	**0.79**	**1.15**	**1.65**

Sumber : Data Penduduk Kelurahan Arjosari

2.2.1.3. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk di Kelurahan Arjosari pada tahun 1999-2003 berkisar antara 59-63 jiwa/Ha. Kepadatan penduduk tertinggi terdapat di RW I, yaitu berkisar 99 jiwa/Ha. Jika dilihat dari luas lahan, RW I mempunyai luas lahan yang sangat kecil tetapi mempunyai kepadatan yang tinggi. Hal ini sangat mungkin terjadi karena RW I ini mempunyai letak yang strategis yaitu dekat jalan raya yang menghubungkan Kota Malang dan Kota Surabaya. Sedangkan kepadatan penduduk terendah terletak di RW V, yaitu berkisar 41 jiwa/Ha. Untuk mengetahui kepadatan penduduk per RW di Kelurahan Arjosari lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.6.

2.2.2. Karakteristik Pemanfaatan Ruang

Secara umum, kondisi pemanfaatan ruang di wilayah Kelurahan Arjosari merupakan daerah terbangun. Dari luas Kelurahan Arjosari sebesar 155,5 Ha, sekitar 100,16 Ha lebih merupakan daerah terbangun, sedangkan areal seluas 15,34 Ha merupakan tanah kosong dan areal pertanian. Areal pertanian dan tanah kosong tersebut sebagian besar terletak di bagian timur Kelurahan Arjosari, terutama di RW III dan RW V. Pemanfaatan tanah untuk daerah terbangun di Kelurahan Arjosari terbagi atas :

- Permukiman, seluas 86,3 Ha
- Industri, seluas 4,71 Ha
- Perkantoran, seluas 0,94 Ha
- Perdagangan, seluas 2,35 Ha
- Sawah dan ladang, seluas 6,6 Ha
- Makam, seluas 1 Ha
- Lain-lain, seluas 4,86 Ha

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar pemanfaatan tanah di Kelurahan Arjosari digunakan untuk permukiman.

TABEL 2.6
KEPADATAN PENDUDUK PER RW
KELURAHAN ARJOSARI
TAHUN 1999-2003

No	RW	JUMLAH PENDUDUK					LUAS LAHAN	KEPADATAN PENDUDUK				
		1999	2000	2001	2002	2003	(Ha)	1999	2000	2001	2002	2003
1	I	1425	1457	1496	1504	1511	15.26	93	95	98	99	99
2	II	1953	1974	1998	2012	2050	23.19	84	85	86	87	88
3	III	1371	1413	1463	1470	1492	25.31	54	56	58	58	59
4	IV	1063	1109	1152	1168	1176	27.12	39	41	42	43	43
5	V	965	976	987	998	1005	24.62	39	40	40	40	41
JUMLAH		**6777**	**6929**	**7096**	**7152**	**7234**	**115.5**	**59**	**60**	**61**	**62**	**63**

Sumber : Data Penduduk Kelurahan Arjosari

2.2.3. Rencana Pengembangan Permukiman

Berdasarkan RDTRK Kecamatan Blimbing, makin ke selatan kepadatan penduduk makin tinggi sedangkan semakin ke utara kepadatan penduduk makin kecil. Salah satunya adalah Kelurahan Arjosari, mengingat kepadatan penduduknya yang tergolong rendah di Kecamatan Blimbing dan merupakan pintu gerbang Surabaya-Malang dan masih tersedianya lahan kosong maka sangat memungkinkan sekali untuk pengembangan permukiman diarahkan ke utara.

Berdasarkan jumlah penduduk, kepadatan dan perkembangan penduduk yang ada di Kelurahan Arjosari, maka RW V tergolong mempunyai kepadatan dan perkembangan yang sangat kecil. Selain itu, penggunaan tanah yang ada di RW V sebagian besar merupakan lahan kosong. Oleh karena itu, sangat memungkinkan jika di RW V panggunaan tanahnya dikembangkan untuk permukiman.

2.3. Gambaran Umum Lokasi Konsolidasi Tanah dan Sekitarnya di Kelurahan Arjosari

Pada sub bab tersebut akan dijelaskan bagaimana gambaran umum lokasi konsolidasi tanah dan sekitarnya. Penjelasan tersebut digunakan untuk membandingkan kondisi antara lokasi konsolidasi dengan sekitan lokasi konsolidasi.

2.3.1. Gambaran Umum Lokasi Konsolidasi

Tanah merupakan komponen utama dalam pembangunan kota dan sering kali menjadi penghambat utama dalam pembangunan kota yang seringkali membutuhkan penyelesaian. Kota Malang merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan cukup pesat terutama di pusat kota yang berkaitan dengan pertambahan penduduk. Untuk itu dibutuhkan peran pemerintah kota dalam mengatasi masalah tentang pertanahan dalam pembangunan kota. Salah satu peran yang dapat dilakukan pemerintah kota untuk mengatasi masalah tersebut adalah penataan tanah. Salah satu cara penataan tanah yang bisa dilakukan adalah dengan melakukan konsolidasi tanah. Program konsolidasi tanah yang dilakukan pemerintah kota salah satunya ada di Kelurahan Arjosari.

Pada sub bab ini akan dijelaskan tentang jumlah dan luas pemilikan tanah lokasi konsolidasi, proses penentuan reduksi tanah, penentuan penggunaan bidang tanah dan tanah hasil reduksi, system pembiayaan pelaksanaan konsolidasi, pelaksanaan fisik lapangan serta harga tanah di lokasi konsolidasi tanah.

2.3.1.1. Jumlah dan Luas Tanah Lokasi Konsolidasi

Konsolidasi tanah dalam hal ini dilakukan untuk meningkatkan efisiensi/produksi penggunaan tanahnya agar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran pemilik tanah dan masyarakat serta mutu lingkungannya. Lokasi konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang No. 410.350.6-2567 Tahun 2003 dengan luas sebesar 5616 m^2 dengan jumlah peserta sebanyak 22 orang. Lokasi tanah yang akan ditata melalui konsolidasi tanah merupakan daerah yang sedang berkembang menjadi perumahan dan menurut Rencana Umum Tata Ruang Kota Malang adalah wilayah untuk permukiman. Pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut ditetapkan secara swadaya masyarakat yang artinya segala biaya yang timbul dari kegiatan konsolidasi ditanggung 100% oleh peserta konsolidasi.

2.3.1.2. Proses Penentuan Reduksi Tanah

Pada dasarnya reduksi yang didapat dari para pemilik tanah digunakan untuk penyediaan tanah sarana dan prasarana lingkungan serta untuk membiayai pembangunan fisiknya yang dalam hal ini dikenal dengan Tanah Pengganti Biaya Pembangunan (TPBP). Dengan demikian tingkat reduksi akan dipengaruhi oleh besarnya kebutuhan ruang untuk sarana dan prasarana umum di lingkungan tersebut. Pada pelaksanaan konsolidasi tanah di lokasi studi, penentuan tingkat reduksi tanah lebih dipengaruhi oleh hasil kesepakatan masyarakat dengan pihak pemerintah (dalam hal ini adalah BPN Kota Malang). Besarnya reduksi yang telah disepakati bersama adalah sebesar 23,29 % dari luas tanah keseluruhan.

Reduksi tanah tersebut digunakan untuk menentukan besarnya kebutuhan ruang untuk prasarana umum. Dalam hal ini, kebutuhan tanah untuk prasarana

yang telah ditetapkan penggunaannya adalah hanya berupa jalan dengan kebutuhan tanah seluas 1308 m^2.

2.3.1.3. Penggunaan Bidang Tanah dan Tanah Hasil Reduksi

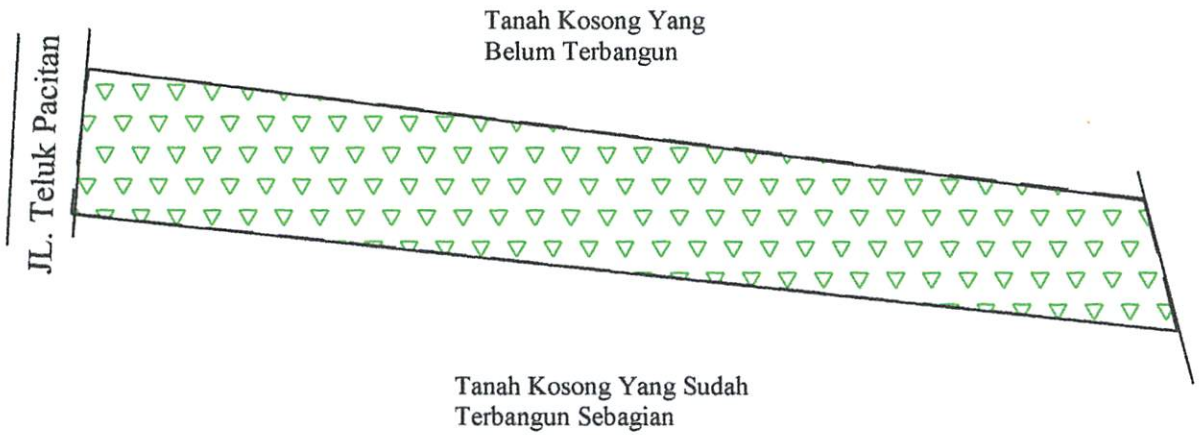
Sebelum ada program konsolidasi tanah, lokasi konsolidasi digunakan untuk sawah/tegalan. Namun setelah ada konsolidasi, tanah tersebut digunakan untuk perumahan. Untuk mengetahui penggunaan tanah sebelum konsolidasi dapat dilihat pada peta 2.4. Dari hasil reduksi dapat diperoleh data bahwa kebutuhan tanah untuk prasarana jalan adalah sebesar 1308 m^2 dan kebutuhan tanah untuk perumahan adalah sebesar 4308 m^2. Luas tanah sebesar 4308 m^2 tersebut dibagi menjadi 22 kapling tanah dengan luas per persil yang berbeda antara kapling satu dengan lainnya. Dari hasil quisioner diketahui bahwa sebagian besar pemilik tanah mempunyai luas antara 100 m^2 – 250 m^2. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel 2.7 .

TABEL 2.7
LUAS TANAH PESERTA KONSOLIDASI
KELURAHAN ARJOSARI

No	Pertanyaan	Jumlah Responden	Prosentase (%)
1.	Berapa luas tanah yang anda miliki setelah ada program konsolidasi ?		
	a. < 100 m^2	3	13,6
	b. 100 m^2 – 250 m^2	12	54,5
	c. 250 m^2 – 500 m^2	6	27,3
	d. > 500 m^2	1	4,6
Jumlah		22	100

Sumber : Hasil Quisioner

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa luas persil tiap peserta berbeda satu dengan yang lainnya. Hal tersebut terjadi karena sistem konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari menggunakan swadaya masyarakat. Dalam hal ini, peserta membeli tanah di lokasi konsolidasi tanah berdasarkan kemampuan ekonomi



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : **II.4**

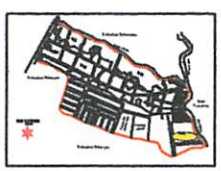
LEGENDA :

Jalan

Tegalan/Sawah

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA



SKALA PETA
1 : 2.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SEBELUM KONSOLIDASI TANAH DI KELURAHAN ARJOSARI

mereka sendiri. Untuk mengetahui gambaran tentang pembagian tanah di lokasi konsolidasi dapat dilihat pada peta 2.5. Pembagian kapling dan kepemilikan tanah pada peta 2.5 tersebut diurutkan berdasarkan tabel kepemilikan tanah di lampiran.

2.3.1.4. Sistem Pembiayaan Pelaksanaan Konsolidasi

Konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari dilaksanakan dengan menggunakan sistem swadaya masyarakat. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya mereka melibatkan instansi untuk memperoleh informasi tentang konsolidasi tanah. Adapun instansi yang terlibat langsung adalah BPN Kota Malang.

Sumber dana pelaksanaan konsolidasi tanah di Kelurahan Arjosari semuanya ditanggung oleh masyarakat. Adapun dana yang dikeluarkan oleh masyarakat yang dalam hal ini adalah pemilik tanah untuk persiapan sampai pelaksanaan konsolidasi yang meliputi rapat, administrasi, pensertifikatan tanah dan lain-lain adalah sebesar Rp 360.000,00 per bidang. Dalam hal ini, instansi hanya berfungsi sebagai pemberi informasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan peserta konsolidasi, biaya pembangunan prasarana jalan per m^2 di lokasi konsolidasi adalah Rp 25.000,00.

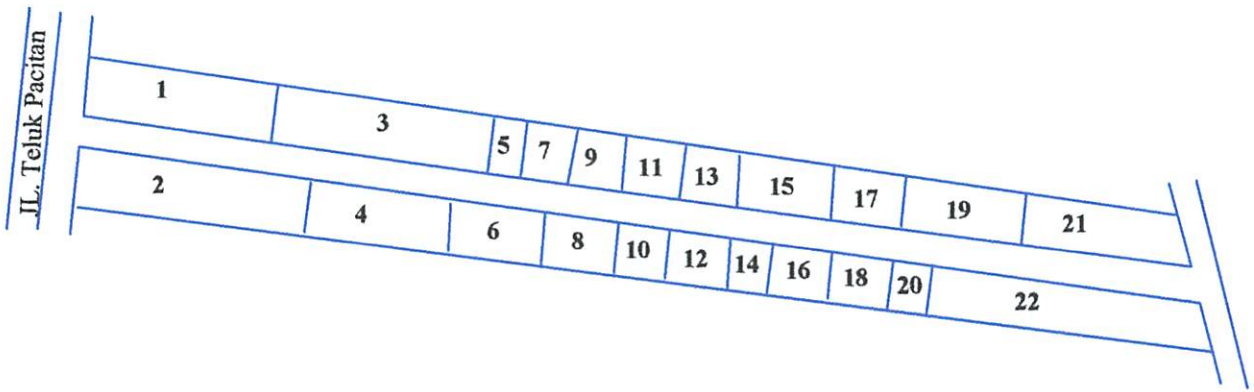
2.3.1.5. Proses Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Dalam pelaksanaannya, semua pembangunan yang ada di lokasi konsolidasi tanah menggunakan swadaya masyarakat. Sebelum mengikuti program konsolidasi tanah, para peserta melakukan konsultasi dengan pihak instansi, yang dalam hal ini adalah BPN Kota Malang.

Berdasarkan hasil konsultasi dengan pihak instansi, para peserta diberi prosedur untuk mengikuti program konsolidasi tanah. Adapun prosedurnya antara lain adalah :

1. Membuat permohonan ke pihak instansi (BPN Kota Malang)
2. Melakukan pemasyarakatan
3. Melakukan aktivitas pembangunan fisik di lokasi konsolidasi

Berdasarkan hasil wawancara, tanah yang dijadikan lokasi konsolidasi tanah tersebut dibeli bersama-sama oleh peserta sesuai kemampuan ekonomi masing-



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : **II.5**

LEGENDA :

Jalan

Tanah sudah dikapling

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA

SKALA PETA
1 : 2.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SETELAH KONSOLIDASI TANAH DI KELURAHAN ARJOSARI

masing peserta. Setelah itu, tanah tersebut dibagi kembali berdasarkan jumlah uang yang telah diberikan untuk pembelian tanah. Hal tersebutlah yang menyebabkan persil tanah tiap peserta menjadi berbeda satu dengan yang lainnya.

Pada awalnya, lokasi konsolidasi tanah tidak mempunyai jalan sehingga mereka melakukan penertiban lahan/reduksi dengan cara sosialisasi. Lahan mereka direduksi sebesar 23,29 % untuk pembangunan jalan. Setelah hasil reduksi disepakati, mereka melakukan pengakuan hak atas tanah mereka dengan cara sertifikasi. Dan setelah sertifikat diperoleh oleh peserta, barulah mereka melakukan pembangunan jalan.

2.3.1.6. Harga Tanah di Lokasi Studi

Tanah merupakan komponen utama pembangunan rumah. Hal tersebut yang menyebabkan harga tanah dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan, seperti halnya juga yang terjadi di lokasi konsolidasi tanah. Harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dari tahun 1997 ke tahun 1998, harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami kenaikan sebesar Rp 25.000,00 per m^2. Peningkatan tersebut terjadi sebelum adanya program konsolidasi tanah dilaksanakan di Kelurahan Arjosari. Kenaikan seperti ini terjadi sampai tahun 2000. Tetapi setelah program konsolidasi dilaksanakan pada tahun 2001, harga tanah di lokasi tersebut meningkat menjadi Rp 75.000,00 per m^2. Harga tanah pada tahun 2002 juga meningkat sebesar Rp 50.000,00 per m^2 dan di tahun 2003 harga tanah juga meningkat dari tahun 2002, peningkatan tersebut sebesar Rp 100.000,00 per m^2. Peningkatan harga tersebut juga terjadi di tahun 2004 yaitu sebesar Rp 100.000,00 per m^2. Setelah program konsolidasi terlaksana, harga tanah menjadi meningkat tajam. Untuk melihat lebih jelas peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi dapat dilihat pada tabel 2.8.

