

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perubahan kota melalui proses pengkotaan ditandai dengan peningkatan kebutuhan lahan yang disebabkan meluasnya permukiman, fasilitas ekonomi, perdagangan dan jasa serta jaringan infrastruktur. Proses pengkotaan berlangsung dua tahap, tahap pertama adanya dominasi kekuatan sentripetal sehingga terjadi konsentrasi penduduk yang terus menerus di pusat kota. Tahap kedua adalah adanya kekuatan sentrifugal sehingga penduduk menyebar ke luar kota atau daerah pinggiran akibat padatnya pusat kota. Selanjutnya terjadi proses pemekaran kota, yaitu kegiatan masyarakat yang semula di pusat kota menjadi tersebar ke berbagai wilayah termasuk pinggiran kota.

Penyebaran kegiatan masyarakat ke pinggiran kota sebagai proses yang mengiringi pembangunan kota juga diiringi dengan adanya penambahan penduduk. Belum lagi adanya urbanisasi atau proses pengkotaan kota itu sendiri dan juga arus perpindahan penduduk dari desa ke kota yang semakin menambah padat kota dan bertambah juga aktivitas di dalamnya. Kota menjadi semakin berkembang sesuai dengan kebutuhannya. Kondisi ini berdampak pada kehidupan lingkungan perkotaan. Persaingan ketat muncul dalam perebutan lahan sebagai upaya pemanfaatan ruang oleh kegiatan kota.

Kecenderungan perkembangan kota yang semakin pesat diikuti dengan munculnya bangunan-bangunan baru yang berkembang secara sporadis. Sementara, pembangunan fasilitas umum masih parsial hanya di sekitar pusat kegiatan utama. Sebagaimana diungkapkan oleh Sadyohutomo (2008) dalam bukunya Manajemen Wilayah dan Kota bahwa pembangunan prasarana umum terlambat, sedangkan wilayah perencanaan telah berkembang menjadi bangunan permanen yang tidak sesuai rencana. Prasarana umum yang dibangun juga belum dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat, sehingga prasarana kurang efektif dalam mengarahkan pemanfaatan ruang kota. Selanjutnya, kota berkembang

secara alami dan menjadi tidak cantik lagi dan tidak teratur. Permukiman padat dan permukiman kumuh tumbuh di beberapa kantong-kantong kawasan.

Kota Semarang sebagai ibukota Provinsi Jawa Tengah juga mengalami hal yang sama terkait dengan kehidupan kotanya yang sedang menuju pada tingkatan metropolitan. Pemerintah kemudian menyikapi adanya kebutuhan akan lahan dan munculnya kantong-kantong kawasan permukiman padat dan permukiman kumuh serta kota yang menjadi tidak teratur tersebut dengan mengupayakan penyediaan tanah. Penyediaan tanah ini dilakukan langsung oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta. Salah satu upaya penyediaan tanah untuk permukiman yang dilakukan oleh pemerintah adalah melalui program konsolidasi tanah perkotaan. Hal ini selaras dengan yang diungkapkan oleh Santosa (2010) dalam makalahnya yang disampaikan dalam seminar konsolidasi lahan untuk pengembangan permukiman yaitu bahwa konsolidasi tanah atau konsolidasi lahan dapat menjadi salah satu solusi penyediaan perumahan dalam rangka pengembangan permukiman.

Konsolidasi tanah/lahan sendiri merupakan kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (Peraturan KaBPN No. 4 Tahun 1991). Peran konsolidasi tanah/lahan ini dipandang sebagai salah satu alternatif pendekatan pemecahan masalah adanya konflik penggunaan ruang terkait dengan penataan dan lokasi penyiapan lahan yang kadang kurang memperhatikan aspek keterpaduan dan keserasian antar prasaranan dan sarana umum yang satu dan yang lainnya.

Konsolidasi lahan di Kota Semarang menurut Santosa (2010) dalam makalahnya yang disampaikan pada seminar konsolidasi lahan untuk pengembangan wilayah menyebutkan bahwa dalam kurun waktu tahun 2008 sampai dengan tahun 2010 telah berhasil dilaksanakan secara swadaya sebanyak 673 bidang atau 109.593 meter persegi luasnya dan mencapai 3000 bidang untuk konsolidasi tanah APBN yang berlokasi di desa Kalipancur Kecamatan Ngaliyan dan desa Ngadirgo Kecamatan Mijen. Konsolidasi tanah dengan dana APBN ini semuanya dilakukan tidak hanya berhenti pada tahap persertifikatan tanah saja,

tetapi ditindak lanjuti oleh pemerintah kota sampai pada tahap konstruksi bangunan maupun infrastrukturnya.

Konsolidasi tanah/lahan selain sebagai salah satu upaya dalam rangka memenuhi kebutuhan akan lahan dan sebagai upaya mengurai *kesemrawutan* yang terjadi di perkotaan juga diharapkan mampu meningkatkan harga tanah yang ada. Hal ini, didukung adanya upaya penyediaan sarana prasarana yang lengkap pada lokasi penataan konsolidasi tanah melalui sumbangan tanah untuk pembangunan. Upaya memperhatikan pola penataan di luar lokasi konsolidasi tanah juga menjadi pertimbangan agar tidak terjadi adanya lahan tidur/"*idle land*".

