

## Analisis Variabel yang Berpengaruh terhadap Konsolidasi Lahan di Permukiman Kumuh Kawasan Perkotaan Kelurahan Ciumbuleuit, Kota Bandung

Chereen Haura Puti Aji<sup>1</sup>, Nia Kurniasari<sup>2\*</sup>

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

chereenhaura11@gmail.com<sup>1</sup>, niawitaresna@gmail.com<sup>2\*</sup>

**Abstract.** The fulfillment of land needs is one step towards achieving social welfare for all Indonesian people, which is part of the government's responsibility. The difference between communities with adequate housing and those living in slums highlights a social gap that should not exist in a country aiming for prosperous citizens. Efforts to improve housing and settlement environments, including slums, have been many but are less effective in eradicating slum housing. To address this issue, the MICMAC Analysis method and descriptive analysis method are used to identify variables that play a role in consolidating slum land in urban areas. The study found two highly influential variables: Community Willingness to Accept Land Consolidation Programs (KMKL) and Funding Sources (SPBY), and two variables with low influence and dependency: Administration and Documentation in Land Consolidation Implementation (ADPKL) and Benefits of Land Consolidation Implementation (KMPKL). A key variable for the next 20 years is the Social & Economic Conditions of the Community (KSEM). The planned land consolidation in Ciumbuleuit focuses on infrastructure improvement and procurement, and further slum housing arrangements must consider land area, community willingness, budget, and other variables. This study is expected to provide insights for planning and implementing land consolidation and could offer new ideas to improve the success of land consolidation planning for slum settlements in urban areas.

**Keywords:** *Variable, Slums, MICMAC.*

**Abstrak.** Pemenuhan kebutuhan akan lahan menjadi salah satu langkah untuk mencapai kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia yang merupakan bagian dari tanggung jawab pemerintah. Perbedaan antara masyarakat yang kebutuhan perumahannya terpenuhi dan masyarakat yang tinggal di daerah kumuh menjelaskan adanya kesenjangan sosial yang seharusnya tidak boleh terjadi sebagai sebuah negara yang bertujuan untuk menjadi rakyat yang sejahtera. Upaya yang dilakukan dalam perbaikan lingkungan perumahan dan permukiman yang termasuk kumuh sudah banyak dilakukan, namun kurang efektif dalam pemberantasan perumahan kumuh. Untuk memecahkan masalah tersebut maka digunakan metode Analisis MICMAC dan metode analisis deskriptif untuk mengetahui variabel yang berperan dalam konsolidasi lahan perumahan kumuh di kawasan perkotaan. Hasil dari penelitian ini adalah terdapat 2 variabel yang paling berpengaruh, diantaranya Kesiediaan Masyarakat Menerima Program Konsolidasi Lahan (KMKL) dan Sumber Pembiayaan (SPBY), dan 2 variabel yang memiliki pengaruh dan ketergantungan yang rendah, yaitu Administrasi dan Dokumentasi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (ADPKL) dan Keuntungan/Manfaat Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KMPKL), variabel yang berpengaruh untuk 20 tahun kedepan, yaitu Kondisi Sosial & Ekonomi Masyarakat (KSEM). Konsolidasi lahan yang direncanakan di Kelurahan Ciumbuleuit difokuskan untuk pembenahan dan pengadaan infrastruktur, begitu pula untuk penataan perumahan kumuh lebih lanjut harus mempertimbangkan luas lahan, kesiediaan masyarakat, anggaran dan variabel lainnya. Diharapkan kajian ini dapat menjadi bahan refleksi perencanaan dan pelaksanaan konsolidasi lahan dan dapat menjadi pokok pemikiran baru untuk meningkatkan keberhasilan perencanaan konsolidasi lahan untuk penanganan permukiman kumuh di kawasan perkotaan.

**Kata Kunci:** *Variabel, Permukiman Kumuh, MICMAC.*

## A. Pendahuluan

Pemenuhan kebutuhan akan lahan menjadi salah satu langkah untuk mencapai kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia yang merupakan bagian dari tanggung jawab pemerintah. Sebenarnya peraturan pertanahan merupakan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 ayat [3] yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dalam arti negara berhak mengatur dan mengelola lahan karena lahan atau tanah adalah bagian dari bumi [1].