Tabel 2.8
Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah
Kelurahan Arjosari
Tahun 1997-2004

No	Tahun	Harga Tanah (Rp)	Peningkatan Harga Tanah (Rp)	Rata-rata Peningkatan (Rp)
1	1997	100000	-	25000
2	1998	125000	25000	
3	1999	150000	25000	
4	2000	175000	25000	
5	2001	250000	75000	81250
6	2002	300000	50000	
7	2003	400000	100000	
8	2004	500000	100000	
Rata-rata Peningkatan Harga Tanah			50000	

Sumber : Hasil Analisa Data Survai Lapang

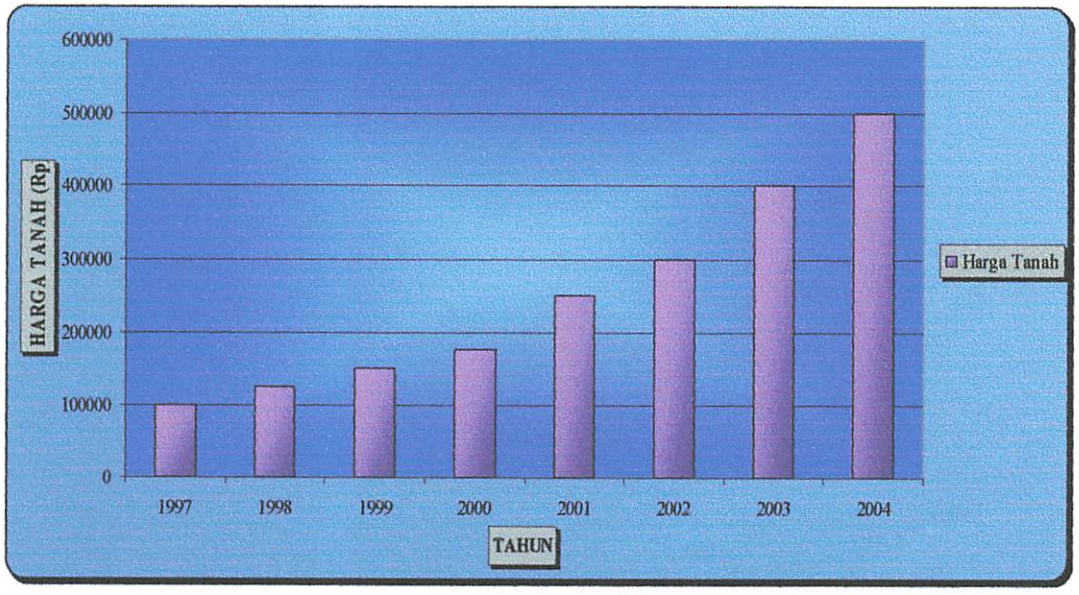
Keterangan :

Sebelum Konsolidasi Tanah

Sesudah Konsolidasi Tanah

Dari tabel 2.8 dapat diketahui peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi untuk setiap tahunnya. Untuk mengetahui dengan lebih jelas bagaimana grafik peningkatan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi dapat dilihat pada grafik 2.1.

Grafik 2.1
Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah



2.3.1.7. Profil Responden Tentang Peningkatan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi

Untuk mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah, maka diperlukan suatu penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan kepada masyarakat pemilik tanah di lokasi konsolidasi. Dari penelitian tersebut maka akan didapatkan hal-hal yang dapat mempengaruhi harga tanah di lokasi konsolidasi. Untuk mengetahui lebih jelasnya, bisa dilihat pada tabel rekapan quisioner.

TABEL 2.9
HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI
SETELAH ADA PROGRAM KONSOLIDASI

Harga Tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Mengalami peningkatan	19	86,4
b. Tetap	3	13,6
c. Mengalami penurunan	-	-
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa sebagian besar dari responden (86,4 %) menyatakan bahwa setelah ada konsolidasi harga tanah dilokasi konsolidasi mengalami peningkatan. Akan tetapi, ada beberapa responden (13,6 %) yang menyatakan bahwa harga tanah tetap setelah adanya konsolidasi. Hal tersebut dikarenakan pemilik tanah tersebut tidak mengetahui peningkatan harga tanah yang signifikan. Untuk mengetahui hal-hal yang menyebabkan meningkatnya harga tanah dapat dilihat pada tabel 2.10

TABEL 2.10
PENYEBAB PENINGKATAN HARGA TANAH
DI LOKASI KONSOLIDASI

Harga Tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Luas	2	9,1
b. Status hak tanah	5	22,7
c. Letak tanah	4	18,2
d. Kelengkapan sarana dan prasarana	2	9,1
e. Luas tanah, status hak tanah, letak tanah, kelengkapan sarana dan prasarana	9	40,9
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa yang mempengaruhi harga tanah adalah luas tanah, status hak tanah, letak tanah, kelengkapan sarana dan prasarana. Untuk mengetahui dengan lebih detail lagi hal-hal yang dapat mempengaruhi harga tanah dapat dilihat pada tabel berikut.

TABEL 2.11
PENGARUH LUAS TANAH
TERHADAP HARGA TANAH

Luas tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Kapling besar	15	68,2
b. Kapling sedang	7	31,8
c. Kapling kecil	-	-
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Berdasarkan hasil quisioner, sebagian besar dari responden menyatakan bahwa luas tanah bisa mempengaruhi harga tanah. Menurut mereka, semakin besar kapling tanah maka semakin tingga harga tanah. Berdasarkan hasil quisioner, letak tanah dan status hak tanah juga bisa mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

TABEL 2.12
PENGARUH LETAK TANAH
TERHADAP HARGA TANAH

Letak tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Langsung menghadap ke jalan	14	63,6
b. Di gang	-	-
c. Di antara kapling tanah	-	-
d. Kapling yang terletak di bagian sudut	8	36,4
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Berdasarkan hasil quisioner, bisa diketahui bahwa letak tanah yang langsung menghadap ke jalan bisa membuat harga tanah menjadi lebih tinggi. Sedangkan jika dilihat dari status hak tanah, dari hasil quisioner dapat diketahui bahwa status hak atas tanah yang bisa mempengaruhi harga tanah adalah status hak milik. Untuk lebih jelasnya dapat diketahui pada tabel 2.13.

TABEL 2.13
PENGARUH STATUS HAK TANAH
TERHADAP HARGA TANAH

Status tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
d. Hak milik	22	100
e. Hak guna bangunan	-	-
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Selain status hak atas tanah, berdasarkan penelitian ternyata hal-hal yang mempengaruhi harga tanah antara lain adalah kelengkapan prasarana dan kenyamanan. Sedangkan dilihat dari kelengkapan prasarana, berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa prasarana jalan bisa mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.14.

TABEL 2.14
PENGARUH KELENGKAPAN PRASARANA
TERHADAP HARGA TANAH

Prasarana	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Jalan	14	63,6
b. Terminal	4	18,2
c. Pangkalan ojek	3	13,6
d. Pengkalan becak	1	4,6
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Harga tanah juga dipengaruhi oleh kenyamanan. Berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa faktor kenyamanan yang dapat mempengaruhi harga tanah adalah sertifikat (status hak tanah). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.15 di bawah ini.

TABEL 2.15
PENGARUH KENYAMANAN
TERHADAP HARGA TANAH

Kenyamanan	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Prasarana jalan	7	31,8
b. Sertifikat	10	45,5
c. Tidak menjawab	5	22,7
Jumlah	**22**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

2.3.2. Gambaran Umum Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah

Dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang kondisi umum di sekitar lokasi konsolidasi tanah. Selain itu, akan dijelaskan juga tentang harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi. Hal tersebut digunakan untuk membandingkan harga tanah antara lokasi yang ada konsolidasi tanah dengan yang tidak ada konsolidasi tanah.

2.3.2.1. Kondisi Umum

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota Malang, penggunaan lahan di sekitar lokasi konsolidasi adalah untuk perumahan, akan tetapi sebagian besar dari kapling tanah tersebut masih berupa tanah kosong.

Foto 2.1
Kapling tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi yang belum terbangun

Tanah kosong yang ada di sekitar lokasi konsolidasi sudah merupakan tanah kapling yang nantinya akan digunakan untuk perumahan. Hal ini dapat dilihat pada foto 2.1.

Prasarana jalan yang ada di sekitar lokasi konsolidasi masih belum memadai, seperti yang ada di sebelah selatan lokasi konsolidasi. Prasarana jalan yang ada di sebelah selatan lokasi konsolidasi tanah masih menggunakan makadam. Hal tersebut dapat dilihat pada foto 2.2. Sedangkan di sebelah utara lokasi konsolidasi tanah masih belum ada jalannya, masih berupa tanah kosong (dapat dilihat pada foto 2.1.).

Foto 2.2.
Prasarana jalan di sekitar lokasi konsolidasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bpk. Djoko Priyatno pembangunan jalan yang ada di sebelah selatan lokasi konsolidasi (lihat foto 2.2) menggunakan biaya sendiri. Dan itupun baru dibangun berupa jalan makadam.

Berdasarkan hasil wawancara, para pemilik tanah yang ada di sekitar konsolidasi tanah memiliki kesulitan dalam pengadaan sertifikat. Hal tersebut sangat berbeda dengan para peserta program konsolidasi tanah yang bisa dengan mudah mendapatkan sertifikat.

2.3.2.2. Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah

Harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dari tahun 1997 ke tahun 1998, harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sebesar Rp 25.000,00 per m^2. Peningkatan tersebut terjadi sebelum program konsolidasi dilaksanakan di Kelurahan Arjosari. Peningkatan tersebut terjadi sampai tahun 2000. Tetapi setelah program konsolidasi dilaksanakan pada tahun 2001, harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi meningkat menjadi Rp 50.000,00 per m^2. Harga tanah pada tahun 2002 juga meningkat sebesar Rp 50.000,00 per m^2 dan di tahun 2003 harga tanah juga meningkat dari tahun 2002, peningkatan tersebut sebesar Rp 75.000,00 per m^2. Peningkatan harga tanah pada tahun 2003 terjadi juga di tahun 2004 yaitu sebesar Rp 75.000,00 per m^2. Peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi tanah tidak terlalu besar jika dibandingkan dengan peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi. Untuk melihat lebih jelas peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi dapat dilihat pada tabel 2.16.

Tabel 2.16
Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah
Kelurahan Arjosari
Tahun 1997-2004

No	Tahun	Harga Tanah (Rp)	Peningkatan Harga Tanah (Rp)	Rata-rata Peningkatan (Rp)
1	1997	100000	-	25000
2	1998	125000	25000	
3	1999	150000	25000	
4	2000	175000	25000	
5	2001	225000	50000	62500
6	2002	275000	50000	

Lanjutan tabel 2.16

7	2003	350000	75000	
8	2004	425000	75000	
Rata-rata Peningkatan Harga Tanah			**40000**	

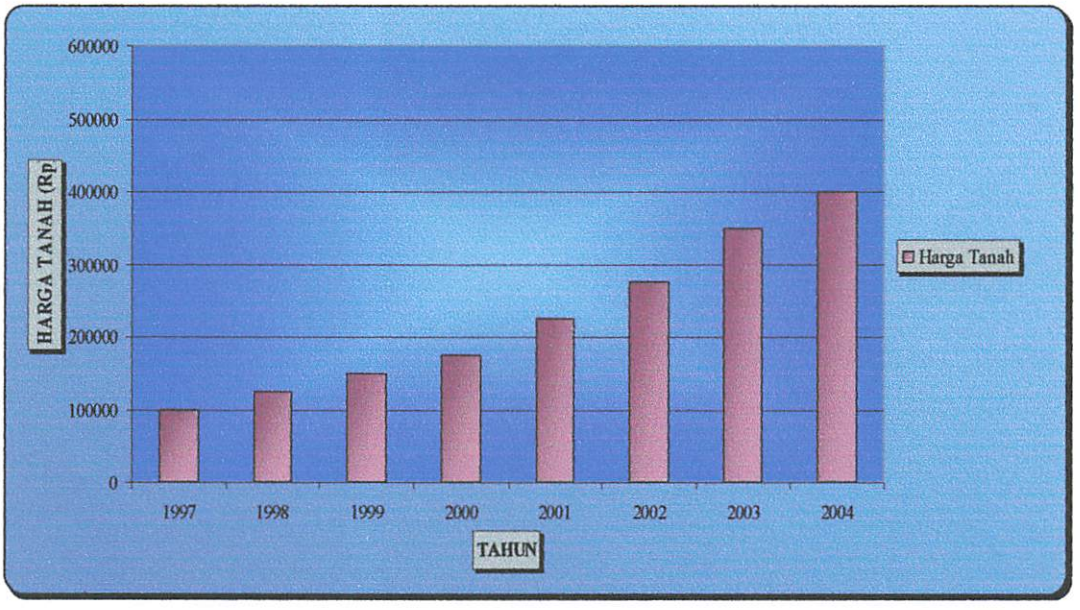
Sumber : Hasil Analisa Data Survai Lapang

Keterangan : Sebelum Konsolidasi Tanah

Sesudah Konsolidasi Tanah

Dari tabel 2.9 dapat diketahui peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi untuk setiap tahunnya. Untuk mengetahui dengan lebih jelas bagaimana grafik peningkatan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi dapat dilihat pada grafik 2.2. di bawah.

Grafik 2.2.
Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah



2.3.2.3. Profil Responden Tentang Peningkatan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi

Dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi setelah ada konsolidasi. Dari penelitian tersebut maka akan didapatkan hal-hal yang dapat mempengaruhi harga tanah di lokasi konsolidasi. Untuk mengetahui lebih jelasnya, bisa dilihat pada tabel rekapan quisioner.

TABEL 2.17
HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI DI KELURAHAN ARJOSARI

Harga Tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Mengalami peningkatan	25	67,6
b. Tetap	12	32,4
c. Mengalami penurunan	-	-
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Dari tabel 2.17 dapat diketahui bahwa harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi juga mengalami peningkatan setelah ada konsolidasi. Untuk mengetahui hal-hal apa saja yang mempengaruhi peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi, maka dapat dilihat pada tabel rekapan quisioner di bawah.

TABEL 2.18
PENGARUH LUAS TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Luas tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Kapling besar	21	56,8
b. Kapling sedang	16	43,2
c. Kapling kecil	-	-
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Berdasarkan hasil quisioner, sebagian besar dari responden menyatakan bahwa luas tanah bisa mempengaruhi harga tanah. Menurut mereka, semakin besar kapling tanah maka semakin tingga harga tanah. Berdasarkan hasil quisioner, letak tanah dan status hak tanah juga bisa mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

TABEL 2.19
PENGARUH LETAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Letak tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Langsung menghadap ke jalan	17	45,9
b. Di gang	-	-
c. Di antara kapling tanah	-	-
d. Kapling yang terletak di bagian sudut jalan	20	54,1
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Berdasarkan hasil quisioner, bisa diketahui bahwa letak tanah yang terletak di bagian sudut jalan bisa membuat harga tanah menjadi lebih tinggi. Hal ini dikarenakan jika lokasi tanah berada di bagian sudut jalan, maka pemilik tanah mendapat kelebihan tanah. Hal tersebut yang membuat tanah menjadi lebih tinggi. Sedangkan jika dilihat dari status hak tanah, dari hasil quisioner dapat diketahui bahwa status hak atas tanah yang bisa mempengaruhi harga tanah adalah status hak milik. Untuk lebih jelasnya dapat diketahui pada tabel 2.20.

TABEL 2.20
PENGARUH STATUS HAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Status tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Hak milik	37	100
b. Hak guna bangunan	-	-
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Selain status hak atas tanah, berdasarkan penelitian ternyata hal-hal yang mempengaruhi harga tanah antara lain adalah kelengkapan prasarana, pemanfaatan tanah dan utilitas. Sedangkan dilihat dari kelengkapan prasarana,

berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa prasarana jalan bisa mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.21.

TABEL 2.21
PENGARUH KELENGKAPAN PRASARANA
TERHADAP HARGA TANAH
DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Prasarana	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Jalan	22	59,5
b. Terminal	6	16,2
c. Pangkalan ojek	5	13,5
d. Pengkalan becak	4	10,8
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Dilihat dari pemanfaatan ruang, berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa pemanfaatan tanah untuk perumahan sangat berpengaruh dalam meningkatnya harga tanah. Menurut mereka, dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah juga meningkat. Untuk mengetahui hasil quisioner tersebut dapat dilihat pada tabel 2.22 di bawah.