Konsolidasi tanah harus tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah yang berlaku pada masing-masing wilayah dan menyesuaikan dengan rencana pola ruang yang ada (Yuriwin, 2010). Pernyataan tersebut menjadi salah satu acuan dilakukannya konsolidasi tanah perkotaan di Kota Semarang yang juga diarahkan sesuai dengan RTRW Kota Semarang yang tertuang pada Perda No. 14 Tahun 2011, yaitu bahwa permukiman khususnya perumahan diarahkan pada bagian selatan kota Semarang, yaitu:

- a. Perumahan dengan kepadatan tinggi meliputi perumahan BWK I, BWK II, BWK III, dan BWK V
- b. Perumahan dengan kepadatan sedang meliputi perumahan di BWK IV, BWK VI, BWK VII, BWK X khususnya kecamatan Tugu; dan
- c. Perumahan dengan kepadatan rendah meliputi perumahan di BWK VIII, BWK IX, dan BWK X, khususnya kecamatan Ngaliyan.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka salah satu lokasi konsolidasi tanah di Kota Semarang dilakukan di Desa Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang sebanyak 151 bidang tanah yang telah ditetapkan sebagai kawasan perumahan dengan kepadatan rendah. Konsolidasi lahan di Ringintelu Kelurahan Kalipancur ini dilakukan pada lokasi yang semula hanya merupakan tempat penampungan bagi korban banjir Sampangan tahun 2004 dan korban longsor Gunungpati tahun 2004 dengan status tanah hak guna bangunan. Selanjutnya oleh pemerintah lokasi penampungan ini yang berada di sebelah bawah jalan tol Krapyak ditindak lanjuti dengan proses konsolidasi tanah/lahan. Harga transaksi tanah pada waktu sebelum konsolidasi tanah ternyata berada pada tingkat dibawah

NJOP yaitu berada pada kisaran Rp. 200.000/m<sup>2</sup> dan juga di bawah ZNT kisaran antara Rp.500.000/m<sup>2</sup> hingga Rp.750.000/m<sup>2</sup> yaitu hanya berada pada kisaran Rp.75.000,-/m<sup>2</sup>, Rp.100.000,-/m<sup>2</sup> dan Rp.200.000/m<sup>2</sup>, tetapi diharapkan dengan adanya konsolidasi tanah/lahan maka harga tanah akan naik. Proses konsolidasi tanah ini tidak hanya berhenti pada tahap pensertifikasian tanah tetapi ditindak lanjuti oleh pemerintah kota Semarang hingga tahap konstruksi. (BPN, 2009).

Silas dalam Budihardjo (2009) mengungkapkan bahwa terdapat lima masalah pokok terkait dengan perumahan yaitu pertumbuhan penduduk dalam hubungannya dengan kecepatan dan penyebarannya, ketidakseimbangan kepadatan penduduk antar daerah, kondisi permukiman sebagai akibat pembangunan yang kurang baik, permukiman dalam hubungannya dengan konsentrasi penduduk dan spekulasi lahan. Hal tersebut cukup menarik karena kondisi yang sama juga terjadi di Kota Semarang. Oleh karena itu, konsolidasi tanah/lahan yang didalam konsepnya mengharapakan setelah selesai dilaksanakan akan terjadi peningkatan harga tanah memunculkan dugaan bahwa penataan konsolidasi tanah di desa Kalipancur kota Semarang berpengaruh pada harga tanah. Selain itu, permasalahan kebutuhan lahan dan perebutan lahan yang menjadikan harga tanah tidak terkendali bahkan di beberapa titik lokasi seperti yang terjadi di Ringintelu, harga tanah berada di bawah level NJOP ataupun ZNT serta munculnya lahan tidur/'*idle land*' sebagai akibat dari pembangunan perumahan/permukiman yang tidak memperhatikan masterplan kota menjadi dasar perlunya dilakukannya penelitian ini.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Permasalahan dalam pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Kota Semarang dapat dirumuskan sebagai peningkatan jumlah penduduk, peningkatan aktivitas penduduk dan proses urbanisasi yang berimplikasi pada peningkatan kebutuhan lahan untuk pemukiman. Peningkatan kebutuhan akan lahan tersebut kemudian menyebabkan adanya perebutan lahan.

Efek lanjutan dari permasalahan tersebut adalah munculnya permukiman kumuh dan kantong-kantong permukiman baru tanpa memperhatikan aspek penataan, sehingga tercipta lahan tidur/'*idle land*'. Lahan tidur/*idle land*

keberadaannya sangat merugikan bagi pemilik lahan itu sendiri. Tanah tidak lagi mempunyai nilai. Penataan yang mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku sangat diperlukan disini. Menyikapi hal ini pemerintah kemudian mengambil langkah yaitu melakukan penyediaan tanah atau lahan, salah satunya melalui program konsolidasi tanah.

Harapannya bahwa penyediaan kebutuhan lahan oleh pemerintah melalui program konsolidasi tanah perkotaan atau konsolidasi lahan akan berpengaruh pada harga lahan/tanah. Harga tanah yang semula sebelum dilakukan konsolidasi tanah berharga jual rendah bahkan di beberapa titik lokasi berada di bawah level NJOP ataupun ZNT yang berlaku, maka setelah dilakukan konsolidasi diharapkan setelah konsolidasi tanah dilakukan harga lahan akan naik.