Jumlah penduduk Indonesia terus meningkat dari tahun ke tahun, keterbatasan lahan, tingginya tingkat urbanisasi, kepadatan penduduk dan kebutuhan akan perumahan dan permukiman semakin meningkat, namun terbatasnya ketersediaan lahan menyebabkan munculnya kawasan pemukiman baru yang tidak sesuai dengan pemanfaatannya. Keadaan ini menjadikan adanya perbedaan atau kesenjangan kondisi sosial suatu komunitas berbeda dengan kondisi sosial komunitas lainnya [4].

Permukiman dan perumahan kumuh merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi di kota-kota besar seperti Kota Bandung. Salah satu penyebabnya adalah tingginya tingkat urbanisasi yang menyebabkan terbatasnya lahan permukiman dan akibatnya bangunan padat dan tidak rata sehingga menimbulkan perumahan dan permukiman kumuh [7]. Perumahan dan Permukiman kumuh dapat menimbulkan dampak buruk terhadap lingkungan, sehingga berdampak pada menurunnya kualitas hidup masyarakat yang tinggal di dalamnya, baik secara ekonomi maupun sosial [5]. Diketahui bahwa adanya perumahan dan permukiman kumuh di Kelurahan Ciumbuleuit seluas 33,54 Ha yang termasuk urutan ke-2 pada 10 wilayah paling kumuh di Kota Bandung dan didukung dengan Surat Keputusan Walikota Bandung Nomor: 648/Kep.1227-DPKP3/2020 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung yang mencantumkan hasil peninjauan ulang lokasi perumahan dan permukiman kumuh dengan Keputusan Wali Kota.

Mengingat permasalahan tersebut diperlukannya usaha untuk menyelesaikan masalah tersebut, salah satunya adalah dengan melaksanakan konsolidasi lahan. Konsolidasi lahan merupakan suatu metode pembangunan sebagai bagian dari kebijaksanaan yang mengatur penguasaan lahan, penyesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang maupun tata guna lahan, pengadaan lahan untuk kepentingan pembangunan, dan peningkatan kualitas lingkungan hidup serta pelestarian sumber daya alam [2]. Konsolidasi lahan yang sebagian besar dilakukan adalah konsolidasi lahan dalam lingkup perkotaan, karena di kawasan perkotaan banyak ditemukan pemanfaatan lahan yang tidak tertib dan merupakan daerah padat permukiman. Konsep konsolidasi lahan perkotaan merupakan suatu kegiatan menata lahan yang tidak beraturan, sehingga lebih teratur dengan menggeser, menggabungkan, memecahkan, menghapuskan, dan mengubah hak yang dimiliki terhadap lahan baik di daerah perkotaan/pinggiran kota dalam konteks pemekaran serta penataan perumahan dan permukiman meliputi fasilitas sosial dan umum yang diperlukan oleh pemilik lahan yang sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota serta Daerah melalui partisipasi aktif dari masyarakat [6].

Walaupun pelaksanaan dari konsolidasi lahan dapat memberikan manfaat, namun diketahui terdapat banyak kendala dalam perencanaan maupun pelaksanaannya, salah satu diantaranya terkait kepemilikan lahan dan kesediaan partisipasi masyarakat yang berdampak cukup besar dalam pelaksanaannya, sehingga peran dari pelaksanaan sosialisasi terkait konsolidasi lahan dan perencanaan kegiatannya yang menyeluruh menjadi salah satu penentu keberhasilan pelaksanaan dan manfaat yang akan didapatkan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Apa saja variabel-variabel yang berpengaruh terhadap kegiatan konsolidasi lahan penataan permukiman kumuh di kawasan perkotaan?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini, yaitu untuk mengetahui variabel-variabel yang dapat berpengaruh terhadap kegiatan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan Kelurahan Ciumbuleuit, Kota Bandung.

## B. Metodologi Penelitian

Peneliti menggunakan metode teknik analisis MICMAC dan analisis deskriptif dengan menggunakan pendekatan normatif. Analisis MICMAC dalam penelitian ini menggunakan data responden yang terdiri dari Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Bandung, Dinas Cipta Karya, Bina Kontruksi dan Tata Ruang Kota Bandung dan Swasta (Konsultan Perencanaan) untuk mengkategorikan atau mengelompokkan variabel-variabel berdasarkan nilai pengaruh dan ketergantungannya. Teknik pengambilan data dilakukan secara primer, yaitu observasi dan kuesioner, sedangkan sekunder dengan studi literatur dan *browsing* internet.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