TABEL 2.22
PENGARUH PEMANFAATAN TANAH
TERHADAP HARGA TANAH
DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Pemanfaatan Ruang	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Perumahan	37	100
b. Fas. Perkantoran	-	-
c. Fas. Perdagangan	-	-
d. Fas. Peribadatan	-	-
e. Fas. Umum	-	-
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

Jika dilihat dari utilitas, berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa kelengkapan utilitas (listrik, air bersih, telepon dan sampah) dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk mengetahui lebih jelas dapat dilihat pada tabel 2.23.

TABEL 2.23
PENGARUH UTILITAS TERHADAP HARGA TANAH
DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Utilitas	Jumlah Responden	Prosentase (%)
a. Listrik	-	-
b. Air bersih	-	-
c. Telepon	-	-
d. Sampah	-	-
e. Listrik, air bersih, telepon dan sampah	37	100
Jumlah	**37**	**100**

Sumber : Hasil Quisioner

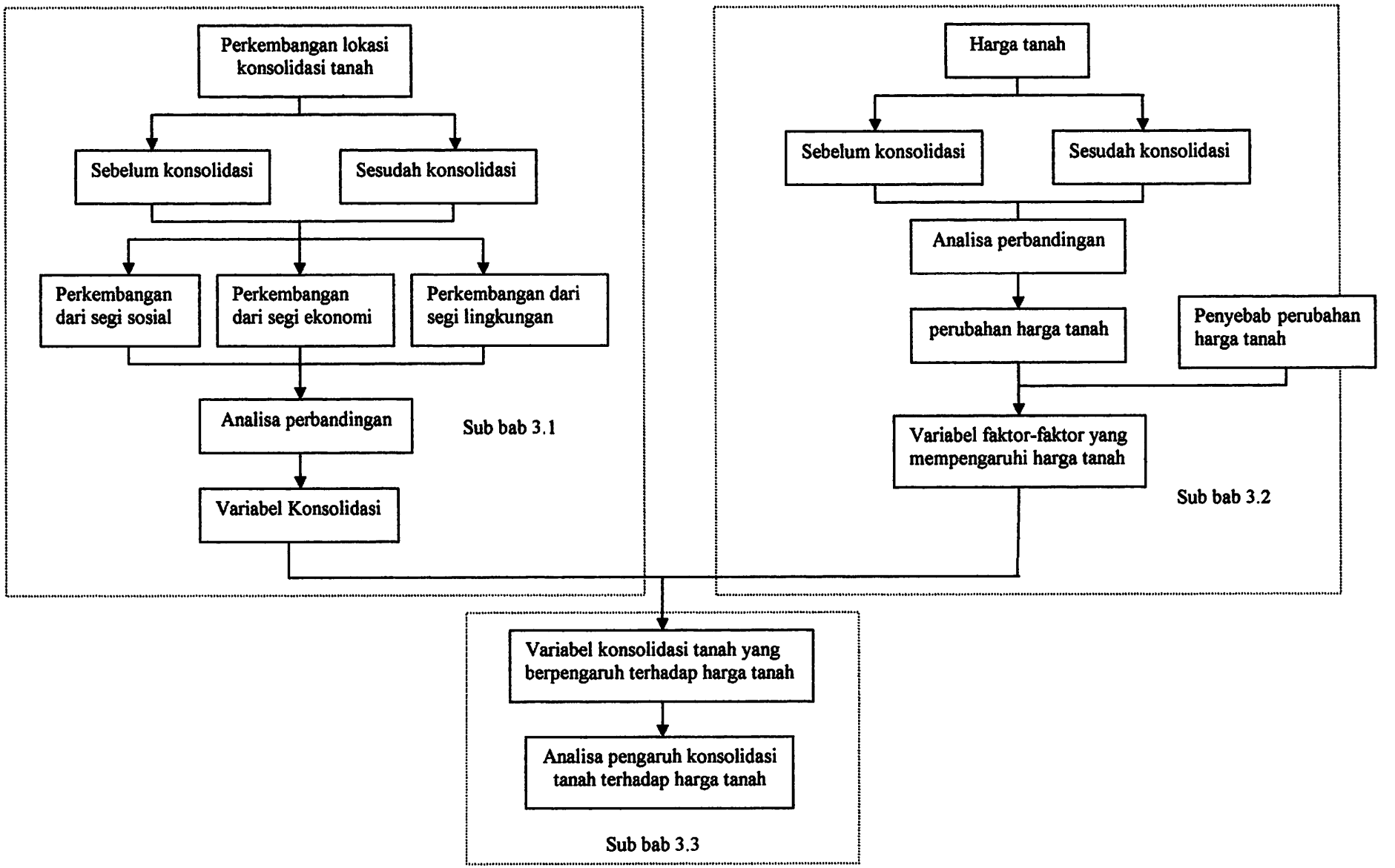
BAB III
ANALISA PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

Dalam bab tersebut akan dijelaskan analisa apa saja yang akan digunakan dalam studi. Analisa-analisa tersebut yaitu :

1. Analisa perkembangan yang ada di lokasi konsolidasi. (Sub bab 3.1)
   Dalam analisa tersebut akan dijelaskan perkembangan konsolidasi tanah dari segi sosial, ekonomi dan lingkungan. Untuk mengetahui pengaruh konsolidasi terhadap perkembangan yang terjadi, maka dilakukan analisa perbandingan antara sebelum dan sesudah adanya konsolidasi. Dari hasil tersebut maka akan diperoleh variabel-variabel konsolidasi tanah yang berpengaruh terhadap perkembangan.
2. Analisa perubahan harga tanah. (Sub bab 3.2)
   Dalam analisa tersebut akan dijelaskan tentang perubahan harga tanah yang terjadi di lokasi konsolidasi. Selain itu, dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah. Dari variabel dan harga tanah tersebut, maka bisa diketahui variabel-variabel apa saja yang berpengaruh terhadap harga tanah.
3. Analisa pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah. (Sub bab 3.3)
   Dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang variabel-variabel konsolidasi apa saja yang bisa mempengaruhi harga tanah. Variabel tersebut diperoleh dari analisa crosstab dan korelasi antara variabel-variabel yang sudah didapat dari analisa sub bab 3.1 dan sub bab 3.2 dengan harga tanah.

Untuk mengetahui lebih jelas tentang analisa-analisa yang dilakukan pada bab tersebut, maka dapat dilihat pada diagram 3.1.

DIAGRAM 3.1
ANALISA PENGARUH KONSOLIDASI
TANAH TERHADAP HARGA TANAH



3.1. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah

Dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang perkembangan lokasi konsolidasi tanah dan variabel konsolidasi apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan lokasi konsolidasi.

3.1.1. Analisa Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah

Analisa perkembangan lokasi konsolidasi tanah dapat dilihat dari perkembangan yang terjadi antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi tanah. Perkembangan yang ada di lokasi konsolidasi dapat dilihat dari segi sosial, ekonomi maupun segi lingkungan di lokasi konsolidasi di Kelurahan Arjosari.

3.1.1.1. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Sosial

Dari segi sosial, perkembangan lokasi konsolidasi tanah dapat diketahui dari hubungan sosial dan kenyamanan masyarakat yang ada di lokasi konsolidasi. Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa kenyamanan masyarakat di lokasi konsolidasi didapat karena adanya parasarana jalan (didukung oleh 31,8 % dari seluruh responden) dan kemudahan mendapat kepastian hak tanah atau sertifikat (didukung oleh 45,5 % dari seluruh responden). Dari 31,8 % responden yang menyatakan aksesbilitas sebagai pengukur kenyamanan beranggapan bahwa dengan adanya jalan maka mereka bisa mempermudah akses. Sedangkan dari 45,5 % responden yang menyatakan sertifikat sebagai pengukur kenyamanan beranggapan bahwa dengan adanya kemudahan dalam mendapat sertifikat, maka mereka tidak perlu mengikuti prosedur pembuatan sertifikat. Hal ini dikarenakan sertifikat tanah langsung didapat oleh peserta konsolidasi setelah program konsolidasi dilaksanakan. Akan tetapi ada 22,7 % dari jumlah responden tidak menjawab. Alasan responden tidak menjawab adalah menurut mereka bahwa di lokasi konsolidasi masih banyak lahan yang belum terbangun sehingga mereka tidak bisa mengukur tingkat kenyamanannya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1.

TABEL 3.1
ANALISA PENGARUH KENYAMANAN TERHADAP PERKEMBANGAN KONSOLIDASI TANAH DARI SEGI SOSIAL

Kenyamanan	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Prasarana jalan	7	31,8	Faktor kenyamanan yang sangat berpengaruh adalah adanya kepastian hak atas tanah (sertifikat
b. Sertifikat	10	45,5	
c. Tidak menjawab	5	22,7	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

Selain kenyamanan, hubungan sosial juga bisa dijadikan batasan untuk mengetahui perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial. Berdasarkan hasil quisioner, hubungan sosial yang ada di lokasi konsolidasi masih belum terjalin dengan baik. Hal ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang masih belum terbangun sehingga masyarakat masih kesulitan untuk melakukan interaksi. Dari hasil quisioner, dapat diketahui bahwa hal yang menyebabkan tanah tersebut masih belum dibangun adalah karena investasi (didukung oleh 27,3 % dari jumlah responden yang tanahnya belum terbangun) dan karena dana pembangunan rumah yang masih belum ada (didukung oleh 45,4 % dari responden yang tanahnya belum terbangun). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.2.

TABEL 3.2
ANALISA PENGARUH HUBUNGAN SOSIAL TERHADAP PERKEMBANGAN KONSOLIDASI TANAH DARI SEGI SOSIAL

Hubungan sosial	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Baik	6	27,3	Hubungan sosial di lokasi konsolidasi masih kurang baik. Hal ini dikarenakan masih banyaknya
b. Kurang Baik	16	72,7	
Jumlah	**22**	**100**	
Penyebab tanah kapling belum			

Lanjutan tabel 3.2

dibangun : a. Hanya investasi b. Dana pembangunan yang masih belum ada	6 10	27,3 45,4	tanah yang masih belum dibangun.

Sumber : Hasil Analisa

Jadi, berdasarkan dari hasil quisioner dapat diketahui bahwa jaminan status hak tanah atau sertifikat dan pembangunan tanah kapling sangat mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi terutama dari segi sosial. Untuk mengetahui lebih jelas tentang perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial dapat dilihat pada tabel 3.3.

3.1.1.2. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Ekonomi

Dari segi ekonomi, perkembangan lokasi konsolidasi tanah dapat diketahui dengan melihat perubahan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi antara sebelum dan sesudah adanya program konsolidasi tanah. Berdasarkan hasil quisioner, harga tanah mengalami penigkatan (didukung oleh 86,4 % dari jumlah responden). Berdasarkan data yang diperoleh, harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sebesar Rp 25.000,00 per m^2 per tahun. Peningkatan tersebut terjadi sebelum adanya program konsolidasi tanah dilaksanakan di Kelurahan Arjosari, yaitu dari tahun 1997 sampai tahun 2000. Akan tetapi setelah program konsolidasi dilaksanakan pada tahun 2001, harga tanah di lokasi tersebut meningkat dengan rata-rata peningkatan sebesar Rp 81.250,00 per m^2 per tahun. Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa yang menyebabkan harga tanah di lokasi konsolidasi meningkat adalah luas tanah, status hak tanah, letak tanah dan prasarana jalan (didukung oleh 40,9 % dari seluruh responden yang ada di lokasi konsolidasi). Untuk mengetahui lebih jelas dapat dilihat pada tabel 3.4 dan tabel 3.5.

TABEL 3.3
ANALISA PERKEMBANGAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH
DARI SEGI SOSIAL

No	Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Sosial	Prosentase (%) Dari ∑ Responden	Sebelum (Th 2000)	Sesudah (Th 2004)	Analisa	Kesimpulan
1	Kenyamanan :					
	a. Aksesbilitas	31,8	-	Adanya jalan sehingga bisa mempermudah aksesbilitas	Dari hasil quisioner tersebut dapat diketahui bahwa adanya prasarana jalan dan jaminan hak atas tanah (sertifikat) bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial.	Jadi, variabel konsolidasi yang berpengaruh terhadap perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial adalah sertifikat dan pembangunan kapling tanah.
	b. Sertifikat	45,5	-	Kemudahan memperoleh sertifikat		
	c. Tidak menjawab	22,7	-	-		
2	Hubungan sosial					
	a. Baik	27,3	-	Tanah kapling sudah terbangun	Dari hasil quisioner tersebut dapat diketahui bahwa pembangunan kapling tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi	
	b. Kurang baik	72,7	-	Tanah kapling masih belum terbangun		

	Penyebab tanah kapling belum terbangun : a. Hanya investasi b. Dana pembangunan yang masih belum ada	 27,3 45,4	 - -	 -	dari segi sosial terutama dalam hal hubungan sosial antar masyarakat di lokasi konsolidasi.	

Sumber : Hasil analisa

TABEL 3.4
HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Harga tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Mengalami peningkatan	19	86,4	Harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan
b. Tetap	3	13,6	
c. Mengalami penurunan	-	-	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil analisa

TABEL 3.5
PENYEBAB PENINGKATAN HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Penyebab	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Luas	2	9,1	Penyebab peningkatan harga tanah adalah luas tanah, hak atas tanah, letak tanah dan prasarana jalan
b. Status hak tanah	5	22,7	
c. Letak tanah	4	18,2	
d. Prasarana jalan	2	9,1	
e. Luas tanah, status hak tanah, letak tanah, prasarana jalan	9	40,9	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil analisa

Jadi, dengan adanya peningkatan harga tanah maka dapat disimpulkan bahwa konsolidasi bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi tanah dari segi ekonomi. Adapun yang mempengaruhi peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi adalah luas tanah, status hak tanah, letak tanah dan prasarana jalan. Untuk mengetahui perkembangan lokasi konsolidasi dari segi ekonomi dengan lebih jelas maka dapat dilihat pada tabel 3.6.

TABEL 3.6
ANALISA PERKEMBANGAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH
DARI SEGI EKONOMI

No	Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Ekonomi	Prosentase (%) dari ∑ Responden	Sebelum (Th 1997-th 2000)	Sesudah (Th 2001-th 2004)	Analisa	Kesimpulan
1	Harga tanah di lokasi konsolidasi a. Mengalami peningkatan b. Tetap c. Mengalami penurunan Penyebab peningkatan harga tanah : a. Luas b. Status hak tanah c. Letak tanah d. Prasarana jalan e. Luas tanah, status hak tanah, letak tanah, prasarana jalan	 86,4 13,6 - 9,1 22,7 18,2 9,1 40,9	Harga tanah mengalami peningkatan sekitar Rp 25.000,00 per m^2 setiap tahun	Harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sekitar Rp 81.250,00 per m^2 setiap tahun.	Dari hasil quisioner dapat diketahui bahwa harga tanah di lokasi mengalami rata-rata peningkatan sekitar 325 % setelah ada konsolidasi.	Jadi, variabel yang berpengaruh terhadap perkembangan lokasi konsolidasi dari segi ekonomi adalah : a. Luas tanah b. Status hak tanah c. Prasarana jalan d. Letak tanah

Sumber : Hasil Analisa

3.1.1.3. Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dilihat Dari Segi Lingkungan

Perkembangan lokasi konsolidasi dari segi lingkungan lebih ditekankan pada perkembangan yang terjadi pada kondisi fisik yang ada di lokasi konsolidasi. Dari segi lingkungan, perkembangan lokasi konsolidasi tanah dapat diketahui dengan melihat :

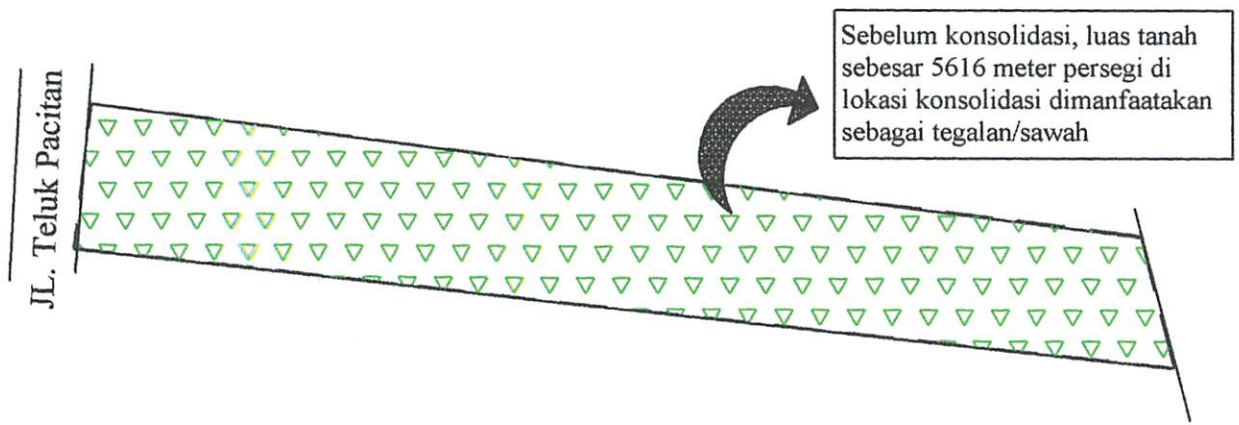
A. Penggunaan tanah

1. Sebelum konsolidasi

   Sebelum ada program konsolidasi tanah, jenis penggunaan tanah yang ada di lokasi konsolidasi adalah untuk tegalan/sawah. Luas tegalan/sawah tersebut adalah 5616 m^2. Sebelum ada program konsolidasi tanah yaitu tahun 1999, tanah seluas 5616 m^2 hanya berupa tegalan/sawah tanpa ada prasarana jalan dan tanah kapling. Untuk mengetahui lebih jelas penggunaan tanah sebelum program konsolidasi tanah dapat dilihat pada peta penggunaan tanah tahun 1999. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.1.