Penyediaan kebutuhan akan lahan melalui konsolidasi tanah ini diharapkan tidak hanya berorientasi pada keuntungan beberapa pihak ataupun hanya berhenti sampai tahap sertifikasi tanahnya. Konsolidasi tanah diharapkan segera ditindak lanjuti dengan pembangunan/konstruksi bangunan sebagai tahapan konsolidasi tahap II. Penataan ini juga harus memperhatikan lingkungan di luar lokasi konsolidasi tanah. Hal lain yang tidak kalah penting adalah adanya dugaan bahwa pembangunan seringkali tidak memperhatikan kondisi ekosistem lingkungan yang ditunjukkan dengan lebih luasnya area terbangun daripada luas area non terbangun. Selain itu kurangnya kontrol dari pemerintah menyebabkan RTBL (rencana tata bangunan dan lingkungan) dan infrastrukturnya juga kurang diperhatikan. Harga lahanpun menjadi tidak terkendali dan terdapat perbedaan yang cukup tinggi meskipun pada area yang sama.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut di atas maka rumusan masalah dalam tulisan ini adalah **“bagaimana hubungan antara konsolidasi lahan perkotaan dengan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang?”**. Hipotesa yang digunakan adalah  $H_0$  jika tidak ada hubungan antara konsolidasi lahan perkotaan dengan harga tanah dan  $H_1$  jika ada hubungan antara konsolidasi lahan perkotaan dengan harga tanah.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah adalah untuk mengkaji pengaruh konsolidasi lahan terhadap harga tanah lokasi konsolidasi lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang.

#### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Sasaran dari penelitian ini antara lain adalah:

- a. Mengidentifikasi pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan atau konsolidasi lahan perkotaan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang.
- b. Menganalisis faktor-faktor/variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah dalam konsolidasi di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang.
- c. Menganalisis hubungan antara konsolidasi lahan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang.
- d. Merumuskan pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang.
- e. Merekomendasikan langkah/kebijakan untuk mengatasi adanya peningkatan kebutuhan akan lahan di Kota Semarang dan merekomendasikan studi lanjut yang dapat dilaksanakan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat bagi Pengembangan Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota**

Penelitian ini bagi pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota (PWK) diharapkan dapat memberi tiga manfaat utama, yaitu pertama merupakan salah satu aplikasi teori-teori yang diperoleh selama masa perkuliahan. Kedua, penelitian ini diharapkan menjadi salah satu bukti bahwa konsolidasi lahan berpengaruh terhadap harga tanah. Ketiga, penelitian ini diharapkan membuktikan bahwa konsolidasi lahan meskipun dilakukan dalam skala kecil tetap dapat dilakukan dalam upaya mendukung pengadaan tanah bagi pembangunan kota. Keempat atau terakhir, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi tambahan bagi penelitian selanjutnya.

#### 1.4.2 Manfaat bagi Kebijakan Pembangunan

Penelitian ini bagi kebijakan pembangunan diharapkan dapat memberikan informasi tentang konsolidasi lahan dan kaitannya dengan harga tanah sehingga mampu memprediksi penataan seperti apa yang tepat dilakukan pada suatu wilayah/kawasan. Selain itu penelitian ini diharapkan juga dapat memberi masukan bagi pemerintah dalam pengambilan keputusan/kebijakan terkait dengan pengadaan tanah sebagai langkah mengatasi kebutuhan akan lahan diperkotaan yang dari waktu ke waktu semakin meningkat seiring dengan berkembangnya aktivitas kota.

#### 1.5 Originalitas Penelitian

Originalitas penelitian bertujuan untuk melihat sejauh mana perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian terdahulu sehingga dapat menghindari upaya replikasi dan publikasi. Originalitas penelitian ini juga berguna sebagai bahan acuan dalam pelaksanaan penelitian, yaitu dalam mencari kajian pustaka dan metode penelitian yang relevan dengan penelitian mengenai pengadaan tanah melalui penataan konsolidasi dan mengenai nilai tanah pada suatu kawasan. Perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian terdahulu yang relevan ditunjukkan pada tabel originalitas penelitian pada Tabel 1.1

**TABEL 1. 1**  
**ORIGINALITAS PENELITIAN**

No.	Pengarang	Judul	Tujuan	Hasil
1.	Ida Nurlinda, , 2010	Metode Konsolidasi Tanah untuk Pengadaan tanah yang Partisipatif dan Penataan Ruang yang Terpadu	Menganalisis metode konsolidasi tanah untuk pengadaan tanah yang partisipatif dan untuk penataan ruang yang terpadu.	Mengetahui: - Metode konsolidasi tanah sebagai metode pengadaan tanah yang partisipatif dan terpadu. - Aspek legalitas dari proses pelaksanaan konsolidasi tanah. - Metode konsolidasi tanah sebagai salah satu metode pendekatan yang partisipatif dengan melibatkan peran pemerintah, masyarakat (peserta) dan pihak swasta guna mendukung penyediaan sarana prasarannya..

Lanjutan Tabel :

No.	Pengarang	Judul	Tujuan	Hasil
2.	Marendra Iskhak S, 2011	Metode Konsolidasi Tanah: Studi Kasus Kecamatan Gede Bage, Kota Bandung	Mengetahui proses pelaksanaan konsolidasi tanah di kecamatan Gedebage, Kota bandung	Aktivitas konsolidasi tanah telah mengalami kegagalan karena ketiadaan dokumen legal menyangkut status tanah, kurangnya partisipasi penduduk, dan lemahnya peran pemerintah.
3.	Adrian Sutawijaya, 2014	Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar penilaian NJOP PBB di Kota Semarang	Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian NJOP PBB di Kota Semarang	Faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan yang terakhir adalah faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang sebagai lokasi obyek penelitian.
Penelitian Yang Sedang diLakukan				
No.	Pengarang	Judul	Tujuan	Hasil
4.	Wuri Mulyanti, 2014	Pengaruh konsolidasi Lahan perkotaan terhadap harga tanah di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang	Mengkaji pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di kelurahan Kalipancur Kota Semarang.	Hubungan dan pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di kelurahan Kalipancur Kota Semarang.