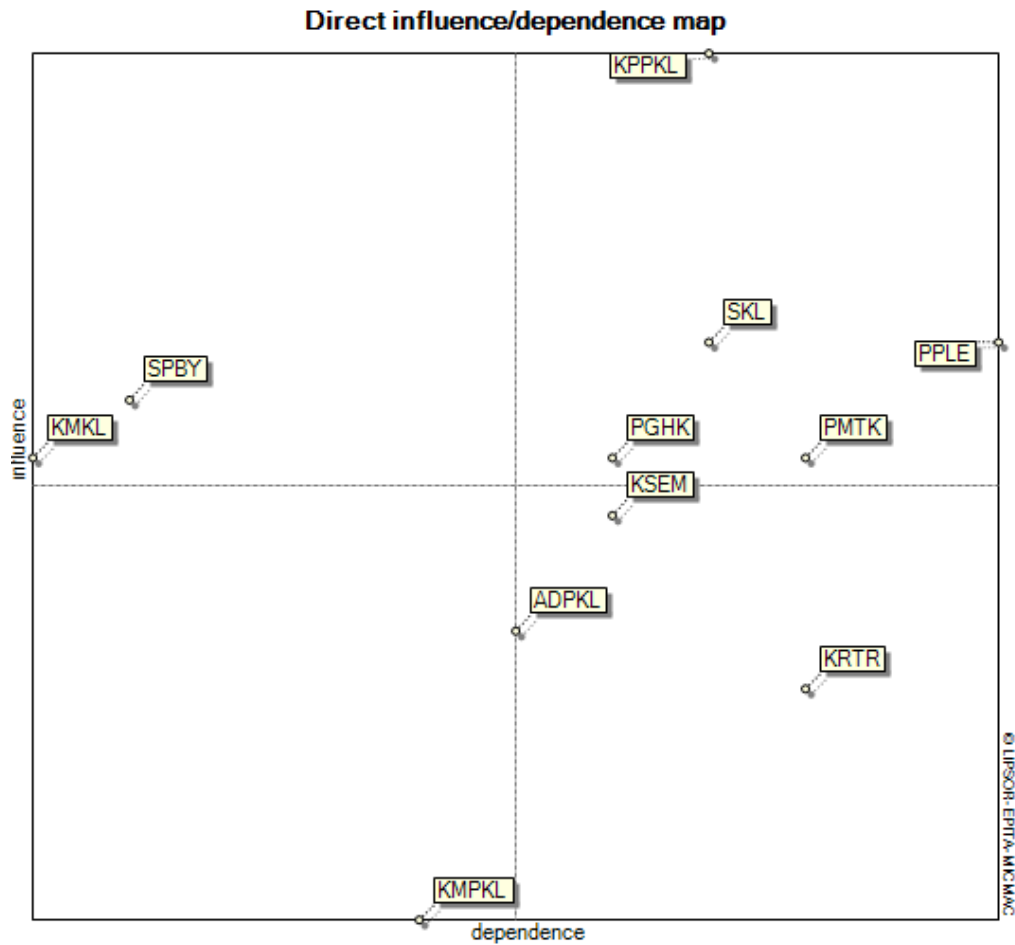
### Identifikasi Variabel Yang Berpengaruh Terhadap Konsolidasi Lahan Di Permukiman Kumuh Kawasan Perkotaan

Dalam upaya mengidentifikasi variabel-variabel yang berpengaruh dalam perencanaan dan pelaksanaan konsolidasi lahan permukiman kumuh kawasan perkotaan dengan menggunakan analisis MICMAC. Analisis MICMAC ini terdiri dari 3 tahapan analisis, yaitu: (1) mengidentifikasi variabel; (2) analisis keterkaitan antar variabel; dan (3) analisis variabel kunci. Hasil pengujian dijelaskan pada gambar 1 dan gambar 2.

	1 : SPBY	2 : KPPKL	3 : SKL	4 : KMPKL	5 : PPLE	6 : KSEM	7 : PGHK	8 : KMKL	9 : PMTK	10 : KRTR	11 : ADPKL
1 : SPBY	0	2	P	1	3	3	3	3	3	2	2
2 : KPPKL	3	0	3	2	3	3	3	2	3	3	3
3 : SKL	2	3	0	3	3	1	3	2	2	2	2
4 : KMPKL	2	2	1	0	2	P	1	0	2	2	1
5 : PPLE	2	2	1	2	0	3	2	3	3	3	2
6 : KSEM	1	2	3	P	3	0	2	2	3	2	2
7 : PGHK	3	3	2	2	1	2	0	1	2	2	3
8 : KMKL	1	3	3	3	2	2	1	0	2	2	2
9 : PMTK	2	1	3	1	3	3	1	2	0	3	2
10 : KRTR	0	1	3	3	2	2	3	0	2	0	1
11 : ADPKL	0	3	3	2	3	2	2	P	1	2	0