2. Sesudah konsolidasi

   Sejak tahun 2001, tanah yang awalnya hanya digunakan untuk tegalan/sawah berubah fungsi menjadi tanah kapling yang akan digunakan untuk perumahan. Dari luas tanah yang ada yakni 5616 m^2, jenis penggunaannya dibagi menjadi dua yaitu 4308 m^2 untuk perumahan dan 1308 m^2 untuk prasarana jalan. Dari luas tanah sebesar 4308 m^2 dibagi menjadi 22 kapling dengan luas masing-masing kapling tidak sama. Akan tetapi, sebagian besar dari kapling yang ada di lokasi konsolidasi masih belum dibangun (seperti yang terlihat pada foto 3.1.). Hanya sebagian kecil saja yang sudah dibangun (seperti yang terlihat pada foto 3.2). Prasarana jalan seluas 1308 m^2 mempunyai bahan yang terbuat dari paving block. Hal ini dapat dilihat pada foto 3.3.



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : III.1

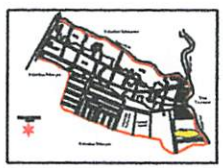
LEGENDA :

Jalan

Tegalan/Sawah

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA



SKALA PETA
1 : 2.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA PENGGUNAAN TANAH SEBELUM KONSOLIDASI TANAH DI KELURAHAN ARJOSARI

Untuk mengetahui lebih jelas penggunaan tanah setelah program konsolidasi tanah dapat dilihat pada peta penggunaan tanah tahun 2003. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.2.

Foto 3.1.
Tanah kapling yang belum terbangun

Foto 3.2
Tanah kapling yang sudah terbangun

Foto 3.3
Prasarana jalan di Lokasi Konsolidasi

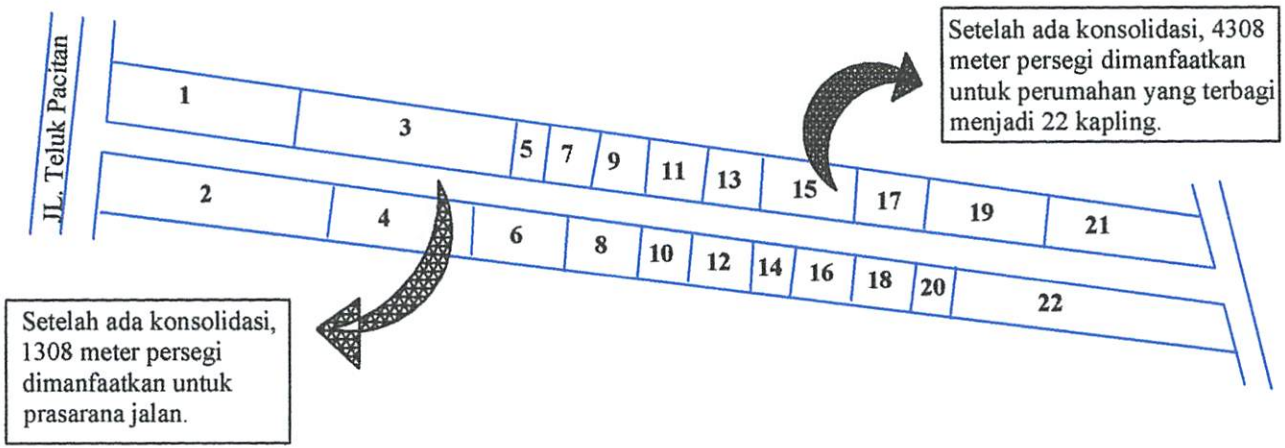
Berdasarkan uraian dan peta penggunaan tanah antara sebelum dan sesudah konsolidasi, maka dapat disimpulkan bahwa konsolidasi tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi tanah dari segi lingkungan. Adapun variabel konsolidasi yang mempengaruhi perkembangan tersebut adalah penggunaan tanah. Untuk mengetahui perkembangan tersebut dapat dilihat dalam tabel 3.3.

Foto 3.1
Tanah kapling yang belum terbangun

Foto 3.2
Tanah kapling yang sudah terbangun

Foto 3.3
Prasarana jalan di Lokasi Konsolidasi

Berdasarkan uraian dan peta penggunaan tanah antara sebelum dan sesudah konsolidasi, maka dapat disimpulkan bahwa konsolidasi tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi tanah dari segi lingkungan. Adapun variabel konsolidasi yang mempengaruhi perkembangan tersebut adalah penggunaan tanah. Untuk mengetahui perkembangan tersebut dapat dilihat dalam tabel 3.3.



IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

NO. PETA : III.2

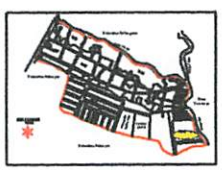
LEGENDA :

Jalan

Tanah sudah dikapling

SUMBER PETA :
HASIL SURVEY

INSERT PETA



SKALA PETA
1 : 2.000

UTARA

JUDUL PETA :

PETA PENGGUNAAN TANAH SETELAH KONSOLIDASI TANAH DI KELURAHAN ARJOSARI

TABEL 3.7
ANALISA PERKEMBANGAN LOKASI KONSOLIDASI TANAH
DARI SEGI LINGKUNGAN

No	Perkembangan Lokasi Konsolidasi Tanah Dari Segi Lingkungan	Sebelum (Th 2000)	Sesudah (Th 2004)	Analisa	Kesimpulan
1	Penggunaan tanah	5616 m^2 berupa tegalan/sawah	4308 m^2 berupa kapling untuk perumahan (22 kapling) dan 1308 m^2 untuk prasarana jalan.	Dengan adanya hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa dengan adanya konsolidasi maka pemanfaatan tanah menjadi lebih optimal. Selain itu, dengan adanya konsolidasi maka aksesbilitas menjadi lebih mudah.	Jadi, variabel yang berpengaruh terhadap perkembangan dari segi lingkungan adalah penggunaan tanah.

Sumber : Hasil Analisa

3.1.2. Variabel-variabel Yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Lokasi Konsolidasi

Dari hasil analisa (lihat tabel 3.3, 3.6, dan 3.7) dapat diketahui bahwa konsolidasi tanah bisa berpengaruh terhadap perkembangan lokasi konsolidasi baik dari segi sosial, ekonomi maupun lingkungan. Selain itu, dari hasil analisa dapat diketahui bahwa variabel konsolidasi yang bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi adalah :

- Prasarana jalan

  Berdasarkan hasil analisa yang sudah dilakukan dapat diketahui bahwa prasarana jalan berpengaruh terhadap perkembangan konsolidasi dari segi sosial (dengan adanya jalan maka semakin mudah mendapat akses) dan ekonomi (peningkatan harga tanah).

- Status hak tanah

  Berdasarkan hasil analisa yang sudah dilakukan pada sub bab sebelumnya dapat diketahui bahwa status hak tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial dan segi ekonomi.

- Luas tanah

  Berdasarkan hasil analisa yang sudah dilakukan pada sub bab sebelumnya dapat diketahui bahwa luas tanah bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah. Sehingga, bisa dikatakan bahwa luas tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi dari segi ekonomi.

- Letak tanah

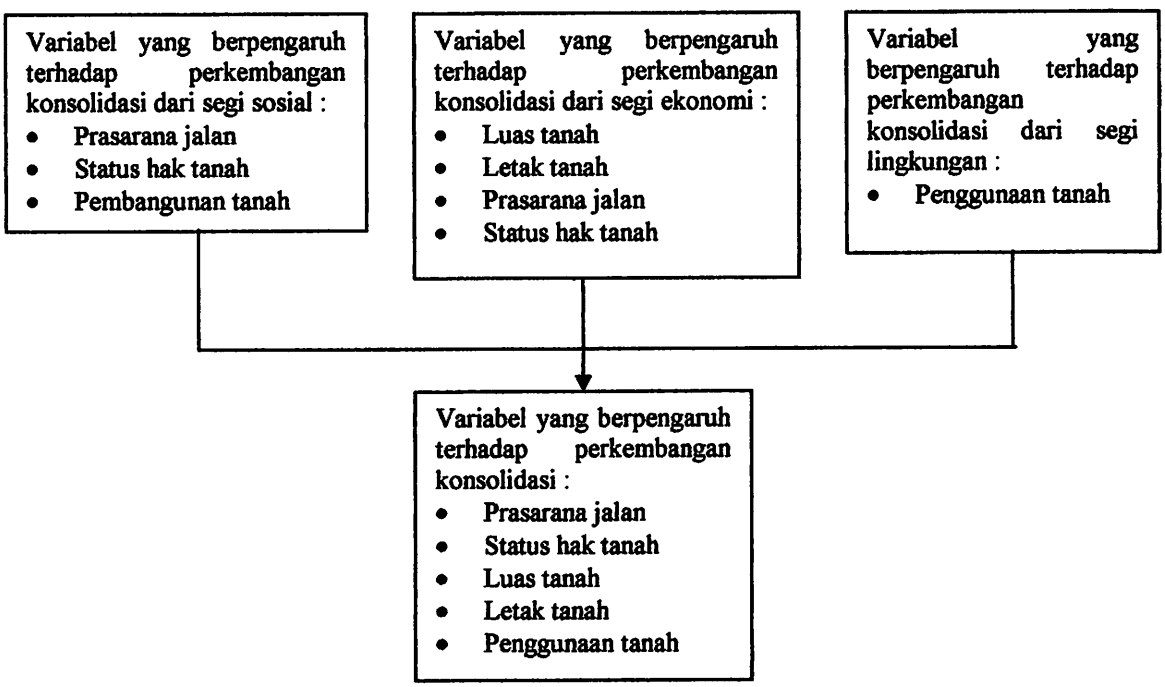
  Berdasarkan hasil analisa yang sudah dilakukan pada sub bab sebelumnya dapat diketahui bahwa letak tanah bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah. Sehingga, bisa dikatakan bahwa luas tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi dari segi ekonomi.

- Penggunaan tanah

  Berdasarkan hasil analisa yang sudah dilakukan pada sub bab sebelumnya dapat diketahui bahwa penggunaan tanah bisa mempengaruhi perkembangan lokasi konsolidasi dari segi lingkungan.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram 3.2.

DIAGRAM 3.2
PERUMUSAN VARIABEL YANG BERPENGARUH TERHADAP PERKEMBANGAN LOKASI KONSOLIDASI



3.2. Analisa Perubahan Harga Tanah

Analisa perubahan harga tanah dapat diketahui dengan melihat peningkatan harga tanah yang terjadi di lokasi konsolidasi. Untuk mengetahui apakah konsolidasi tanah dapat mempengaruhi harga tanah, maka perlu dibandingkan dengan lokasi sekitar konsolidasi. Dalam sub bab ini akan dijelaskan tentang perubahan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi dan sekitarnya serta variable-variabel apa saja yang mempengaruhi perubahan harga tanah.

3.2.1. Analisa Perubahan Harga Tanah Di Lokasi Konsolidasi Dan Sekitarnya Setelah Adanya Program Konsolidasi Tanah

Dalam sub bab ini akan dijelaskan tentang perubahan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi dan sekitarnya. Untuk mengetahui perbedaan perubahan di lokasi konsolidasi dan sekitarnya maka dilakukan analisa perbandingan antara sebelum dan sesudah konsolidasi.

3.2.1.1. Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah

Berdasarkan peningkatan harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi tanah dapat dihitung prosentase peningkatan harga tanah per tahun dihitung dari tahun 1997 sampai tahun 2004 adalah sebesar 26,12 %. Sedangkan rata-rata peningkatan harga tanah per tahun sebelum konsolidasi tanah yang dihitung sejak tahun 1997 sampai tahun 2000 adalah sebesar 15,41 %. Dan, rata-rata peningkatan harga tanah untuk periode sesudah adanya program konsolidasi tanah yang dihitung sejak tahun 2001 sampai tahun 2004 adalah sebesar 30,3 %. Untuk mengetahui lebih lengkap laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dapat dilihat pada tabel 3.8.

Tabel 3.8
Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi Tanah
Kelurahan Arjosari
Tahun 1997-2004

No	Tahun	Harga Tanah (Rp)	Peningkatan Harga Tanah (Rp)	Prosentase Peningkatan (%)	Rata-rata Peningkatan (%)
1	1997	100000	-	-	15.41
2	1998	125000	25000	25	
3	1999	150000	25000	20	
4	2000	175000	25000	16,67	
5	2001	250000	75000	42,86	30,3
6	2002	300000	50000	20	
7	2003	400000	100000	33,33	
8	2004	500000	100000	25	
Rata-rata Kenaikan Harga Tanah			50000	26,12	

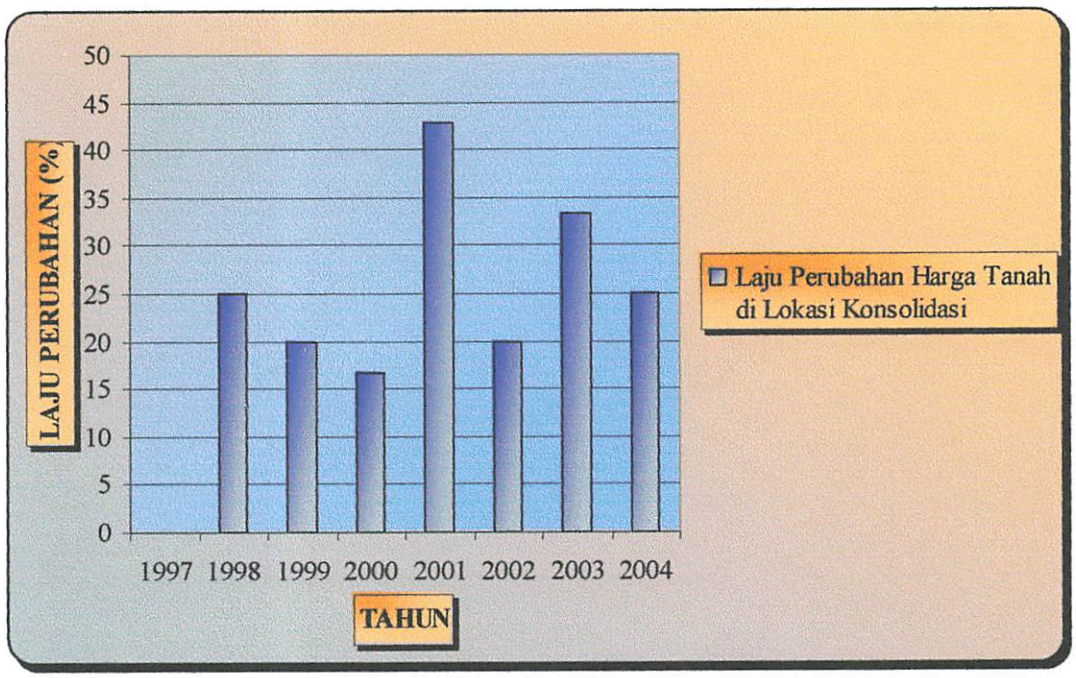
Sumber : Hasil Analisa Data Survai Lapang

Keterangan : Sebelum Konsolidasi Tanah

Sesudah Konsolidasi Tanah

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa dengan adanya konsolidasi tanah, rata-rata peningkatan menjadi lebih tinggi dibanding sebelum ada konsolidasi tanah. Dan dari tabel tersebut dapat digambarkan suatu bentuk grafik laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi. Untuk mengetahui lebih jelasnya dapat dilihat pada grafik 3.2.