Sumber: Analisis, 2014

## 1.6 Ruang Lingkup Studi

Ruang lingkup penelitian terbagi dua yaitu ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial dengan penjelasan sebagai berikut:

### 1.6.1 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial studi dari penelitian ini meliputi lokasi konsolidasi lahan di Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan atau tepatnya di dukuh Ringintelu atau RT 11 sebagai wilayah intra dan Kota Semarang serta Kecamatan Ngaliyan sebagai wilayah agregatnya. Untuk lebih jelasnya mengenai ruang lingkup wilayah, dapat dilihat pada Gambar 1.1 peta wilayah studi.





Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang, 2014

**GAMBAR 1.1  
PETA WILAYAH STUDI**

### **1.6.2 Ruang Lingkup Materi**

Penelitian ini meliputi dua hal utama yaitu konsolidasi tanah/lahan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Lingkup materi antara konsolidasi lahan dan harga tanah ini nanti akan saling berkaitan.

#### **a. Konsolidasi lahan**

Konsolidasi tanah/lahan membahas tentang penataan kawasan lahan di Ringintelu mulai dari kondisi lahan sebelum di konsolidasi sampai dengan pasca dilakukan konsolidasi tanah saat ini setelah kurun waktu kurang lebih lima tahun. Konsolidasi lahan/tanah dimaksud dengan mendasarkan pada teori-teori dan peraturan-peraturan yang berlaku. Konsolidasi lahan/tanah ini didalamnya juga membahas pengembangan fisik lahannya yang meliputi dari sarana prasarananya, *landuseny*, serta infrastrukturnya.

#### **b. Harga Tanah**

Harga tanah disini adalah harga tanah selama kurun waktu tersebut meliputi harga sebelum dan setelah konsolidasi lahan. Harga tanah dimaksud meliputi harga berdasarkan harga pasar dengan tetap memperhatikan nilai jual obyek pajak (NJOP) wilayah Kota Semarang dan harga tanah disekitar lokasi konsolidasi serta zona nilai tanah (ZNT) wilayah Kota Semarang.

Materi kemudian akan dilakukan analisis dengan menggunakan alat analisis crosstab dan regresi berganda setelah sebelumnya dilakukan analisis terhadap factor-faktornya. Hasil dari analisis berganda ini nantinya akan diketahui hipotesa ada tidaknya hubungan antara konsolidasi lahan dengan harga lahan setelah dilakukan penelitian. Validitas dari penelitianpun dapat diketahui apakah hipotesis diterima atau ditolak serta ditemukan pengaruh konsolidasi lahan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur-Kota Semarang.