© LIPSOR-EPITA-MICMAC

**Gambar 1.** Nilai matriks pengaruh langsung (*Matrix of Direct Influence – MDI*) untuk variabel yang berpengaruh dalam pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan



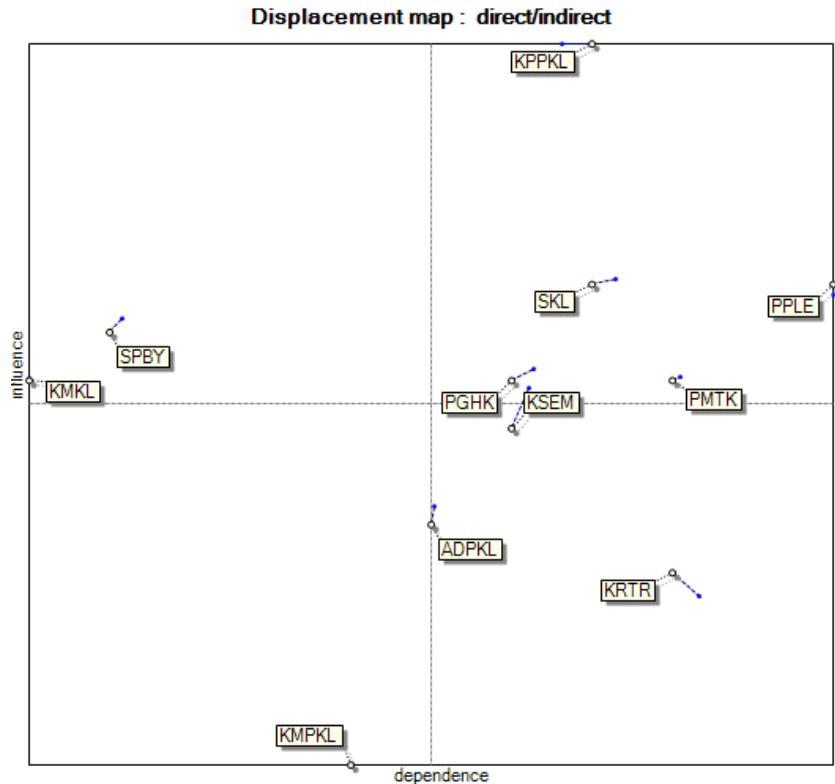
**Gambar 2.** Grafik variabel kekuatan pengaruh dan ketergantungan langsung terhadap variabel lainnya untuk variabel yang berpengaruh dalam pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan

Dari gambar di atas, dapat diketahui mengenai hasil pengkategorian dan pengelompokan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan. Hasil interpretasi grafik variabel kekuatan pengaruh dan ketergantungan langsung terhadap variabel lainnya diantaranya:

1. Kuadran I kategori *Influence Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh yang tinggi dan ketergantungan yang rendah. Berdasarkan hasil analisis, variabel yang termasuk pada kategori *Influence Variable*, yaitu (1) Sumber Pembiayaan (SPBY), karena dibutuhkan anggaran yang cukup untuk dapat melaksanakan tahapan-tahapan perencanaan dan pelaksanaan Konsolidasi Lahan, dan (8) Kesiapan Masyarakat Menerima Program Konsolidasi Lahan (KMKL), karena pentingnya persetujuan dari masyarakat yang memiliki lahan yang akan dikonsolidasikan, yang juga berhubungan dengan keinginan masyarakat untuk memperbaiki kondisi lahan, sehingga sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan dan masyarakat mendapatkan manfaat dari pemanfaatan lahan yang seharusnya.
2. Kuadran II kategori *Relay Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh tetapi sangat bergantung. Pada hasil analisis yang termasuk ke dalam kategori *Relay Variable* yaitu (2) Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KPPKL), (3) Status Kepemilikan Lahan (SKL), (5) Penggunaan/Pemanfaatan Lahan Eksisting (PPLE), (7) Penegakan Hukum dan Kebijakan (PGHK), dan (9) Pemahaman Masyarakat Terhadap Konsolidasi Lahan (PMTK) yang artinya variabel-variabel tersebut berpengaruh atau