Grafik 3.1.
Laju Perubahan Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi



3.2.1.2. Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah

Berdasarkan peningkatan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi tanah dapat dihitung prosentase peningkatan harga tanah dengan selang waktu antara tahun 1997 sampai dengan 2004 yakni sebesar 23,02 %. Rata-rata kenaikan harga tanah sebelum konsolidasi tanah yang dihitung sejak tahun 1997 sampai tahun 2000 adalah sebesar 15,41 % per tahun. Sedangkan rata-rata kenaikan harga tanah sesudah adanya program konsolidasi tanah yang dihitung dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2004 adalah sebesar 24,87 % per tahunnya. Untuk mengetahui laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi tanah dapat dilihat pada tabel 3.9.

Tabel 3.9
Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah
Kelurahan Arjosari
Tahun 1997-2004

No	Tahun	Harga Tanah (Rp)	Kenaikan Harga Tanah (Rp)	Prosentase Kenaikan (%)	Rata-rata Kenaikan (%)
1	1997	100000	-	-	15.41
2	1998	125000	25000	25	
3	1999	150000	25000	20	
4	2000	175000	25000	16,67	
5	2001	225000	50000	28,57	24,87
6	2002	275000	50000	22,22	
7	2003	350000	75000	27,27	
8	2004	400000	75000	21,43	
Rata-rata Kenaikan Harga Tanah			40000	23,02	

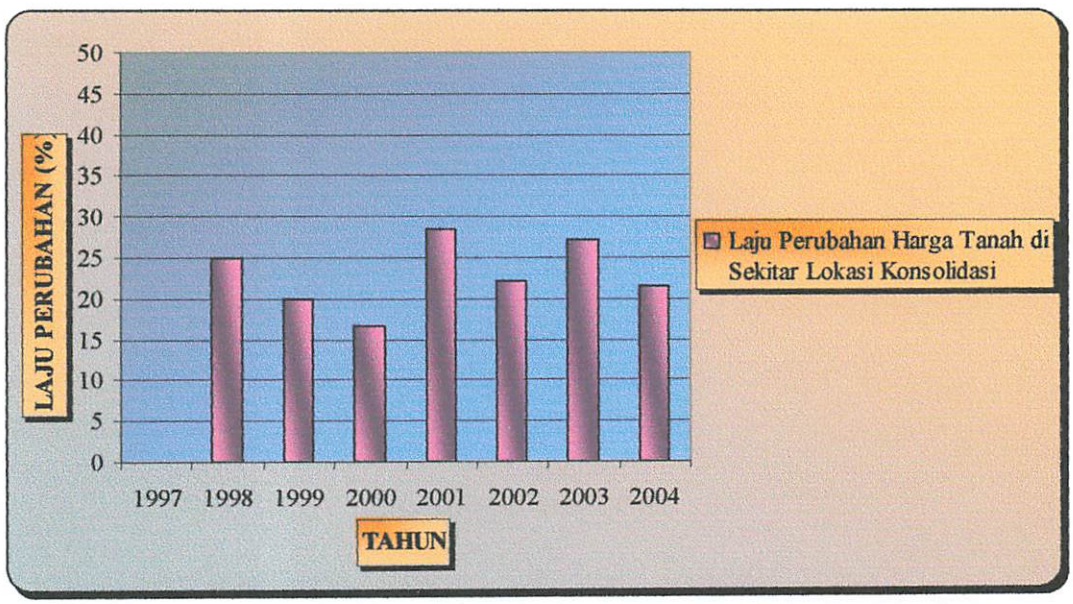
Sumber : Hasil Analisa Data Survai Lapang

Keterangan : Sebelum Konsolidasi Tanah

Sesudah Konsolidasi Tanah

Dari tabel di atas, dapat digambarkan suatu bentuk grafik laju perubahan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi. Untuk mengetahui lebih jelas dapat dilihat pada grafik 3.3.

Grafik 3.2.
Laju Perubahan Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi



3.2.1.3. Perbandingan Perubahan Harga Tanah Antara Sebelum dan Sesudah Konsolidasi

Berdasarkan hasil analisa perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi pada tabel 3.8. dan hasil analisa perubahan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi tanah pada tabel 3.9. dapat diketahui bahwa :

1. di Lokasi Konsolidasi Tanah

   Rata-rata peningkatan harga tanah sebelum konsolidasi tanah adalah sebesar 15,41 %. Sedangkan rata-rata peningkatan harga tanah sesudah adanya program konsolidasi tanah adalah sebesar 30,3 %.

2. di Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah

   Rata-rata peningkatan harga tanah sebelum konsolidasi tanah adalah sebesar 15,41 %. Sedangkan rata-rata peningkatan harga tanah sesudah adanya program konsolidasi tanah adalah sebesar 24,87 %.

Berdasarkan dari hasil analisa yang sudah dilakukan seperti di atas yaitu analisa perubahan harga tanah dapat diketahui bahwa harga tanah mengalami peningkatan yang cukup tinggi setelah adanya konsolidasi. Untuk melihat perubahan harga tanah dengan jelas dapat dilihat pada tabel 3.10.

Dari tabel 3.8 dan tabel 3.9 dapat diketahui bahwa sebelum adanya program konsolidasi, peningkatan harga tanah dan laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi dan sekitarnya sama. Akan tetapi setelah ada konsolidasi, peningkatan harga tanah dan laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi dan sekitarnya sangat berbeda. Dari pernyataan tersebut, dapat disimpulkan bahwa konsolidasi tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah baik di lokasi konsolidasi tanah maupun di sekitarnya.

3.2.1.4. Variabel-variabel Yang Mempengaruhi Peningkatan Harga Tanah

Dalam sub bab tersebut akan dijelaskan tentang variabel-variabel apa saja yang mempengaruhi harga tanah baik yang ada di lokasi konsolidasi maupun yang ada di sekitar lokasi konsolidasi.

TABEL 3.10
ANALISA PERUBAHAN HARGA TANAH

No	Perubahan Harga Tanah	Sebelum Konsolidasi	Sesudah Konsolidasi	Analisa	Kesimpulan
1	Di lokasi konsolidasi	15,41 %	30,3 %	Setelah ada konsolidasi tanah, laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sebesar 14,89 %.	Setelah konsolidasi, harga tanah di lokasi konsolidasi maupun di sekitarnya sama-sama mengalami peningkatan. Akan tetapi peningkatan harga tanah yang terjadi di lokasi konsolidasi lebih besar 5,43 % daripada peningkatan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi.
2	Di sekitar lokasi konsolidasi	15,41 %	24,87 %	Setelah ada konsolidasi tanah, laju perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sebesar 9,46 %	

Sumber : Hasil analisa

A. Variabel-Variabel Yang Mempengaruhi Peningkatan Harga Tanah Di Lokasi Konsolidasi

Sebelum ada konsolidasi, harga tanah di lokasi konsolidasi mempunyai peningkatan yang sama dengan peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi. Berdasarkan hasil quisioner, variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah di lokasi konsolidasi adalah : (lihat tabel 3.5)

a. Luas tanah

Berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa luas tanah mempengaruhi perubahan harga tanah. Dari hasil quisioner, 68,2 % dari seluruh pemilik tanah di lokasi konsolidasi berpendapat bahwa semakin besar luas tanah maka hal tersebut akan sangat menguntungkan bagi pemilik tanah terutama dalam hal peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.11.

TABEL 3.11
ANALISA PENGARUH LUAS TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Luas tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Kapling besar	15	68,2	Luas tanah dengan kapling besar bisa mempengaruhi perubahan harga tanah.
b. Kapling sedang	7	31,8	
c. Kapling kecil	-	-	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

Jadi, berdasarkan tabel 3.11 di atas maka dapat disimpulkan bahwa semakin besar kapling tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah maka semakin tinggi pula harga tanah.

b. Letak tanah

Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa letak tanah sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah. Pernyataan ini didukung dengan adanya 63,6 % dari responden yang berpendapat bahwa letak tanah yang strategis yang dalam hal ini adalah langsung menghadap ke jalan sangat

berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah. Mereka beranggapan bahwa jika letak tanah berada langsung menghadap ke jalan maka akan lebih mudah juga dalam melakukan segala aktivitas dan dalam mendapat akses. Hal tersebut yang akan mempengaruhi peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.12 di bawah.

TABEL 3.12
ANALISA PENGARUH LETAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Letak tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Langsung menghadap ke jalan	14	63,6	Letak tanah yang langsung menghadap ke jalan sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah
b. Di antara kapling tanah	-	-	
c. Kapling yang terletak di bagian sudut jalan	8	36,4	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel 3.8 dapat disimpulkan bahwa letak tanah yang strategis akan mempengaruhi peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi.

c. Status hak tanah

Dari hasil quisioner, 100 % dari pemilik tanah yang ada di lokasi konsolidasi berpendapat bahwa status hak milik yang dimiliki akan sangat menguntungkan mereka terutama dari segi ekonomi. Mereka beranggapan bahwa dengan adanya jaminan status tanah yang pasti (hak milik) maka bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah. untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.13.

TABEL 3.13
ANALISA PENGARUH STATUS HAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Status tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Hak milik	22	100	Status hak milik
b. Hak guna	-	-	sangat

Lanjutan tabel 3.13

bangunan			berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

d. Prasarana jalan

Dari tabel 3.10 dapat diketahui bahwa prasarana jalan sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah. Dari 100 % responden, yang berpendapat bahwa prasarana jalan sangat berpengaruh terhadap harga tanah adalah sebesar 63,6 %. Mereka berpendapat bahwa dengan adanya prasarana jalan maka akan mudah pula dalam mendapatkan akses. Hal tersebut yang dapat meningkatkan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.14 di bawah.

TABEL 3.14
ANALISA PENGARUH KELENGKAPAN PRASARANA TERHADAP HARGA TANAH DI LOKASI KONSOLIDASI

Prasarana	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Jalan	14	63,6	Adanya prasarana jalan di lokasi konsolidasi sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah
b. Terminal	4	18,2	
c. Pangkalan ojek	3	13,6	
d. Pengkalan becak	1	4,6	
Jumlah	**22**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

Dari hasil analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi adalah luas tanah, letak tanah tanah strategis, kepastian status hak tanah dan prasarana jalan.

B. Variabel-Variabel Yang Mempengaruhi Peningkatan Harga Tanah Di Sekitar Lokasi Konsolidasi

Sebelum ada konsolidasi, harga tanah di lokasi konsolidasi mempunyai peningkatan yang sama dengan peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi. Berdasarkan hasil quisioner, variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi adalah :

a. Luas tanah

Berdasarkan hasil quisioner dapat diketahui bahwa luas tanah mempengaruhi perubahan harga tanah. Dari hasil quisioner, 56,8 % dari seluruh pemilik tanah di sekitar lokasi konsolidasi berpendapat bahwa semakin besar luas tanah maka hal tersebut akan sangat menguntungkan bagi pemilik tanah terutama dalam hal peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.15.

TABEL 3.15
ANALISA PENGARUH LUAS TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Luas tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Kapling besar	21	56,8	Kapling besar sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah
b. Kapling sedang	16	43,2	
c. Kapling kecil	-	-	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

b. Letak tanah

Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa letak tanah sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah. Pernyataan ini didukung dengan adanya 54,1 % dari responden yang berpendapat bahwa kapling yang terletak di sudut jalan sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah. Mereka beranggapan bahwa jika kapling tanah terletak di sudut jalan maka si pemilik akan mendapat kelebihan tanah. Hal tersebut yang akan mempengaruhi

peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.16 di bawah.

TABEL 3.16
ANALISA PENGARUH LETAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Letak tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Langsung menghadap ke jalan	17	45,9	Kapling yang terletak di sudut jalan bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah
b. Di gang	-	-	
c. Di antara kapling tanah	-	-	
d. Kapling yang terletak di bagian sudut jalan	20	54,1	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

c. Status hak tanah

Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa 100 % responden berpendapat bahwa kepastian status hak tanah (hak milik) sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.17.

TABEL 3.17
ANALISA PENGARUH STATUS HAK TANAH TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Status tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Hak milik	37	100	Kepastian hak atas tanah (hak milik) bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah
b. Hak guna bangunan	-	-	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

d. Prasarana jalan

Berdasarkan hasil quisioner, dapat diketahui bahwa 59,5 % dari responden berpendapat bahwa dengan adanya prasarana jalan maka akan mudah mendapat akses. Hal tersebut yang menyebabkan harga tanah menjadi meningkat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.18.

TABEL 3.18
ANALISA PENGARUH KELENGKAPAN PRASARANA TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Prasarana	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Jalan	22	59,5	Adanya prasarana jalan sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah
b. Terminal	6	16,2	
c. Pangkalan ojek	5	13,5	
d. Pengkalan becak	4	10,8	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

e. Pemanfaatan tanah

Dari hasil quisioner dapat diketahui bahwa 100 % dari responden berpendapat bahwa pemanfaatan tanah untuk perumahan sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah. Menurut mereka, dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah juga meningkat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.19.

TABEL 3.19
ANALISA PENGARUH PEMANFAATAN TANAH
TERHADAP HARGA TANAH
DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

Pemanfaatan Tanah	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Perumahan	37	100	Pemanfaatan tanah untuk perumahan sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah
b. Fas. Perkantoran	-	-	
c. Fas. Perdagangan	-	-	
d. Fas. Peribadatan	-	-	
e. Fas. Umum	-	-	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

f. Utilitas

Dari hasil quisioner, dapat diketahui bahwa kelengkapan utilitas sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah. Dari tabel 3.20 dapat diketahui bahwa 100 % dari responden yang ada di sekitar lokasi konsolidasi berpendapat bahwa kelengkapan utilitas yaitu listrik, air bersih, telepon dan sampah sangat mempengaruhi peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.20.

TABEL 3.20
ANALISA PENGARUH UTILITAS TERHADAP HARGA TANAH
DI SEKITAR LOKASI KONSOLIDASI

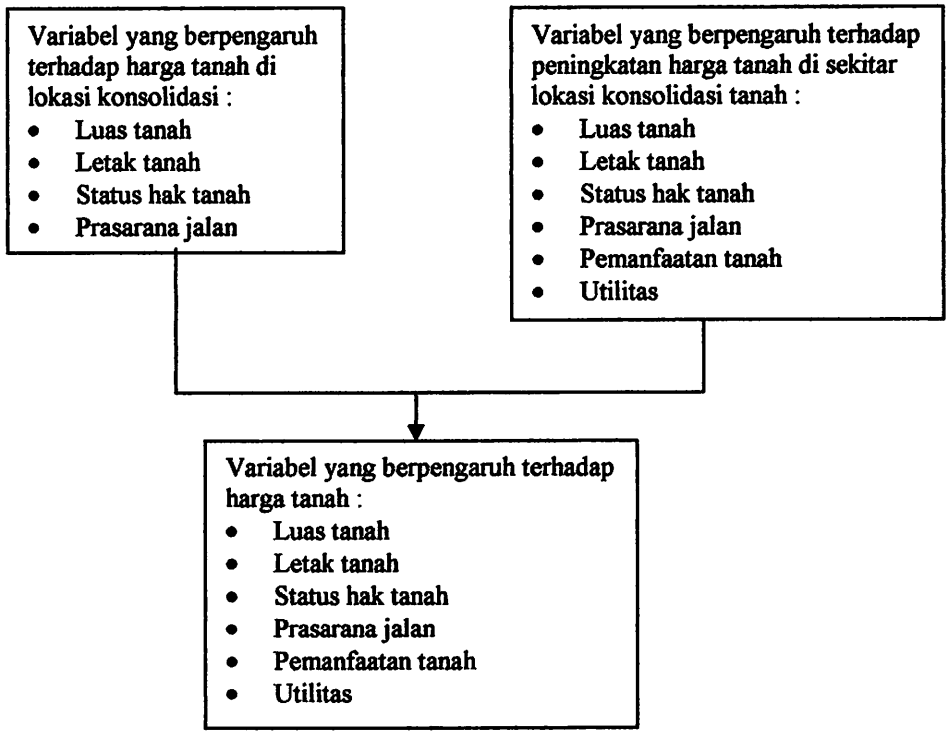
Utilitas	Jumlah Responden	Prosentase (%)	Analisa
a. Listrik	-	-	Adanya kelengkapan utilitas sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah
b. Air bersih	-	-	
c. Telepon	-	-	
d. Sampah	-	-	
e. Listrik, air bersih, telepon dan sampah	37	100	
Jumlah	**37**	**100**	

Sumber : Hasil Analisa

Dari hasil analisa yang sudah dilakukan dapat diketahui bahwa variabel-variabel yang berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi adalah luas tanah, letak tanah, status hak tanah, prasarana, pemanfaatan tanah dan utilitas.