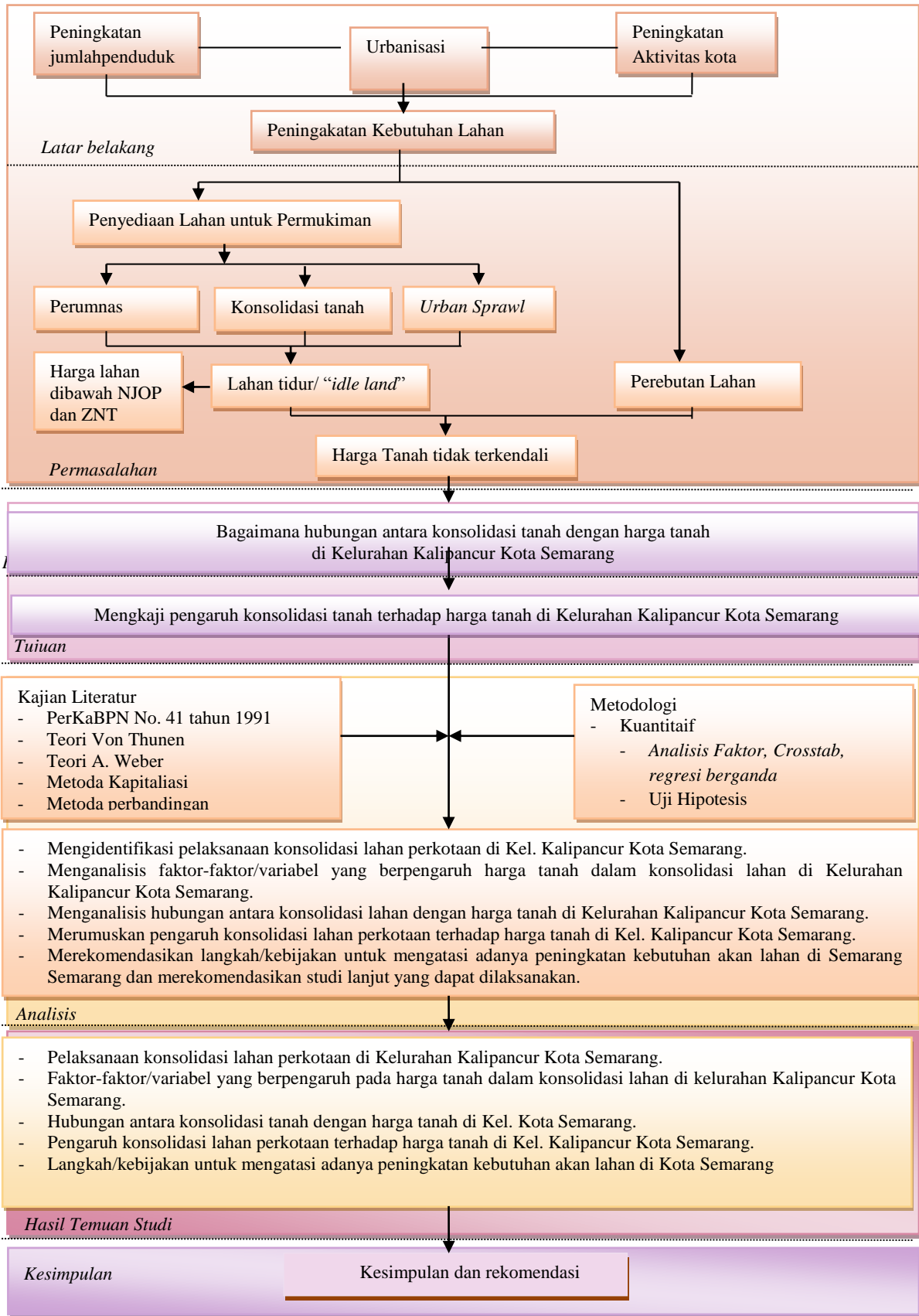
### **1.7 Kerangka Pikir**

Kerangka pemikiran penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur-Kota Semarang dilatar belakangi oleh adanya peningkatan penduduk, urbanisasi dan peningkatan aktivitas kota yang berimplikasi pada peningkatan kebutuhan lahan. Kondisi ini disikapi oleh pemerintah dengan upaya penyediaan lahan untuk permukiman.

Upaya ini diantaranya adalah melalui perumnas, konsolidasi lahan dan pembukaan kantong-kantong aktivitas baru. Upaya ini disisi lain masih belum sepenuhnya menjadi solusi, bahkan beberapa berujung pada munculnya lahan mati/"*idle land*" sebagai akibat dari penyediaan lahan untuk permukiman tersebut tidak atau belum memperhatikan masterplan/granddesain kota. Perencanaan terhadap permukiman baru/penataan tersebut hanya fokus melihat pada lokasi perencanaan tanpa menyesuaikan penataan lingkungan diluar wilayah perencanaan. Munculnya lahan mati/"*idle land*" ini akan mempengaruhi harga tanahnya. Harga tanah akan turun atau bahkan sampai dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) dan dibawah zona nilai tanah (ZNT). Adanya pihak yang tidak mendapat akses penyediaan lahan dari pemerintah ini akan menimbulkan terjadinya perebutan lahan. Salah satu upaya untuk mengatasi permasalahan harga yang tidak terkendali adalah dengan konsolidasi lahan.

Berdasar latar belakang dan permasalahan tersebut di atas, maka muncul pertanyaan penelitian yaitu bagaimana hubungan antara konsolidasi lahan/tanah dengan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Pertanyaan penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh konsolidasi lahan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Selanjutnya dengan mendasarkan pada kajian literatur dan metode penelitian data dianalisis dengan tahapan sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai.

Setelah tujuan penelitian dilakukan analisis, harapannya akan dihasilkan temuan studi berupa temuan-temuan sebagaimana *research questionnya*. Temuan studi selanjutnya akan dijadikan dasar penarikan kesimpulan atas penelitian dan menjadi rekomendasi untuk membuat kebijakan terkait dengan permasalahan kebutuhan lahan maupun untuk studi/penelitian lanjutan. Kerangka pemikiran penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 2.2 Kerangka pikir penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur-Kota Semarang.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

**GAMBAR 1.2**  
**KERANGKA PIKIR PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN TERHADAP HARGA TANAH DI RINGINTELU, KELURAHAN KALIPANCUR- KOTA SEMARANG**

## **1.8 Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian merupakan suatu rangkaian proses yang digunakan sebagai alat untuk menjawab pertanyaan penelitian yang meliputi pendekatan penelitian, metode penelitian, kebutuhan data, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel dan teknik analisis.

### **1.8.1 Pendekatan Penelitian**

Paradigma besar untuk melakukan suatu pendekatan penelitian meliputi 3 pendekatan yaitu paradigma positivistik, rasionalistik dan fenomenologi. Pendekatan positivistik adalah sebuah pendekatan yang paling objektif, dimana kebenaran baru bisa diakui ketika dapat dibuktikan secara indrawi, secara empirik. Kebenaran disini bersifat tunggal dan tidak dapat ditawar lagi, sampai ada kebenaran baru yang menggugurkannya.

Pendekatan rasionalistik tidak begitu berbeda dengan pendekatan positivistik. Pendekatan rasionalistik membuka sedikit kelonggaran dengan pembuktian objektif tidak harus secara langsung melalui pembuktian empirik atau disaksikan melalui indra, tetapi dimungkinkan juga adanya empiri logis. Asumsi-asumsi logis dapat digunakan untuk menyimpulkan kebenaran. Teori-teori yang dianggap valid dapat dijadikan alat untuk membangun logika-logika untuk menguji kebenaran atau untuk mengasumsikan empiri logis dari suatu hipotesis. Paradigma fenomenologi kenyataan yang dipakai tidak melalui pandangan kepakaran ataupun teori maupun asumsi tetapi dilihat berdasar kondisi riil dilapangan.