memiliki peran cukup penting dalam pelaksanaan konsolidasi lahan. Variabel-variabel tersebut menjadi gambaran bahwa perlu diperhatikannya kesesuaian prosedur dalam pelaksanaan konsolidasi lahan untuk memastikan tidak ada tahapan yang terlewat untuk memastikan minimnya permasalahan. Pentingnya data dan informasi mengenai kepemilikan lahan yang akan dikonsolidasikan, sehingga mempermudah pendataan, dokumentasi dan komunikasi dengan pihak yang terlibat, sehingga pihak yang memiliki lahan-lahan tersebut mendapatkan kejelasan dan manfaat dari pelaksanaan konsolidasi lahan. Dipahami juga pemanfaatannya lahan eksistingnya seperti apa, begitu juga kondisi lingkungan sekitarnya untuk memastikan pelaksanaan konsolidasi lahan memiliki dokumen lahan yang jelas dan lengkap. Pentingnya penegakan hukum dan kebijakan untuk memastikan perencanaan dan pelaksanaan konsolidasi lahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar pelaksanaannya. Begitu juga dengan dilakukannya sosialisasi untuk memastikan masyarakat memahami urgensi dari perencanaan dan pelaksanaan dari konsolidasi lahan, yang dapat mendukung persetujuan dari masyarakat dalam pelaksanaan konsolidasi lahan karena masyarakat merasa bahwa diperlukannya penataan kembali dengan konsolidasi lahan karena ada manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat setempat.

3. Kuadran III kategori *Dependent Variable*, yaitu variabel yang mempunyai ketergantungan tinggi dan pengaruh kecil pada pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan. Berdasarkan hasil analisis, yang termasuk pada kategori *Dependent Variable* yaitu (6) Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat (KSEM), dan (10) Kesesuaian Rencana Tata Ruang (KRTR) yang artinya variabel-variabel tersebut memiliki pengaruh kecil terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan, seperti halnya kondisi sosial dan ekonomi masyarakat dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam perencanaan dan pelaksanaan konsolidasi lahan, dimana diharapkan pelaksanaan konsolidasi lahan dapat meningkatkan manfaat suatu lahan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar namun disesuaikan dengan kondisi eksisting masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut dan pentingnya perencanaan dan pelaksanaan konsolidasi lahan sebagai usaha menyesuaikan dan menata kembali fungsi lahan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan.
4. Kuadran IV kategori *Excluded Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh kecil dan ketergantungan kecil, dimana variabel-variabel yang termasuk pada kategori ini tidak atau minim pengaruhnya terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, variabel yang termasuk pada kategori *Excluded Variable* yaitu (11) Administrasi dan Dokumentasi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (ADPKL) dan (4) Keuntungan/Manfaat Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KMPKL), dimana artinya pentingnya administrasi dan dokumentasi selama proses perencanaan dan pelaksanaan untuk memastikan pelaksanaannya sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan dapat mempermudah proses pembuatan laporan dari pelaksanaan konsolidasi lahan dan pemahaman masyarakat mengenai keuntungan dan manfaat dari pelaksanaan konsolidasi lahan dapat menjadi pertimbangan bagi pemilik lahan untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan konsolidasi lahan.



**Gambar 3.** Grafik Pergeseran posisi variabel setelah memperhitungkan pengaruh tidak langsung antar variabel

Hasil Analisis yang menunjukkan pergeseran posisi variabel setelah memperhitungkan pengaruh tidak langsung antar variabel, pergeseran tersebut dicirikan dengan garis putus-putus. Dapat dilihat pada gambar 3 variabel yang berada pada kuadran I, yaitu Kesiediaan Masyarakat Menerima Program Konsolidasi Lahan (KMKL) dan Sumber Pembiayaan (SPBY) yang merupakan variabel yang sangat berpengaruh dan memiliki ketergantungan yang rendah terhadap variabel lainnya di kuadran II, III dan IV. Variabel Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat (KSEM) yang mengalami perpindahan dari kuadran III ke kuadran II yang artinya variabel tersebut berperan penting atau berpengaruh tinggi terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan pada 20 tahun mendatang, hal tersebut dikarenakan kondisi kehidupan masyarakat eksisting baik dari segi sosial maupun ekonomi akan berpengaruh pada kesiediaan masyarakat untuk menerima program konsolidasi lahan, begitu pula dapat mendukung kesesuaian prosedur pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan, tentunya didukung oleh variabel-variabel lainnya.