Sehingga dari kedua analisa yang telah dilakukan di atas dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah adalah luas tanah, letak tanah, status hak tanah, prasarana, pemanfaatan tanah dan utilitas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram 3.3 yang menjelaskan tentang variabel-variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah.

DIAGRAM 3.3
PERUMUSAN VARIABEL YANG BERPENGARUH TERHADAP HARGA TANAH



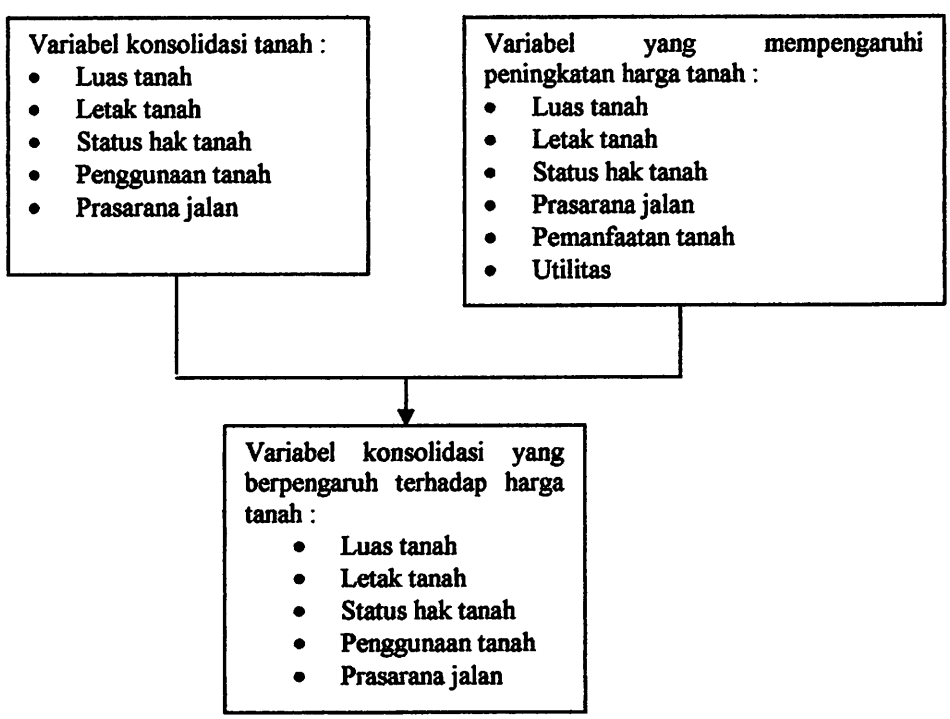
3.3. Analisa Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah

Untuk mengetahui pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah, maka perlu diketahui variabel-variabel konsolidasi tanah yang bisa mempengaruhi harga tanah. Adapun variabel-variabel yang digunakan antara lain adalah :

1. Luas tanah
2. Letak tanah
3. Status hak tanah
4. Kelengkapan prasarana
5. Pemanfaatan tanah

Untuk mengetahui lebih jelas perumusan variabel konsolidasi tanah yang berpengaruh terhadap harga tanah maka dapat dilihat pada diagram 3.4.

DIAGRAM 3.4.
PERUMUSAN VARIABEL KONSOLIDASI TANAH
YANG BERPENGARUH TERHADAP HARGA TANAH



Dari variabel-variabel konsolidasi tersebut, untuk mengetahui pengaruhnya terhadap harga tanah maka dapat dilakukan analisa dengan menggunakan chi square dan korelasi.

Kriteria penilaian ada atau tidak adanya hubungan antara kedua variabel dari hasil crosstab dapat dilihat berdasarkan :

a. Menyatakan ada hubungan, apabila nilai hitung lebih besar dari nilai tabel atau dapat juga dilihat dari nilai taraf signifikasi lebih kecil dari 0,05 antara variabel konsolidasi tanah dengan harga tanah.
b. Menyatakan tidak ada hubungan, apabila taraf signifikasinya lebih besar dari 0,05 antara variabel konsolidasi tanah dengan harga tanah.

   Untuk mengetahui hasil analisa tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah, maka dapat dilihat pada tabel 3.21.

Dari tabel 3.21 dapat dapat ditarik kesimpulan bahwa konsolidasi tanah berpengaruh terhadap harga tanah. Hal ini dapat diketahui dari hasil analisa yang menyatakan bahwa semua variabel konsolidasi (luas tanah, letak tanah, status hak tanah, prasarana jalan, dan pemanfaatan tanah) mempunyai nilai taraf signifikasi lebih kecil dari 0,05. Berdasarkan kriteria penilaian, jika nilai taraf signifikasi lebih kecil dari 0,05 maka ada hubungan antara variabel konsolidasi tanah dengan harga tanah. Sehingga, dari hasil analisa tersebut dapat diketahui bahwa semua variabel tersebut di atas yaitu luas tanah, letak tanah, status hak tanah, pemanfaatan tanah, kelengkapan prasarana berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi.

TABEL 3.21
HASIL ANALISA UJI STATISTIK DENGAN CROSSTAB
PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH
DI KELURAHAN ARJOSARI

No	Variabel konsolidasi yang mempengaruhi harga tanah	Nilai Df	Nilai hitung	Nilai tabel 0,05	Signifikasi	Kesimpulan
1	Luas tanah	1	7,444	3,8415	0,006	Berpengaruh
2	Letak tanah	1	6,079	3,8415	0,014	Berpengaruh
3	Status hak tanah	0	0	0	0	Berpengaruh
4	Kelengkapan prasarana	3	16,339	7,8147	0,01	Berpengaruh
5	Pemanfaatan tanah	0	0	0	0	Berpengaruh

Sumber : Hasil Analisa

BAB IV
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini, maka pada bagian ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang didapat dari hasil analisa tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah. Berdasarkan hasil kesimpulan tersebut, selanjutnya akan dikemukakan rekomendasi untuk dapat menjadi masukan bagi studi pengaruh konsolidasi di masa datang.

4.1. Kesimpulan

Dari analisa yang sudah dilakukan dapat diketahui bahwa program konsolidasi berpengaruh terhadap harga tanah. Dengan adanya program konsolidasi tanah maka harga tanah yang ada di lokasi konsolidasi menjadi meningkat. Analisa tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga tanah dilakukan dengan menggunakan crosstab dan korelasi. Analisa tersebut dilakukan dengan menyilangkan antara variabel konsolidasi tanah yang berpengaruh terhadap harga tanah dengan harga tanah. Dari hasil analisa yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya dapat dibuat kesimpulan seperti berikut :

1. Konsolidasi yang dilaksanakan berpengaruh terhadap perkembangan konsolidasi dari segi sosial, ekonomi dan lingkungan.
   a. Perkembangan lokasi konsolidasi dari segi sosial

      Berdasarkan hasil analisa, dengan adanya konsolidasi maka masyarakat merasa nyaman karena mereka diberi kemudahan dalam mendapatkan kepastian hak atas tanah yang berupa sertifikat tanah. Akan tetapi hubungan sosial di lokasi konsolidasi masih belum terjalin dengan baik karena tanah kapling yang ada di lokasi konsolidasi sebagian besar masih belum terbangun.

b. Perkembangan lokasi konsolidasi dari segi ekonomi

Dengan adanya konsolidasi tanah dapat diketahui bahwa harga tanah menjadi naik. Dari hasil analisa data diketahui bahwa sebelum ada konsolidasi, kenaikan harga tanah hanya sekitar Rp 25.000,00 per tahun, namun setelah ada konsolidasi harga tanah mengalami peningkatan sekitar Rp 81.250,00 per tahun. Harga tanah di lokasi konsolidasi mengalami peningkatan sebesar 325 % dari sebelum ada konsolidasi.

c. Perkembangan lokasi konsolidasi dari segi lingkungan

Berdasarkan hasil analisa, di lokasi konsolidasi terjadi perubahan penggunaan lahan. Dimana, sebelum ada program konsolidasi (tahun 1999), penggunaan lahan di lokasi tersebut hanya untuk tegalan/sawah dengan luas 5616 m^2, tanpa ada prasarana umum dan tidak ada kapling untuk perumahan. Tetapi setelah ada program konsolidasi tanah, penggunaan tanah di lokasi tersebut menjadi perumahan (seluas 4308 m^2) dan prasarana jalan (seluas 1308 m^2). Selain itu, setelah ada program konsolidasi kapling perumahan yang ada sudah teratur. Jumlah kapling perumahan yang ada di lokasi konsolidasi sebanyak 22 kapling dengan hanya 6 kapling yang sudah terbangun.

2. Perubahan harga tanah di lokasi konsolidasi berbeda dengan perubahan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi. Peningkatan harga tanah yang terjadi di lokasi konsolidasi lebih besar 5,43 % daripada peningkatan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi.

Berdasarkan hasil analisa quisioner di lokasi konsolidasi dan sekitarnya maka dapat diketahui variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah. Adapun variabel-variabel tersebut adalah :

a. Luas tanah
b. Letak tanah
c. Status hak tanah
d. Prasarana jalan
e. Pemanfaatan tanah

f. Utilitas

3. Dari variabel konsolidasi yang berpengaruh terhadap harga tanah maka dapat dilakukan analisa dengan menggunakan crosstab dan korelasi. Dari hasil analisa tersebut maka dapat diketahui bahwa konsolidasi berpengaruh terhadap harga tanah. Hal ini didukung dari hasil analisa crosstab dan korelasi yang menyebutkan bahwa semua variabel konsolidasi (luas tanah, letak tanah, status hak tanah, pemanfaatan tanah, prasarana jalan) mempunyai nilai taraf signifikan lebih kecil dari 0,05. Berdasarkan kriteria penilaian, jika nilai taraf signifikasi lebih kecil dari 0,05 maka ada hubungan antara variabel konsolidasi dengan harga tanah. Untuk mengetahui lebih jelas, maka dapat dilihat pada tabel 4.1.

TABEL 4.1.
KESIMPULAN

No	Variabel konsolidasi yang mempengaruhi harga tanah	Signifikasi	Kesimpulan
1	Luas tanah	0,006	Berpengaruh
2	Letak tanah	0,014	Berpengaruh
3	Status hak tanah	0	Berpengaruh
4	Kelengkapan prasarana	0,01	Berpengaruh
5	Pemanfaatan tanah	0	Berpengaruh

Sumber : Hasil Analisa

4.2. Rekomendasi

Berdasarkan pada uraian yang sudah dikemukakan, maka yang bisa dijadikan rekomendasi adalah :

1. Perlu adanya studi lanjut tentang pengaruh konsolidasi tanah terhadap faktor fisik, sosial dan budaya. Hal ini dikarenakan pembahasan yang telah dilakukan dalam studi ini hanya membahas pengaruh konsolidasi tanah terhadap harga

tanah. Pembahasan dalam studi ini tidak memasukkan pengaruh konsolidasi tanah terhadap faktor fisik, sosial dan budaya secara detail.

2. Selain itu, untuk mengetahui perkembangan lokasi konsolidasi hanya dilihat dari segi sosial, ekonomi dan lingkungan. Perkembangan dari segi budaya tidak dimasukkan dalam studi ini karena di lokasi konsolidasi prosentase masyarakat yang belum 100% sehingga tidak mungkin bisa diketahui perubahan perilakunya. Selanjutnya, untuk mengetahui perkembangan lokasi konsolidasi tanah maka perlu dilakukan studi lanjut perkembangan dari segi budaya agar diketahui perubahan perilaku yang terjadi antara sebelum dan sesudah konsolidasi

DAFTAR PUSTAKA

A. TEXT BOOK

Rahman, Abd. et al, Penilaian Harta Tanah, Institut Teknologi Mara Malaysia, 1992.

Sabari, Hadi Yunus, Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1994.

Sabari, Hadi Yunus, Struktur Tata Ruang Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999.

Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang, Konsolidasi Tanah Perkotaan, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1996

Sujarto, Djoko, Konsolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan, ITB Bandung, 1985.

Sujarto, Djoko, Pengembangan Wilayah dan Masalah Pertanahan, ITB Bandung, 1985.

T. Johara Jayadinata, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Bandung, 1992.

Waljiyanto, Perancangan dan Evaluasi Penilaian Tanah, Laporan Penelitian, UGM, 1996.

B. SEMINAR dan MAKALAH

D, Suryanto, Pengembangan Wilayah dan Masalah Penguasaan Tanah, Makalah diskusi.

Direktorat Pembinaan Pembangunan Perkotaan, Kebijaksanaan Penyediaan Prasarana dan Permasalahan di Daerah Perkotaan, Jakarta, 1998.

Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah-BPN, Kumpulan Makalah pada Lokakarya Regional Konsolidasi Tanah Perkotaan di Semarang, 1994.

Widodo, Sulistio, Penataan Ulang Tanah Untuk Persediaan Tanah Sebagai Antisipasi Perkembangan Kota di Insonesia, Seminar Internasional "Land Readjustment and Urban Development", Denpasar, 2000.

.....*Proceeding The 10th International Seminar Land Readjustment and Urban Development.* Jakarta : BPN Kerjasama JICA Jepang, 2000.

.....*Urban Land Consolidation and Land Readjustment.* Kumpulan Makalah Seminar Konsolidasi Tanah Perkotaan. Surabaya : BPN Kerjasama Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Timur dengan Pemerintah Jepang (JICA), 1991

C. LAPORAN PENELITIAN

Bachtiar, Rini, Penilaian Pelaksanaan Konsolidasi Lahan Berdasarkan Tanggapan Pemilik Lahan, Tugas Akhir, ITB Bandung, 1993.

Kiki Damayanti, Studi Kebijakan dan Strategi Konsolidasi Lahan Penataan Ruang Kawasan Perkotaan, Laporan Kerja praktek, Jurusan Teknik Planologi, ITB, Bandung, 2002.

Dinur Krismasari, Studi Penelaahan Sistem Konsolidasi Tanah Perkotaan di Babakan Surabaya Kotamadya Bandung, Tugas Akhir, ITB Bandung, 1988

Nyoman, I Susanta, Pengaruh Keruangan Kawasan Konsolidasi Lahan Semarapura Klod Terhadap Perkembangan Kota Semarapura, Tesis, UNDIP, 2002.

sstabs

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
irga tanah * Luas tanah	22	100.0%	0	.0%	22	100.0%

Harga tanah * Luas tanah Crosstabulation

			Luas tanah		
			Kapling besar	Kapling sedang	Total
irga	Mengalami peningkatan	Count	15	4	19
iah		Expected Count	13.0	6.0	19.0
	Tetap	Count	0	3	3
		Expected Count	2.0	1.0	3.0
tal		Count	15	7	22
		Expected Count	15.0	7.0	22.0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
arson Chi-Square	7.444[b]	1	.006		
ntinuity Correction[a]	4.249	1	.039		
elihood Ratio	7.965	1	.005		
her's Exact Test				.023	.023
ear-by-Linear sociation	7.105	1	.008		
f Valid Cases	22				

. Computed only for a 2x2 table

. 2 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .95.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error[a]	Approx. T[b]	Approx. Sig.
erval by Interval	Pearson's R	.582	.150	3.198	.005[c]
dinal by Ordinal	Spearman Correlation	.582	.150	3.198	.005[c]
f Valid Cases		22			

. Not assuming the null hypothesis.

. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

. Based on normal approximation.

sstabs

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
rga tanah * ak tanah	22	100.0%	0	.0%	22	100.0%

Harga tanah * Letak tanah Crosstabulation

			Letak tanah		
			Langsung menghadap ke jalan	Kapling yang terletak di bagian sudut	Total
rga ah	Mengalami peningkatan	Count	14	5	19
		Expected Count	12.1	6.9	19.0
	Tetap	Count	0	3	3
		Expected Count	1.9	1.1	3.0
al		Count	14	8	22
		Expected Count	14.0	8.0	22.0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
arson Chi-Square	6.079[b]	1	.014		
ntinuity Correction[a]	3.312	1	.069		
elihood Ratio	6.941	1	.008		
ner's Exact Test				.036	.036
ear-by-Linear sociation	5.803	1	.016		
f Valid Cases	22				

Computed only for a 2x2 table

2 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.09.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error[a]	Approx. T[b]	Approx. Sig.
rval by Interval	Pearson's R	.526	.142	2.763	.012[c]
inal by Ordinal	Spearman Correlation	.526	.142	2.763	.012[c]
f Valid Cases		22			

Not assuming the null hypothesis.

Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

Based on normal approximation.

stabs

Warnings

measures of association are computed for the crosstabulation of Harga tanah * us tanah. At least one variable in each 2-way table upon which measures of ociation are computed is a constant.