Pendekatan dalam penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang menggunakan pendekatan positivistik-rasionalistik. Hal ini didasarkan bahwa penelitian bertujuan untuk mengetahui pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah. Penelitian didasarkan pada kebijakan dan teori tentang konsolidasi lahan dan harga tanah.

### **1.8.2 Metode Penelitian**

Metode berasal dari bahasa Yunani, yaitu *methodos* yang artinya cara. Metode penelitian merupakan cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah. Metode penelitian disebut juga sebagai urutan pekerjaan yang harus dilakukan dalam suatu penelitian (Nazir, 2009:44)

Penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang akan menggunakan beberapa variabel/faktor penelitian sebagai alat untuk menjawab pertanyaan penelitian. Oleh karena itu penelitian ini termasuk dalam penelitian kuantitatif.

Penelitian kuantitatif harus terdapat adanya variabel-variabel sebagai objek penelitian dan variabel-variabel tersebut harus didefinisikan dalam bentuk operasionalisasi variabel masing-masing. Reliabilitas dan validitas merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam menggunakan pendekatan ini karena kedua elemen tersebut akan menentukan kualitas hasil penelitian dan kemampuan replikasi serta generalisasi penggunaan model penelitian sejenis (Sarwono, 2006).

Secara lebih lanjut, penelitian kuantitatif dalam studi ini termasuk dalam penelitian kuantitatif dengan format eksplanasi survey. Dimaksudkan untuk menjelaskan suatu generalisasi sampel terhadap populasinya atau menjelaskan hubungan, perbedaan atau pengaruh satu variabel dengan variabel lain. Karena itu, penelitian eksplanasi menggunakan sampel dan hipotesis.

### **1.8.3 Kebutuhan Data**

Data yang dibutuhkan dalam penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur-Kota Semarang meliputi data sekunder dan data primer. Data primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau pertama dan data ini tidak tersedia dalam bentuk kompilasi apapun. Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang dibutuhkan. (Sarwono, 2006).

- Data Primer, yaitu data yang secara langsung diperoleh dari sumbernya yaitu hasil jawaban kuesioner dan wawancara yang diberikan kepada sampel penelitian yaitu peserta konsolidasi tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur.
- Data Sekunder, yaitu data yang tidak secara langsung diperoleh oleh peneliti dari sumbernya. Data ini antara lain berupa data tentang konsolidasi tanah dari kantor pertanahan Kota Semarang, data nilai jual tanah obyek pajak (NJOP) dari dinas pajak, dan data pendukung lainnya seperti data kependudukan yang diperoleh dari BPS Kota Semarang.

Kebutuhan data primer terdiri dari data-data mengenai pelaksanaan konsolidasi lahan sebelum dan sesudah konsolidasi (tahun 2008 dan tahun 2013) di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur. Data meliputi luasan lahan, harga tanah, aksesibilitas, status tanah, pengembangan fisik lingkungan dan keberadaan sarana dan prasarana. Data primer ini diperoleh melalui pengamatan langsung dan data hasil dari penyebaran kuisisioner serta wawancara kepada peserta konsolidasi lahan yang dijadikan sebagai sampel penelitian (dua responden merupakan makelar tanah). Data penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL I.2**  
**DAFTAR DATA SURVEI**

No.	Instansi/Sumber	Jenis Dokumen/Data
1	Bappeda Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RTRW Kota Semarang</li> <li>• Masterplan Kota Semarang</li> <li>• Bantuan Korban Bencana Banjir Sampangan dan Tanah Longsor Gunung Pati</li> </ul>
2	Kantor Pertanahan Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi Konsolidasi Tanah di Kota Semarang</li> <li>• Tempat, peserta, luasan, waktu dan hasil konsolidasi tanah di kelurahan Kalipancur</li> <li>• ZNT Kota Semarang</li> </ul>
3	Dinas Perpajakan Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NJOP lokasi konsolidasi tanah Kelurahan Kalipancur</li> </ul>
5	Badan Pusat Statistik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kota Semarang dalam angka tahun 2003 hingga tahun 2013</li> </ul>
6	SurveiPrimer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aksesibilitas dan pengembangan sarana prasarana fisik lingkungan</li> <li>• Visualisasi lokasi konsolidasi lahan</li> <li>• Data pendukung lainnya (status tanah, harga tanah)</li> </ul>

*Sumber: Analisis, 2014*

#### 1.8.4 Teknik pengolahan dan Penyajian Data

Pengolahan data dalam penelitian ini meliputi pengolahan data kuantitatif hasil dari kuisioner sehingga di ketahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap konsolidasi lahan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Faktor/varibel yang terkuat kemudian dianalisis lebih lanjut untuk mengetahui hubungan kausalistik antara konsolidasi lahan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Hubungan tersebut selanjutnya digunakan untuk mengetahui pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.

#### 1.8.5 Teknik Sampling

Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *proportionated stratified area sampling* yakni pengambilan sampel dilakukan secara proposional menurut strata responden dan dibagi pada beberapa area penelitian. Secara lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

1. *Propositional sampling*, digunakan pada populasi berstrata dan populasi area. Hal yang terpenting adalah penggunaan perwakilan berimbang menurut prosentase dari jumlah populasi pada masing-masing lokasi penelitian.
2. *Stratified sampling*, digunakan apabila populasi menunjukkan sifat berstrata. Dalam hal ini sampel penelitian dibagi dalam dua strata yakni strata bagi peserta konsolidasi tanah APBN dan bagi peserta konsolidasi tanah swadaya.
3. *Area Sampling*, populasi penelitian adalah populasi area. Dalam hal ini populasi pada area penataan konsolidasi tanah yang kemudian dibagi menjadi area konsolidasi tanah APBN dan area konsolidasi tanah swadaya. *Sampling* pada penelitian ini terbagi menjadi dua lokasi penataan konsolidasi tanah APBN dan lokasi konsolidasi tanah swadaya di Ringintelu.