Berdasarkan hasil analisis MICMAC yang telah dilakukan, dapat dipahami bahwa terdapat 2 variabel yang memiliki pengaruh tinggi dan ketergantungan yang rendah dalam pelaksanaan konsolidasi lahan, yaitu Sumber Pembiayaan dan Kesiediaan Masyarakat Menerima Program Konsolidasi Lahan, karena dibutuhkannya anggaran yang cukup untuk dapat melaksanakan tahapan-tahapan perencanaan dan pelaksanaan Konsolidasi Lahan, begitu pula pelaksanaan konsolidasi lahan tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan dari masyarakat setempat yang tinggal di wilayah tersebut. Hasil analisis MICMAC ini masih selaras dengan model konsolidasi lahan yang masih digunakan hingga saat ini, yaitu model berdasarkan Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2019, sehingga model tersebut masih bisa digunakan dan disesuaikan dengan kondisi eksisting dan permasalahan yang dihadapi di lokasi studi.

Dapat dipahami bahwa kondisi sosial & ekonomi suatu daerah, terlebih lagi permukiman sangat mempengaruhi pelaksanaan konsolidasi lahan untuk penanganan permukiman kumuh dalam berbagai aspek dalam 20 tahun kedepan, yang berdasarkan beberapa aspek diantaranya:

1. **Sumber Daya dan Anggaran**  
Daerah dengan kondisi sosial ekonomi rendah sering kali mengalami kekurangan anggaran dan sumber daya, yang membatasi kemampuan pemerintah dalam memperbaiki infrastruktur dan layanan publik. Sebaliknya, daerah dengan kondisi sosial ekonomi lebih baik biasanya memiliki anggaran dan sumber daya yang lebih memadai untuk melakukan perbaikan secara efektif.
2. **Akses ke Layanan**  
Akses terhadap layanan dasar seperti kesehatan, pendidikan, dan air bersih seringkali terbatas di daerah dengan kondisi sosial ekonomi rendah. Hal ini mempengaruhi kualitas hidup penghuni permukiman kumuh dan menyulitkan upaya perbaikan. Masyarakat dengan kondisi ekonomi rendah mungkin tidak dapat mendukung atau terlibat dalam inisiatif perbaikan.
3. **Partisipasi Masyarakat**  
Kondisi sosial ekonomi yang baik dapat meningkatkan keterlibatan masyarakat dalam program perbaikan. Masyarakat yang lebih sejahtera biasanya memiliki lebih banyak waktu, pengetahuan, dan sumber daya untuk berpartisipasi. Di sisi lain, masyarakat dengan kondisi sosial ekonomi rendah cenderung lebih fokus pada kebutuhan dasar dan kurang mampu terlibat dalam perbaikan.
4. **Kepemilikan dan Investasi**  
Kepemilikan properti dan investasi swasta dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi. Di daerah dengan kondisi sosial ekonomi rendah, investasi dan kepemilikan properti mungkin rendah, menghambat pengembangan dan perbaikan infrastruktur. Sebaliknya, daerah yang lebih makmur sering kali menarik lebih banyak investasi yang mendukung perbaikan.
5. **Kebijakan dan Regulasi**  
Kondisi sosial ekonomi juga mempengaruhi kebijakan dan regulasi terkait permukiman kumuh. Daerah dengan anggaran terbatas mungkin kesulitan dalam menerapkan atau menegakkan kebijakan yang efektif, dan kebijakan yang ada mungkin tidak sesuai dengan kebutuhan spesifik permukiman kumuh.
6. **Kualitas Infrastruktur**  
Di daerah dengan kondisi sosial ekonomi yang lebih baik, infrastruktur seperti jalan, drainase, dan sistem pembuangan sampah biasanya lebih baik, mempermudah perbaikan permukiman kumuh, sebaliknya pada daerah dengan kondisi sosial ekonomi rendah sering kali memiliki infrastruktur yang sangat buruk, membuat perbaikan lebih menantang.

Berdasarkan hasil analisis variabel yang berpengaruh terhadap konsolidasi lahan permukiman kumuh kawasan perkotaan tentunya harus disesuaikan dengan kondisi eksisting wilayahnya. Berdasarkan Kepala Seksi Ekonomi dan Pembangunan Kelurahan Ciumbuleuit diketahui bahwa kepemilikan lahan perumahan dan permukiman Kelurahan Ciumbuleuit cukup beragam, terdapat beberapa lahan yang merupakan milik negara, lahan yang hanya memiliki izin garap untuk dimanfaatkan sebagai lahan perkebunan dan pertanian, begitu juga lahan milik pribadi yang masih minim. Mayoritas perumahan dan permukiman di Kelurahan Ciumbuleuit bersifat lahan dengan izin garap, sehingga banyak masyarakat yang tinggal di Kelurahan Ciumbuleuit tidak memiliki bukti kepemilikan akan lahan seperti halnya sertifikat lahan dan dokumen pendukung lainnya, atau yang biasa disebut permukiman kumuh *squatter*.