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
rga tanah * atus tanah	22	100.0%	0	.0%	22	100.0%

Harga tanah * Status tanah Crosstabulation

			Status tanah	
			Hak milik	Total
rga	Mengalami peningkatan	Count	19	19
ıah		Expected Count	19.0	19.0
	Tetap	Count	3	3
		Expected Count	3.0	3.0
tal		Count	22	22
		Expected Count	22.0	22.0

Chi-Square Tests

	Value
arson Chi-Square	.[a]
of Valid Cases	22

No statistics are computed because Status tanah is a constant.

Symmetric Measures

		Value
erval by Interval	Pearson's R	.[a]
of Valid Cases		22

No statistics are computed because Status tanah is a constant.

sstabs

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
ga tanah * engkapan prasarana	22	100.0%	0	.0%	22	100.0%

Harga tanah * Kelengkapan prasarana Crosstabulation

			Kelengkapan prasarana		
			Jalan	Taerminal	Pengkalan ojek
a	Mengalami peningkatan	Count	14	4	1
		Expected Count	12.1	3.5	2.6
	Tetap	Count	0	0	2
		Expected Count	1.9	.5	.4
		Count	14	4	3
		Expected Count	14.0	4.0	3.0

Harga tanah * Kelengkapan prasarana Crosstabulation

			Kelengkapan	
			Pangkalan becak	Total
arga nah	Mengalami peningkatan	Count	0	19
		Expected Count	.9	19.0
	Tetap	Count	1	3
		Expected Count	.1	3.0
tal		Count	1	22
		Expected Count	1.0	22.0

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
arson Chi-Square	16.339[a]	3	.001
elihood Ratio	13.706	3	.003
ear-by-Linear sociation	12.788	1	.000
f Valid Cases	22		

7 cells (87.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .14.

Symmetric Measures

		Value	Asymp. Std. Error[a]	Approx. T[b]	Approx. Sig.
rval by Interval	Pearson's R	.780	.112	5.581	.000[c]
dinal by Ordinal	Spearman Correlation	.670	.136	4.032	.001[c]
f Valid Cases		22			

Not assuming the null hypothesis.

Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

Based on normal approximation.

sstabs

Warnings

measures of association are computed for the crosstabulation of Harga tanah * manfaatan tanah. At least one variable in each 2-way table upon which asures of association are computed is a constant.

Case Processing Summary

	Cases					
	Valid		Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
ga tanah * manfaatan tanah	22	100.0%	0	.0%	22	100.0%

Harga tanah * Pemanfaatan tanah Crosstabulation

			Pemanfaatan tanah	
			Perumahan	Total
irga	Mengalami peningkatan	Count	19	19
ıah		Expected Count	19.0	19.0
	Tetap	Count	3	3
		Expected Count	3.0	3.0
tal		Count	22	22
		Expected Count	22.0	22.0

Chi-Square Tests

	Value
arson Chi-Square	.[a]
of Valid Cases	22

. No statistics are computed because Pemanfaatan tanah is a constant.

Symmetric Measures

		Value
erval by Interval	Pearson's R	.[a]
of Valid Cases		22

. No statistics are computed because Pemanfaatan tanah is a constant.

LAMPIRAN B

1. **Quisioner Masyarakat Peserta Konsolidasi**
2. **Quisioner Masyarakat Sekitar Lokasi Konsolidasi**
3. **Wawancara Instansi**

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2005

DAFTAR PERTANYAAN
(Peserta Program Konsolidasi Tanah)

Sehubungan dengan penelitian kami tentang "**Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah**" *sebagai TUGAS AKHIR S1 Teknik Planologi ITN Malang, maka dengan ini mohon kesediaan Bapak/Ibu/Sdr/i untuk mengisi daftar pertanyaan yang telah kami buat di bawah ini.*

Daftar pertanyaan ini merupakan informasi dan sekaligus data buat kami untuk menyelesaikan studi yang akan kami teliti. Hal ini murni kami gunakan untuk penyelesaian studi kami.

Atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu/Sdr/i, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

I. Lokasi Survey

1. RT.....RW.....
2. Kelurahan Arjosari.
3. Kecamatan Blimbing.
4. Kota Malang.

II. Identitas Responden

1. Nama :
2. Umur :
3. Jenis Kelamin : L/P
4. Kedudukan dalam keluarga :
5. Pekerjaan :

III. Pertanyaan

A. Perkembangan Lokasi Konsolidasi

1. Bagaimana anda tahu tentang program tersebut?
   a. Informasi dari BPN
   b. Media Elektronik
   c. Media cetak
   d. Lain-lain,....
2. Apakah sebelumnya diadakan suatu penyuluhan tentang konsolidasi tanah oleh pihak pemerintah?
   a. Ya b. Tidak
3. Apakah ada prosedur/tata cara yang diberikan oleh pihak pemerintah dalam mengikuti program tersebut?
   a. Tidak ada b. Ada,.....
4. Apakah anda memperoleh kesulitan/kendala dalam mengikuti prosedurnya?
   a. Tidak b. Ya,.....

5. Apa status kepemilikan tanah yang anda tempati sekarang?
   a. Hak milik
   b. Hak Guna Bangunan
   c. Lain-lain,.....
6. Berapa luas tanah yang anda miliki setelah adanya program konsolidasi tanah ?
   a. < 100 m^2
   b. 100 m^2 – 250 m^2
   c. 250 m^2- 500 m^2
   d. >500 m^2
7. Menurut anda, apakah ada perkembangan di lokasi konsolidasi tanah setelah konsolidasi tanah tersebut dilaksanakan ?
   a. Ada b. Tidak
8. Jika ada, perkembangan dalam hal apa saja ?
   a. Kemudahan memperoleh sertifikat tanah
   b. Peningkatan harga tanah
   c. Kemudahan akses
   d. Lain-lain,.....
9. Apakah anda merasa nyaman dengan adanya konsolidasi ?
   a. Ya b. Tidak
10. Jika ya, apa yang menyebabkan anda merasa nyaman dengan adanya konsolidasi ?
    a. Prasarana jalan b. Sertifikat c. Lain-lain,.....
11. Apakah dari segi ekonomi, dengan adanya konsolidasi anda mendapat keuntungan ?
    a. Ya b. Tidak
12. Bagaimana hubungan sosial anda dengan tetangga di lokasi konsolidasi ?
    a. Baik
    b. Kurang baik
13. Apa anda sudah membangun tanah kapling anda ?
    a. Sudah
    b. Belum
14. Jika belum, apa yang menyebabkan anda tidak segera membangun kapling tanah anda ?
    a. Hanya investasi
    b. Dana pembangunan yang masih belum ada

B. Harga Tanah di Lokasi Konsolidasi

1. Menurut anda, apakah harga tanah di lokasi konsolidasi sama antara sebelum dan sesudah konsolidasi ?
   a. Sama b. Tidak sama
2. Berapa harga tanah di lokasi konsolidasi ?
   a. Tahun 1997 : .....
   b. Tahun 1998 : .....

c. Tahun 1999 : .....
d. Tahun 2000 : .....
e. Tahun 2001 : .....
f. Tahun 2002 : .....
g. Tahun 2003 : .....
h. Tahun 2004 : .....

15. Apakah peningkatan harga tanah sebelum konsolidasi sama setiap tahunnya ?
    a. Sama b. Tidak sama
16. Berapa kira-kira peningkatan harga tanah per m^2 di lokasi konsolidasi sebelum ada konsolidasi ? .....
    .....
17. Bagaimana harga tanah di lokasi konsolidasi setelah ada konsolidasi ?
    a. Mengalami peningkatan
    b. Tetap
    c. Mengalami penurunan
18. Menurut anda, apa yang menyebabkan peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi ?
    1. Luas tanah
    2. Status hak tanah
    3. Letak tanah
    d. Kelengkapan prasarana
    e. Lain-lain,.....
19. Jika luas tanah bisa mempengaruhi harga tanah, menurut anda luas tanah yang seperti apa yang bisa meningkatkan harga tanah ?
    1. Luas tanah dengan kapling besar
    2. Luas tanah dengan kapling sedang
    3. Luas tanah dengan kapling kecil

    Mengapa ? .....
    .....
20. Jika status tanah bisa mempengaruhi harga tanah, maka status tanah apa yang bisa meningkatkan harga tanah ?
    a. Hak milik b. Hak guna bangunan

    Mengapa ?.....
    .....
21. Apakah letak tanah juga bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah ?
    a. Bisa mempengaruhi b Tidak berpengaruh
22. Jika bisa berpengaruh, letak tanah yang bagaimana yangbisa meningkatkan harga tanah ?
    a. Langsung berhadapah dengan jalan
    b. Di gang
    c. Di antara dua kapling tanah
    d. Terletak di sudut jalan
23. Menurut anda, apakah kelengkapan prasarana juga bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi ?
    a. Ya b. Tidak

24. Jika kelengkapan prasarana bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah. Prasarana apa yang paling mempengaruhi peningkatan harga tanah ?
    1. Jalan
    2. Terminal
    c. Pangkalan ojek
    d. Pangkalan becak
25. Menurut anda, apakah harga tanah di lokasi konsolidasi sama dengan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi ?
    a. Sama
    b. Tidak sama
26. Jika tidak sama, apa yang menyebabkan perbedaan harga tanah antara di lokasi konsolidasi dengan sekitarnya ?.....
    .....

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2005

DAFTAR PERTANYAAN
(Masyarakat Sekitar Lokasi Konsolidasi Tanah)

Sehubungan dengan penelitian kami tentang "**Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah**" *sebagai TUGAS AKHIR S1 Teknik Planologi ITN Malang, maka dengan ini mohon kesediaan Bapak/Ibu/Sdr/i untuk mengisi daftar pertanyaan yang telah kami buat di bawah ini.*

Daftar pertanyaan ini merupakan informasi dan sekaligus data buat kami untuk menyelesaikan studi yang akan kami teliti. Hal ini murni kami gunakan untuk penyelesaian studi kami.

Atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu/Sdr/i, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

I. Lokasi Survey

1. RT.....RW.....
2. Kelurahan Arjosari.
3. Kecamatan Blimbing.
4. Kota Malang.

II. Identitas Responden

1. Nama :
2. Umur :
3. Jenis Kelamin : L/P
4. Kedudukan dalam keluarga :
5. Pekerjaan :

III. Pertanyaan

A. Keadaan Umum Sekitar Lokasi Konsolidasi

1. Apakah anda sudah lama tinggal di daerah ini ?
   a. Ya b. Tidak
2. Berapa luas tanah anda miliki ?
   a. < 100 m^2 b. 100 m^2 – 250 m^2 c. 250 m^2 – 500 m^2 d. > 500 m^2
3. Berapa jarak rumah anda dari lokasi konsolidasi tanah ?
   a. < 10 m b. 10 m – 20 m c. 20 m – 50 m d. > 50 m
4. Apakah rumah ini sudah lama didirikan ?
   a. Ya b. Tidak
5. Apakah sebelum rumah ini didirikan, sudah ada sertifikatnya ?
   a. Sudah ada b. Belum ada
6. Apakah anda mendapat kesulitan dalam memperoleh sertifikat tersebut ?
   a.Tidak b. Ya, ...

7. Apa status rumah ini ?
   a. hak milik b. Hak guna bangunan c. Lain-lain,.....

B. Harga Tanah di Sekitar Lokasi Konsolidasi

1. Berapa harga tanahnya di sekitar kawasan konsolidasi per m^2-nya ?
   a. Tahun 1997 : .....
   b. Tahun 1998 : .....
   c. Tahun 1999 : .....
   d. Tahun 2000 : .....
   e. Tahun 2001 : .....
   f. Tahun 2002 : .....
   g. Tahun 2003 : .....
   h. Tahun 2004 : .....
2. Menurut anda, apakah konsolidasi tanah bisa berpengaruh terhadap harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi ?
   a. Bisa berpengaruh
   b. Tidak berpengaruh
3. Apakah setelah ada konsolidasi peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi sama dengan peningkatan harga tanah di lokasi konsolidasi ?
   a. Sama b. Tidak sama
4. Berapa kira-kira peningkatan harga tanah per m^2 di sekitar lokasi konsolidasi sebelum ada konsolidasi ? .....
   .....
5. Jika tidak sama, menurut anda apa yang menyebabkan ?
   a. Status hak tanah
   b. Prasarana jalan
   c. Lain-lain,.....
6. Jika luas tanah bisa mempengaruhi harga tanah, menurut anda luas tanah yang seperti apa yang bisa meningkatkan harga tanah ?
   a. Luas tanah dengan kapling besar
   b. Luas tanah dengan kapling sedang
   c. Luas tanah dengan kapling kecil

   Mengapa ? .....
   .....
7. Jika status tanah bisa mempengaruhi harga tanah, maka status tanah apa yang bisa meningkatkan harga tanah ?
   a. Hak milik b. Hak guna bangunan

   Mengapa ?.....
   .....
8. Apakah letak tanah juga bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah ?
   a. Bisa mempengaruhi b Tidak berpengaruh

9. Jika bisa berpengaruh, letak tanah yang bagaimana yangbisa meningkatkan harga tanah ?
   a. Langsung berhadapah dengan jalan
   b. Di gang
   c. Di antara dua kapling tanah
   d. Terletak di sudut jalan
10. Menurut anda, apakah kelengkapan prasarana juga bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah di sekitar lokasi konsolidasi ?
    a. Ya b. Tidak
11. Jika kelengkapan prasarana bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah. Prasarana apa yang paling mempengaruhi peningkatan harga tanah ?
    a. Jalan c. Pangkalan ojek
    b. Terminal d. Pangkalan becak
12. Menurut anda apakah penggunaan tanah bisa berpengaruh terhadap penigkatan harga tanah ?
    a. Bisa berpengaruh b. Tidak berpengaruh
13. Jika berpengaruh, menurut anda jenis penggunaan apa yang bisa meningkatkan harga tanah ? Mengapa ? .....
    .....
14. Apakah kelengkapan utilitas bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah?
    a. Bisa b. Tidak
15. Jika bisa, menurut anda utilitas apa saja yang bisa mempengaruhi peningkatan harga tanah ?
    a. Listrik
    b. Air bersih
    c. Telepon
    d. Sampah
    e. Jawaban a, b, c dan d

DAFTAR PERTANYAAN

Wawancara dengan Pihak Instansi (BPN Kota Malang)

1. Apa peran pemerintah dalam program konsolidasi yang diadakan di Kelurahan Arjosari ?
2. Sampai saat ini, apakah Kota Malang sudah menerapkan program konsolidasi ? Di mana saja ?
3. Untuk konsolidasi yang ada di Kelurahan Arjosari, apakah pihak pemerintah memberikan penyuluhan tentang program konsolidasi terhadap masyarakat ?
4. Bagaimana pelaksanaan konsolidasi yang ada di Kelurahan Arjosari ?
5. Apakah ada prosedur yang diberikan pihak pemerintah dalam mengikuti program konsolidasi ?
6. Apakah masyarakat yang ikut program konsolidasi tidak merasa keberatan dengan prosedur yang diberikan tersebut ?
7. Berapa luas lokasi konsolidasi di Kelurahan Arjosari ?
8. Digunakan sebagai apa lahan yang dikonsolidasi tersebut ?
9. Menurut anda, apakah harga tanah yang di lokasi konsolidasi sama dengan harga tanah yang ada di sekitar lokasi konsolidasi ?
10. Jika tidak sama, menurut anda apa yang menyebabkannya ?
11. Apakah sebelum adanya konsolidasi, harga tanah di lokasi konsolidasi dan sekitarnya sama ?
12. Menurut anda, apakah perkembangan yang ada di lokasi konsolidasi bisa menyebabkan peningkatan harga tanah ?
13. Menurut anda, apakah pihak pemerintah mendapat keuntungan dengan diadakannya konsolidasi di Kelurahan Arjosari ?
14. Apa saja keuntungan yang bisa diperoleh dari diadakannya konsolidasi tanah ?

LAMPIRAN C

1. LEMBAR ASISTENSI KOLOKIUM
2. LEMBAR ASISTENSI PEMBIMBING I
3. LEMBAR ASISTENSI PEMBIMBING II
4. BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL
5. BERITA ACARA SEMINAR HASIL
6. KETERANGAN LAYAK SIDANG TUGAS AKHIR

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2003

Lembar Asistensi

Nama : *Sulistina M. E*
Nim : *9924102*

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
	15/11/03	Perbaiki judul	
	20/12/03	Lanjutkan s/d Var Pen	
	03/01/04	- Perbaiki latar - Buat Met Pen - Buat kerangka pikir - Buat disain survey	
	08/01/04	- Perbaiki Var (disain survei) - Perbaiki kerangka	
	8/1/04	ACC seminar proposal → P.I. Ir. Mulyono, MCM → P.II. Ir. Has.	