Populasi dari penelitian ini adalah seluruh peserta konsolidasi tanah yang berjumlah 151 orang. Jumlah sampel ditentukan dengan menggunakan rumus slovin yaitu sebagai berikut (Umar, 2003: 108):

$$n = \frac{N}{N(d)^2 + 1}$$

Keterangan: n=jumlah sampel; N=populasi; d=tingkat kesalahan (1%, 5% atau 10%)



Berdasarkan data Kelurahan Kalipancur, diketahui bahwa total populasi peserta konsolidasi tanah/lahan di Kelurahan kalipancur adalah 151 orang. Perhitungan sampelnya adalah sebagai berikut:

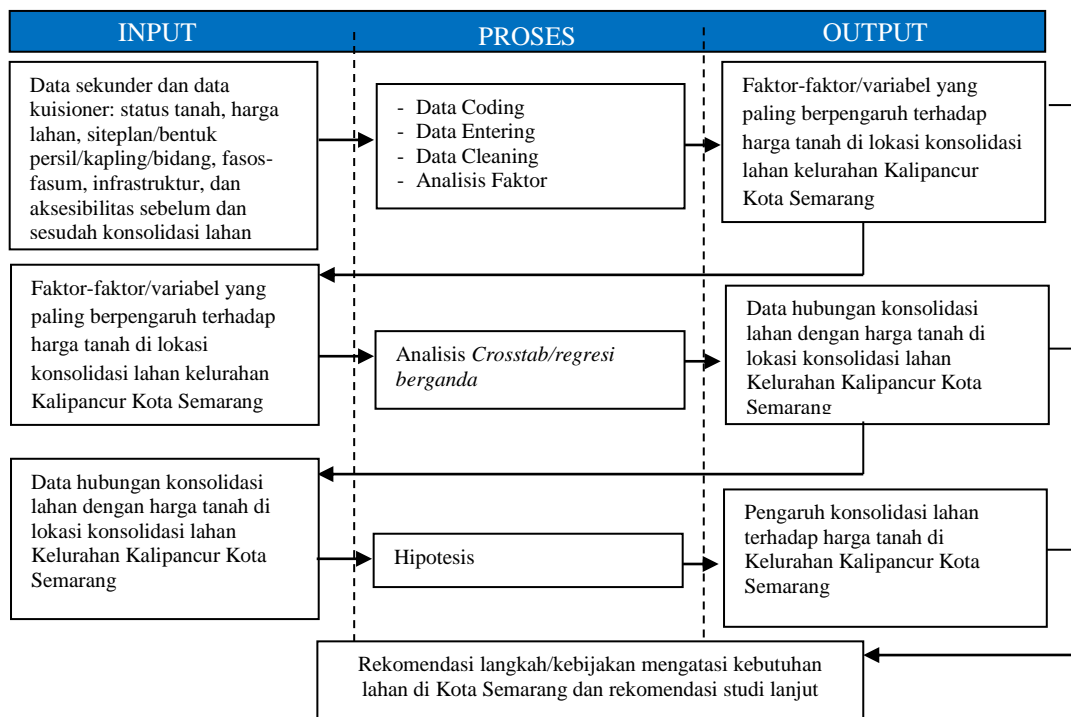
$$\text{Sampel Peserta konsolidasi tanah} = \frac{151}{151(0,1)^2 + 1} = 60 \text{ jiwa}$$

Berdasarkan pada jumlah sampel pada masing-masing populasi, maka proporsi jumlah sampel pada masing-masing lokasi konsolidasi dapat ditentukan berdasarkan prosentase banyaknya jumlah peserta dengan perhitungan bahwa jumlah area konsolidasi tanah APBN adalah 100 dan jumlah area konsolidasi swadaya sebanyak 51 jiwa atau 2:1 maka jumlah sample konsolidasi APBN adakah sebanyak 40 jiwa dan jumlah sampel area konsolidasi tanah swadaya adalah sebanyak 20 jiwa.

## **1.8.6 Kerangka dan Teknik Analisis**

### **1.8.6.1 Kerangka Analisis**

Kerangka analisis merupakan suatu gambaran sederhana tentang hubungan diantara variabel (Prasetyo, 2005). Konsep analisis penelitian ini secara sederhana adalah input (data) dilanjutkan dengan analisis (proses) yang menghasilkan output (keluaran). Kerangka analisisnya adalah sebagai berikut.



Sumber: Analisis. 2014

**GAMBAR 1.3**  
**KERANGKA ANALISIS PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN**  
**PERKOTAAN TERHADAP HARGA TANAH DI RINGINTELU,**  
**KELURAHAN KALIPANCUR KOTA SEMARANG**

### 1.8.6.2 Teknik Analisis

Teknik analisis merupakan metode yang digunakan untuk mengolah dan menganalisis data yang diperoleh dari hasil pengumpulan data. Untuk penelitian ini, teknik analisis yang digunakan adalah menggunakan analisis faktor, analisis *Crosstab* dan analisis regresi sebagai analisis perbandingan.