Konsolidasi lahan dipandang sebagai upaya pemanfaatan ruang yang efisien, efektif, dan produktif karena secara holistik melakukan pemanfaatan ruang dengan cara menata kembali penguasaan dan pemilikan serta penggunaan dan pemanfaatan lahan. Dalam upaya peningkatan efisiensi dan produktivitas pemanfaatan lahan perkotaan secara optimal di kawasan perkotaan, maka dilakukan pembangunan melalui pemilihan lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota harus memperhatikan kondisi lingkungan, dan kemampuan serta keinginan para pemilik lahan sebagai peserta konsolidasi.

Kenyataannya luas wilayah perkotaan relatif tetap, namun kebutuhan ruang dan lahan

meningkat secara linier dan terus menerus, sementara itu penyediaan lahan telah menjadi salah satu permasalahan utama dalam pembangunan permukiman sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan hak-hak dasar masyarakat. Terbatasnya ruang di perkotaan menyebabkan pemerintah kota harus terus memastikan efisiensi penggunaan ruang dengan meningkatkan intensitas penggunaan. Dalam hal ini, peningkatan kebutuhan ruang atau lahan akan berdampak pada ketidakseimbangan antara ketersediaan lahan dan kebutuhan perluasan ruang kota. Keadaan ini diperparah dengan adanya pengelolaan, kepemilikan dan penggunaan lahan secara tidak sah (ilegal), tumbuh dan berkembangnya kawasan kumuh, serta seringnya munculnya spekulasi lahan akibat kenaikan harga lahan yang terus menerus tidak wajar.

Berdasarkan pertimbangan kondisi fisik, sosial dan ekonomi Kelurahan Ciumbuleuit, lokasi potensi konsolidasi lahan dan peraturan terkait, perencanaan konsolidasi lahan di Kelurahan Ciumbuleuit perlu memprioritaskan peningkatan infrastruktur dari pelebaran jalan, pengadaan drainase dan pengadaan penerangan jalan umum. Berdasarkan kriteria rumah yang dapat menerima penataan perumahan & permukiman kumuh dan kesediaan masyarakat dalam menerima program konsolidasi lahan dapat direncanakan penataan perumahan kumuh yang lebih menyeluruh, begitu pula perencanaan pembangunan rumah susun ataupun perbaikan luas lahan rumah, tentunya perlu memperhatikan berbagai ketentuan dan memastikan pelaksanaan dapat memberikan manfaat dan meminimalisir kerugian yang didapat masyarakat.

#### D. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil analisis MICMAC mengenai variabel-variabel yang berpengaruh terhadap konsolidasi lahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan, didapatkan hasil pengkategorian berdasarkan pengaruh dan ketergantungan, diantaranya:
  - a. Kuadran I kategori *Influence Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh yang tinggi dan ketergantungan yang rendah. Berdasarkan hasil analisis, variabel yang termasuk pada kategori *Influence Variable*, yaitu Sumber Pembiayaan (SPBY) dan Kesediaan Masyarakat Menerima Program Konsolidasi Lahan (KMKL).
  - b. Kuadran II kategori *Relay Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh tetapi sangat bergantung. Pada hasil analisis yang termasuk ke dalam kategori *Relay Variable* yaitu variabel Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KPPKL), Status Kepemilikan Lahan (SKL), Penggunaan/Pemanfaatan Lahan Eksisting (PPLE), Penegakan Hukum dan Kebijakan (PGHK), dan Pemahaman Masyarakat Terhadap Konsolidasi Lahan (PMTK) yang artinya variabel-variabel tersebut berpengaruh atau memiliki peran cukup penting dalam pelaksanaan konsolidasi lahan.
  - c. Kuadran III kategori *Dependent Variable*, yaitu variabel yang mempunyai ketergantungan tinggi dan pengaruh kecil pada pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan. Berdasarkan hasil analisis, yang termasuk pada kategori *Dependent Variable* yaitu Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat (KSEM), dan Kesesuaian Rencana Tata Ruang (KRTR) yang artinya variabel-variabel tersebut memiliki pengaruh kecil terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan.
  - d. Kuadran IV kategori *Excluded Variable*, yaitu variabel yang mempunyai pengaruh kecil dan ketergantungan kecil, dimana variabel-variabel yang termasuk pada kategori ini tidak akan atau minim pengaruhnya terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, variabel yang termasuk pada kategori *Excluded Variable* yaitu Administrasi dan Dokumentasi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (ADPKL) dan Keuntungan/Manfaat Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KMPKL).
2. Berdasarkan grafik pergeseran posisi variabel pengaruh tidak langsung antar variabel, diketahui bahwa adanya perpindahan variabel Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat (KSEM) yang mengalami perpindahan dari kuadran III ke kuadran II yang artinya variabel tersebut berperan penting atau berpengaruh tinggi terhadap pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan pada 20 tahun mendatang,



