

ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur membutuhkan tanah yang merupakan tanggung jawab dari pemerintah sesuai dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3. Konsolidasi tanah menjadi solusi yang baik untuk pelaksanaan pembangunan termasuk penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang, serta penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Desa Penawangan, Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang menjadi target dilaksanakannya program konsolidasi tanah sesuai Surat Keputusan Bupati Semarang Nomor 600/0404/2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan nilai tanah, penggunaan lahan setelah Konsolidasi Tanah, dan pengaruh program Konsolidasi Tanah terhadap nilai tanah. Penelitian ini menggunakan metode *overlay* untuk mengetahui pengaruh dari program konsolidasi tanah terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Penawangan. Data yang dibutuhkan untuk penelitian ini yaitu Peta ZNT Tahun 2019 dan 2021, Peta Konsolidasi Tanah, serta data transaksi dan penawaran. Hasil dari penelitian ini yaitu, persentase perubahan Nilai Indeks Rata-rata (NIR) pada tahun 2019-2021 adalah 0% karena tidak banyak terdapat transaksi, kondisi permukiman kumuh, dan minimnya akses jalan. Perubahan ZNT tahun 2021-2023 adanya penurunan harga sebesar 13% pada daerah perpotongan zona pada ZNT yang lama dan baru. Perubahan tertinggi yaitu sebesar 518% pada zona Konsolidasi Tanah. Perubahan bidang tanah di zona Konsolidasi Tanah yaitu terdapat perubahan luas, penambahan jalan, pergeseran bidang tanah, dan pemecahan bidang tanah. Hasil uji regresi linear berganda yaitu nilai R² adalah 58,1%. Hasil uji korelasi, uji F, dan uji T menunjukkan variabel bebas Jarak ke TPS3R, Jarak ke IPAL, dan Jarak ke Jalan Utama tidak berpengaruh terhadap variabel terikat NIR.

Kata Kunci : ZNT, Konsolidasi Tanah, Regresi Linear Berganda, *Overlay*

ABSTRACT

According to UUD 1945, infrastructure development is responsible to the government. Land consolidation is strategic solution for implementing infrastructure development including control realignment, ownership, use and utilization of land and space, and beneficial for the public. Penawangan Village, Pringapus District, Semarang Regency is the target of land consolidation program according to Surat Keputusan Bupati Semarang Nomor 600/0404/2021. This research aims to determine land value changes, land use after Land Consolidation, and the effect of the Land Consolidation program on land values. The overlay method is applied to determine the effect of the land consolidation program on the Land Value Zone (ZNT). The data for this research are ZNT Maps for 2019 and 2021, Land Consolidation Maps, and transaction and bidding data. The results showed the percentage change in the Average Index Value (NIR) in 2019-2021 is 0% because the lack of transaction, slum area, and the lack of road access. Changes in the 2021-2023 ZNT is -13% in the area that intersect the old and new ZNT. The highest change is 518% in the Land Consolidation zone. Changes in land plots in the Land Consolidation zone, namely reduction of land plots area, addition of roads, shifting of land plots, and splitting of land plots. The multiple linear regression test result showed the value of R² is 58,1%. The correlation test, F test, and T test results showed that the independent variables Distance to TPS3R, Distance to IPAL, and Distance to Main Road had no effect on the NIR dependent variable.

Keywords : *ZNT, Land Consolidation, Multiple Linear Regression, Overlay*