Analisis Faktor digunakan bertujuan untuk mereduksi data agar lebih sederhana dari sekumpulan besar data yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil (faktor) agar dapat dianalisis dengan mudah.

*Crosstab* merupakan suatu metode analisis berbentuk tabel yang menampilkan tabulasi silang atau tabel kontingensi untuk mengidentifikasi dan mengetahui apakah ada korelasi/hubungan antara satu variabel dengan variabel yang lain. Analisis *crosstab* ini dapat juga dikatakan sebagai metode untuk

mentabulasikan beberapa variabel berbeda ke dalam suatu matrik sehingga hubungan antara variabel dalam baris dan variabel dalam kolom dapat diketahui.

Metode uji yang digunakan dalam analisis *crosstab* ini, antara lain:

- Uji *Chi-square test*, digunakan untuk mengetahui hubungan antara variabel dalam baris dan kolom;
- Uji *directional measures*, digunakan untuk mengetahui kesetaraan antar hubungan variabel;
- Uji *tatistic measures*, digunakan untuk mengetahui hubungan setara berdasarkan *chi-square*;
- Uji *contingency tatistict*, digunakan untuk mengetahui koefisien kontingensi korelasi antar dua variabel;
- Uji lambda, berfungsi untuk merefleksikan reduksi pada error apabila value-value dari suatu variabel digunakan untuk memprediksi value-value dari variabel lain;
- Uji phi dan cramer's V, digunakan untuk menghitung koefisien phi dan varian cramers;
- Uji *Goodman dan Kruskal tau*, digunakan untuk membandingkan probabilitas error dari dua situasi.

Uji hipotesis yang digunakan adalah:

H<sub>0</sub> = jika tidak ada hubungan antara baris dan kolom;

H<sub>1</sub> = jika ada hubungan antara baris dan kolom.

Analisis *crosstab* ini nantinya akan mempunyai kegunaan antara lain:

- a. Menganalisis hubungan-hubungan antar variabel yang terjadi;
- b. Melihat bagaimana dua atau lebih variabel berhubungan;
- c. Mengatur data untuk keperluan analisis tatistic;
- d. Mengadakan kontrol terhadap variabel-variabel tertentu sehingga ada tidaknya hubungan dapat dianalisis.

Analisis *crosstab*, kesimpulan dapat diambil dari masing-masing tabel sesuai dengan jenis analisisnya. Kemudian, setelah kesimpulan diambil maka pengambilan keputusan dapat dilakukan. Pengambilan keputusan ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu;

- a. Jika nilai chi square hitung lebih dari nilai Chi Square tabel maka  $H_0$  diterima yang berarti tidak ada hubungan antara dua variabel yang diteliti. Jika nilai Chi Square hitung lebih kecil dari nilai Chi Square tabel maka  $H_0$  ditolak atau dengan kata lain berarti ada hubungan antara dua variabel yang diteliti.
- b. Berdasarkan nilai probabilitas dengan kategori yaitu jika nilai probabilitas lebih besar dari 0,05 maka  $H_0$  diterima, dan jika nilai probabilitas lebih kecil dari 0,05 maka  $H_0$  ditolak.

Sedangkan analisis *regresi* digunakan dalam penelitian ini sekedar untuk mengetahui nilai F hitung dan T hitung. Data yang digunakan adalah sama dengan data yang digunakan dalam analisis *crosstab*.

### **1.9 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan proposal tesis ini meliputi 5 bab, masing-masing mempunyai kaitan satu sama lain. Sistematika pembahasan tersebut meliputi:

**BAB I PENDAHULUAN**, berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat penelitian baik untuk pengembangan ilmu PWK maupun untuk kebijakan pembangunan, originalitas penelitian, ruang lingkup studi terdiri dari ruang lingkup wilayah dan substansi, manfaat penelitian, kerangka pikir, metodologi penelitian serta sistematika penelitian.

**BAB II KAJIAN PUSTAKA: KONSOLIDASI LAHAN DAN PENGARUHNYA TERHADAP HARGA TANAH**, Kajian pustaka membahas tentang kerangka teoritis penelitian, definisi lahan dan tanah, konsolidasi tanah/konsolidasi lahan, literature yang berkaitan dengan harga tanah serta sintesa teori.

**BAB III GAMBARAN UMUM KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN DI RINGINTELU KELURAHAN KALIPANCUR**, berisi tentang gambaran umum Kota Semarang, Gambaran Umum kelurahan Kalipancur Kota Semarang, Konsolidasi Lahan/Tanah di Kelurahan Kalipancur Kota Semarang serta harga tanah dalam pelaksanaan Konsolidasi Lahan di Kelurahan Kalipancur.

**BAB IV ANALISIS PENGARUH KONSOLIDASI LAHAN PERKOTAAN TERHADAP HARGA TANAH DI RINGINTELU KELURAHAN KALIPANCUR KOTA SEMARANG,** berisi tentang identifikasi pelaksanaan konsolidasi lahan perkotaan di kelurahan Kalipancur, analisis faktor-faktor terhadap harga tanah dalam konsolidasi lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang, Analisis hubungan kausalistik antara konsolidasi lahan dan harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang serta berisi tentang pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur Kota Semarang.

**BAB V PENUTUP,** Bab ini merupakan penutup dari rangkaian penelitian ini yang berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi yang dapat diberikan terkait dengan penelitian baik untuk kepentingan pembangunan maupun untuk kepentingan studi lanjut.