hal tersebut dikarenakan kondisi kehidupan masyarakat eksisting baik dari segi sosial maupun ekonomi akan berpengaruh pada kesediaan masyarakat untuk menerima program konsolidasi lahan, begitu pula dapat mendukung kesesuaian prosedur pelaksanaan konsolidasi lahan di permukiman kumuh kawasan perkotaan, tentunya didukung oleh variabel-variabel lainnya. Ada beberapa variabel yang memiliki hasil berbeda dari hasil analisis MICMAC dengan realitan pelaksanaan di lapangan, seperti halnya variabel Administrasi dan Dokumentasi Dalam Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (ADPKL) dan variabel Keuntungan/Manfaat Pelaksanaan Konsolidasi Lahan (KMPKL), untuk meningkatkan posisi variabel tersebut pada kuadran dengan pengaruh yang lebih tinggi, perlunya memperhatikan proses dokumentasi setiap tahapan pelaksanaan konsolidasi lahan dan melakukan perencanaan yang lebih menyeluruh dengan mempertimbangkan kondisi fisik lingkungan, sosial & ekonomi masyarakat dan aspek lainnya untuk dapat memprediksikan hasil yang mungkin didapatkan untuk meningkatkan kesediaan masyarakat untuk menerima program konsolidasi lahan.

### Acknowledge

Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada Allah SWT dengan segala ridho dan karunianya penulis mampu menyelesaikan studi ini. Tak lupa kepada seluruh pihak yang telah terlibat, terutama orang tua penulis, Dr. Nia Kurniasari, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah membantu, membimbing, dan mendoakan penulis ucapkan terima kasih, semoga Allah SWT membalas segalanya.

### Daftar Pustaka

- [1] Ariyani, N., & Parsa, I., 2019. Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, 7(4), 1-15.
- [2] Rachmasari, R., Herlambang, S., & Santoso, S., 2022. Penataan Kampung Guji Baru Dengan Konsep Konsolidasi Tanah Vertikal. *Jurnal STUPA Vol. 3 No. 2 (2021): Oktober*. hlm: 3187 -3202.
- [3] Risnawati, K., 2022. Analisis Konsep Pencegahan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Soppeng. *Jurnal Al-Ḥadārah Al-Islāmiyah*, 2(2), 28-52.
- [4] Subekti, R., Raharjo, P. S., Waluyo, W., Hermawan, S., & Nugroho, A., 2021. Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Penataan Perumahan dan Permukiman Kumuh. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 4(3), 773-783.
- [5] Suhesti, I., Paturusi, S. A., & Armeli, I. A., 2016. Perkembangan Permukiman Pasca Konsolidasi Tanah I Desa Sumerta Kelod, Kota Denpasar. *SPACE*, 3(1).
- [6] Tedjo, Bimo H., & Wardaya, D., 2019. Kajian Potensi Konsolidasi Tanah: Pemetaan Partisipasi Pada Kawasan Kumuh Bantaran Sungai Kahayan. *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology*, 4(1), 41–53.
- [7] Yurmansah, Y., & Mussadun, M., 2016. Evaluasi Proses Konsolidasi Tanah Kawasan Permukiman Kumuh Bantaran Sungai Kurau Klaster 1 Desa Kurau Berdasarkan Persepsi Masyarakat. *J. Pembang Wil. KOTA*, 12(1), 98-111.
- [8] Safarina, T. S., & Damayanti, V. (2023). Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Cibangkong Berdasarkan Konsep Livable Settlement. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 55–64. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i1.1956>
- [9] Safarina, T. S., & Damayanti, V. (2023). Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Cibangkong Berdasarkan Konsep Livable Settlement. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 55–64. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i1.1956>.
- [10] Sopian, F. A. R., & Fardani, I. (2023). Pengembangan Geodatabase Status Kepemilikan Lahan Permukiman Magersari Keraton Kanoman Kota Cirebon. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 75–82. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v3i1.1994>.