Kolokium

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2004

Lembar Asistensi

Nama : *Sulistina M. E*
Nim : *9924102*
Dosen Pembimbing I : *Ir. Mulyono S, MCRP*

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	17-4-2004	- Sasaran - agar ke arah evaluasi hasil konsolidasi (biaya & manfaat)	
2	1-8-2004	- cek lokasi = usahakan peta lokasi + data peserta (ieb. ises). - quisioner utk kapling sekitar utk pembanding & utk menjawab kenapa ada prob.	
3	29-5-2004	- batasan lokasi sekitar kws. - batasan manfaat etc. - peta lokasi sekitar. utk Bab II : - Peta orientasi lokasi	
4	5-6-2004	- cari data kapling sekitar utk sampel. - quesioner disesuaikan ttnya.	

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2004

Lembar Asistensi

Nama : *Sulistina M. E*
Nim : *9924102*
Dosen Pembimbing I : *Ir. Mulyono S, MCRP*

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
5	12 – 6 – 2004	– coba kumpulkan data + dicoba analisa.	
6	11 – 9 – 2004	– Selesaikan bab III. – format peta – grafik – Manfaat : – penulis & – Pend – Bab IV. – Kesimpulan per sub bab. – Rekomendasi	
7	18 – 9 – 2004	– Perbaiki ACC Seminar Proposal.	

Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Postbus 19200, 3501 DE Utrecht
Telefoon 088 - 042 35 35
www.kvk.nl

Kamer van Koophandel Utrecht-Gooi-Vallei
2000

Kamer van Koophandel

Naam : Sullivan M.A.
Wm : 092-1102
Datum Inschrijving : 11 Oktober 2000

No	Inhoud	Aantekeningen	Datum Inschrijving

Doorlopend Pagina 1 (1)

Lembar Asistensi

Nama : *Sulistina M. E*
Nim : *9924102*
Dosen Pembimbing II : *Ida Soewarni, ST*

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	19 - 5 - 04.	LB : - alinea 1. → sempurnakan kalimat. - Gbr. Ffs Argosari + wil. kons. tanah. ~ - Linskup materi ← cek Dg sasaran. ~ - Manfaat K. Tnh + Dg judul stud + Evaluasi. Keruntutan Dg Bab I. ~ Metode : - Quisioner ~ Analisa ← cek Dg Ok "Harta Tanah". ~ Penulisan / Tugas Akhir !	[signature]
2.	24 - 6 - 04	~ Betulkan : - Latar belakang. - Rumusan masalah - Lingkup materi ~ menjelaskan hal 2 yg dirp kan Dr sasaran ~ lengkapi peta n Lhn utk wil. pedesaan / pinggiran. ~ Metode an. utk "pengganti"	[signature]
3.	21 - 9 - 04.	Utk Kuisioner buat Multiple choice. Acc Seminar Proposal	[signature]

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2004

Lembar Asistensi

Nama : Sulistina M. E
Nim : 9924102
Dosen Pembimbing I : Ir. Mulyono S, MCRP
Judul : " Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah"
(Studi Kasus : Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	22-10-2004	- Perbaiki lagi pemb. harga t	[signature]
2.	30-10-2004	- Perbaiki skala peta & legenda - Buat peta sebaran kuesioner (bab 1)	[signature]
3.	8-1-2004	- peta nil selector diperbaiki - Data sosial ada ?	[signature]
4	6-3-2004	- ACC seminar hasil	[signature]
5	30-3-2004	- Sasaran ke 4 tetap ada. - Cek konsistensi bab III dg bab I & II	

Kumbar Ashirwad

Name : Sulekha Rai
Num : 9624102
Dozen Permission 1 : Ir. Sudiyono S. M.Sc
Judul : "Laporan Pengurus Komunitas Tunas Terbaik Harga Harga Tanah"
(Studi Kasus : Kelurahan Jepara Kecamatan Bilah Hulu Kota Medan)

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
4	6 - 5 - 2022	- Log Sunday Book	

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
2005

Lembar Asistensi

Nama : *Sulistina M. E*
Nim : *9924102*
Dosen Pembimbing II : *Ida Soewarni, ST*
Judul : *"Identifikasi Pengaruh Konsolidasi Tanah Terhadap Harga Tanah"*
(Studi kasus : Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
	4 - 02 - 05	Pd : Format Penulisan + Peta sesuaikan dg Format di RPDD. Tinjauan Pustaka : + Faktor² penentu perubahan harga tanah × faktor² penentu tingginya harga tanah. - Variabel Amatan : Pertimbangkan komponen² dr studi² dg lainnya. (Buat proses seleksi variabel sesuai lokasi studi + teori² yg ada). - K. Pemikiran : h. 57. Sebaiknya lebih pd perub. nilai tanah. - Bab II, Gbrn. Konsolidasi tnh di wil. studi spt apa! - Tabel 2.7. - Titik Colosi. - Buat Line	[signature]
	23 - 02 - 05	• Analisa, cek dg lingkup materi! • Dr pertimbangan an. ekonomi, budaya & lingk. • Justifikasi setiap hsl. analisa! • Betulkan kesimpulan!	[signature]
	3 - 3 - 05.	Kesimpulan: (+) ting. sec. makro! cek dg judul. Kelengkapan Laporan.	[signature]
	8 - 3 - 05	Acc Seminar Hasil!	[signature]

Fachhochschule Hamburg
Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Fachbereich Elektrotechnik und Informatik
Prof. Dr.-Ing. Stefan Petersen

Praktikum Messtechnik

Name	: Mustermann, Max
Matrikelnummer	: 1234567
Studiengang	: Elektrotechnik, Bachelor
Datum	: "Tabelle 1: Messwerte Widerstandsmessung"

Nr.	Bezeichnung	Messwert	Einheit
1	R_1	100,0	Ω
2	R_2	220,0	Ω
3	R_3	330,0	Ω
4	R_4	470,0	Ω
5	R_5	1000,0	Ω
6	R_6	2200,0	Ω
7	R_7	4700,0	Ω
8	R_8	10000,0	Ω
9	R_9	22000,0	Ω
10	R_{10}	47000,0	Ω

Seite 1 von 1

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : SULISTINA. ME

NIM : 99.24.102.

TGL SEMINAR : SABTU, 2 NOVEMBER 2004

MASUKAN DARI PEMBAHAS:

- Pengaruh : ada perub.

PEMBIMBING : 1. .....

2. .....

PEMBAHAS : 1. .....

2. .....

3. .....

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : SULISTINA ME

NIM : 90.24.102

TGL SEMINAR : SABTU, 2 NOV 2004

MASUKAN DARI PEMBAHAS:

✓ Kapan Nilai atas harga? ✓

✓ Pengaruhan pengaruh harga → percepatan kenaikan ?

✓ Perhitungkan annuity watch → komplain aktiv! ✓

✓ Perjelas kapan unit wilayah analisis! ✓

✓ Menjamin Analisa Perbandingan! ✓

✓ Rasami BCR yang jawaban (dst)! ✓
BCR (lo kegiatan/proses KTP) → bukan pada nilai / harga riil!

PEMBIMBING : 1. ....

2. ....

PEMBAHAS : 1. ....

2. ....

3. Endratno Budi S .... [signature]

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : SULISTINA ME

NIM : 99.24.102.

TGL SEMINAR : SABTU, 2 NOV 2004

MASUKAN DARI PEMBAHAS:

a. Alasan pengambilan lokasi → hrs. konsekuensi cmp output nya (swabaya masy.) ✓

b. Sasaran → pengaruh ?

c. ∑ kuesioner cross chek dg. ∑ kapling di peta. lokasi studi ✓

d. Metode analisa → kuantitatif ✓
→ kualitatif ?

e. Met. Analisa pengaruh ...

PEMBIMBING : 1.....

2.....

PEMBAHAS : 1.....

2. Titik P.....

3.....

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
... Bendungan Sigura-gura 2
M A L A N G

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam ***Seminar Tugas Akhir*** tingkat Sarjana Jurusan Planolcgi/Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : SABTU
Tanggal : 19 MARET 2005

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :

Saudara : SUSTINA. M
NIM : 99.24.

Perbaikan tersebut meliputi :

- Tujuan + sasaran ≠ Identifikasi
- Pengaruh - - - -
- Kuesioner - - - -
- Rekomendasi - - -

Dosen Penguji

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura-gura 2
M A L A N G

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam ***Seminar Tugas Akhir*** tingkat Sarjana Jurusan Planolcgi/Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : SABTU
Tanggal : 19 MARET 2005

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :

Saudara : SULISTINA . M
NIM : 99. 24.

Perbaikan tersebut meliputi :

1. Mengapa "Judul" ?
2. Jabs. pengaruh konsolidasi th thd harga tnh ?
3. Kuesioner dianalisis atau tdk ?
4. Hubungan teori di Bab I dg di analisis ?

Dosen Penguji

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
Jl. Bendungan Sigura-gura 2
M A L A N G

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam ***Seminar Tugas Akhir*** tingkat Sarjana Jurusan Planolcgi/Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : SABTU
Tanggal : 19 MARET 2005

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :

Saudara : SULISTINA . M
NIM : 99.24

Perbaikan tersebut meliputi :

Dosen Penguji

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

LEMBAR PERSETUJUAN
LAYAK SIDANG KOMPREHENSIF

Tugas Akhir mahasiswa :

N a m a : SULISTINA M . E

NIM : 99 .24. 102

Judul Tugas Akhir : IDENTIFIKASI PENGARUH KONSOLIDASI TANAH TERHADAP HARGA TANAH (Studi Kasus : Kelurahan Arjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

Pembimbing I :

Ir. MULYONO . S, MCRP

Pembimbing II :

IDA SOEWARNI, ST

Dinyatakan : Layak / ~~Tidak Layak~~

Untuk Tugas Akhirnya dijadikan " **Buku Hitam** " (syarat mengikuti Sidang Komprehensif dengan catatan sebagai berikut : (Contoh : materi kurang layak, metodologi kurang sesuai, dll). Apabila dirasa perlu dapat menggunakan kertas terpisah.

- Kerangka Berpikir.
- Msh harus diperbaiki scr mendalam → asumsi² ~~yg~~ dan an. yg hrs dibangun harus dicek lagi.

Penguji I :

Ir. Agustina Nurul . H, MTP

Penguji II

Ir. Titik Purwati

Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
JL. BENDUNGAN SIGURA-GURA No. 2 MALANG

TUGAS AKHIR

Nama : Sulistina M.E.
Nim : 99 24 102

A. Seminar Proposal

No	JUDUL	Penguji I	Penguji II	Penguji III
1	Identifikasi Struktur Kota Gerung sbg Ibukota Baru Kab. Lombok Barat (Lalu Gede Teguh 99.24.067)	Ir. Hutomo. M.	Endratno Budi, ST	Teguh Kuncoro, ST
2.	Arahan Perataan Lansekap di dlm Daerah Milik Jalan (Damija) di kota kediri (Arif Praseto 98.24.021)	Ir. Hutomo M	Ir. Soekarno. W	Komang. S, ST
3.	Strategi Penyiapan Pelaksanaan konsolidasi Tanah Perkotaan di (M. Triansyah 99.24.045)	Ir. Hutomo .M	Ir. Soekarno. W	Titik. P, ST

B. Seminar Hasil

No	JUDUL	Penguji I	Penguji II	Penguji III
1	Identifikasi Pengaruh Modernisasi Thd Pola Ruang Desa Adat Tenganan Pegringsingan (I Putu Gede C 99.24.136)	Ir. Mulyono S, MCRP	Mira. S, ST	

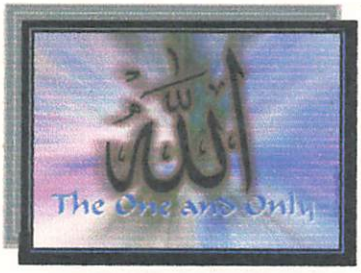
C. Sidang Komprehensif

No	JUDUL	Penguji I	Penguji II	Penguji III
1.	Studi evaluasi pasca huni pemukiman nelayan kec. Sucih waras kab. Pemalang (Dyah Restuarsi 99.24.008)	Ir. Ibnu Sasongko	Ida Sowarni, ST	Ir. Agung. W, MTP
2.	Identifikasi Pengaruh Modernisasi Thd Pola Ruang di Desa Adat Tenganan Pegringsingan (I Putu Gede S 99.24.136)	Ir. Agus W	Ir. Hutomo MTP	Mira S, ST
3.	Studi Pemilihan Alternatif Lokasi Ibukota Kab. Mojokerto (Lilis S 99.24.104)	Tjokorda Nirarta	Arif Setiyawan	Titik P, ST

LAMPIRAN D

1. LEMBAR PERSEMBAHAN

LEMBAR PERSEMBAHAN



Special thanks to Allah SWT yang Maha Kuasa atas segala-galanya dan junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Alhamdulillah atas semua rahmat dan hidayah yang telah diberikan kepadaku akhirnya aku bisa menyelesaikan kewajibanku.

Skripsi ini kupersembahkan untuk :
Ibuku,
Ibuku,
Ibuku, dan
Bapakku, serta
Adekku dan seluruh keluargaku.
Terima kasihku yang sebanyak-banyaknya untuk ibu dan bapakku tercinta yang selama ini udah mendukungku baik secara moril maupun materiil serta doa yang tak ada putus-putusnya.
Adekku chayank, jadi anak yang baik and nurut ama ortu, jangan bikin kesel terus. Pergunakan masa mudamu sebaik mungkin, jangan sampe kamu menyesal di kemudian hari.
You're my best family, I love you all.....
Semoga kita sekeluarga selalu dalam bimbingan-Nya. Amin

THANKS TO :

- bpk. mulyono dan ibu ida yang udah sabar membimbing saya dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini. terima kasih juga buat semua dosen-dosen plano yang udah mau berbagi ilmu dengan kami selama ini, tanpa anda semua, kami tidak akan jadi seperti sekarang ini.
- terima kasih buat bu heni dan semua staf yang sudah banyak membantu saya dalam proses pengerjaan laporan ini:
- bpk dan ibu susel sekeluarga selaku keluarga saya di malang. terima kasih banyak. maaf kalo kita sebagai anak kost sering bikin keributan. harap maklum dech..........
- keluarga kost gigura-gura v kav 5: eks kmr 101 (mide). aku kangen teriakan-teriakanmu dan kencangnya suara tape-mu di pagi hari: kmr 102 (pitung). walaupun aku tertinggal tp akhirnya aku bs nyusul kamu. pokoknya kita wisuda bareng!!!!: eks kmr 103 (dwey). aku akan nyusul kamu: eks kmr 104 (ahoy). smg bahagia ama trie sampe aki-nini ya. smg cpt dpt momongan. aku kangen curhatannya. kpn qt bs saling curhat lg?: kmr 106 (cuphie). semangat phie!! qt susul mereka. thanks a lot. kalian udah menghiburku dan menemaniku disaat aku lg kesepian. sedih dan bete. kalian emang teman yang paling pengertian. buat wa2 "the salon" (penghuni baru kmr 102) thanks udah "make over" aku. pulang ke kost donk sekali2. itu kamar mau dibuat apa. emangnya gudang. good luck: thanks juga buat anak atas (ime. galuh. yuli. uni. mega. vety. niken. tizi. rika). terima kasih banyak untuk kebersamaannya selama ini. kalian adalah keluarga terbaikku di mlg. smg kelak qt semua jadi org sukses spt apa yg qt inginkan. amin. keep contact ok!!! i luv u all................
  m'sulastri. thanks udah mau nyuci and nyetrika bajuku tiap hari. thanks udah ditemenin beli makan kalo pagi. thanks udah boleh numpang mandi wkt di kost gak ada air. kalo aku udah gak ada. ntar curhatnya ama siapa??????
- umi. dwy. thanks for everything: m'lies thanks yo wis diterno survey: dian be2k. dya. erda. anink. bambang dan semuanya yang seperjuangan. semoga kita sukses nanti. decky and aang. aku kangen banyolannya: buat semua teman-teman plano '99. thanks a lot. semangat!!!!!!! sorry gak bisa sebutin satu2. abis banyak banget sich.
- eks. bening 54 (m' deatha. m'tuty. phienk. dian be2k. heny. elik. neny kriwul jun. alm. fenty. putri. diah). thanks for everything. good luck...............
- semua pihak yang belum disebut di sini. terima kasih yang sebanyak-banyaknya

Bacalah dengan nama Tuhanmu, itulah permulaan ilmu.
Seperti yang telah diwahyukan menuntut ilmu satu kewajiban
Utlubul ilma walaw fissin
Tuntutlah ilmu walau ke negeri China