

**KAJIAN KERUANGAN DAN EKONOMI
HAK TANGGUNGAN DI PERKOTAAN PURWOKERTO**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**NESTY VIE LAILY
21040116410043**



**FAKULTAS TEKNIK
MAGISTER PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2018**

KAJIAN KERUANGAN DAN EKONOMI HAK TANGGUNGAN DI PERKOTAAN PURWOKERTO

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Oleh:

NESTY VIE LAILY
21040116410043

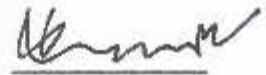
Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 08 Juni 2018

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 08 Juni 2018

Tim Penguji :

Dr. Sc. Agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc. – Pembimbing



Dr. Eng. Maryono, S.T., M.T. – Penguji




Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP. – Penguji



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Pembangunan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro




Dr. Sc. Agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc. 

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa, dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis, atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemukan duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/ institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya, dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Juni 2018

(NESTY VIE LAILY)
NIM. 21040116410043

LEMBAR PERSEMBAHAN

*“Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan
Maka apabila kamu telah selesai dari sesuatu urusan
Kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain
Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”.*
(Q.S. Al-Insyirah 5-8)

*Tesis ini kupersembahkan untuk
Keluarga kecilku, Suamiku Bayu A.W., anakku Ibnu Adhlan W.
Orang Tuaku Ibu Sohimah, Mama Dewi, Bapak Teguh, Papa Budi
Kakakku, mbakku, dan adikeku,
Terimakasih atas segala do'a, kasih sayang, dan motivasinya.*

ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan salah satu investasi privat dengan tanah sebagai jaminan ikut mendukung pembangunan perkotaan. Berdasarkan data aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kabupaten Banyumas, hak tanggungan di Perkotaan Purwokerto cukup banyak hamper 30% dari Kabupaten Banyumas. Di satu sisi perkembangan dan pertumbuhan Perkotaan Purwokerto yang cukup pesat dalam enam tahun terakhir dari nilai PDRB yang meningkat mengindikasikan adanya kontribusi dan hubungan hak tanggungan dalam pembangunan perkotaan. Fokus dalam penelitian ini bertujuan mengkaji kontribusi hak tanggungan secara keruangan dan ekonomi di Perkotaan Purwokerto. Sasaran penelitian ini yaitu identifikasi pola sebaran dan pola hak tanggungan, kemudian mengidentifikasi struktur perkotaan dan struktur perekonomian Perkotaan Purwokerto dan terakhir menganalisis kontribusi hak tanggungan terhadap perkembangan dan pertumbuhan Perkotaan Purwokerto.

Pendekatan penelitian menggunakan metode deskriptif kuantitatif, beberapa metode analisis data yang digunakan pertama analisis spasial guna identifikasi pola sebaran HT, struktur dan pola perkotaan (seperti analisis rerata tetangga terdekat, analisis kepadatan dan analisis tumpang susun). Kedua analisis perekonomian (seperti analisis LQ, Tipologi Klassen, *Shift-Share*, dan *Shift-Share Estaban*), dan terakhir analisis kontribusi hak tanggungan menggunakan analisis ICOR dan deskriptif statistik untuk mengetahui kontribusi hak tanggungan terhadap pertumbuhan dan perkembangan Perkotaan Purwokerto.

Penelitian ini menghasilkan beberapa temuan antara lain preferensi masyarakat dalam menggunakan dana investasi, dimana digunakan pada sektor tersier (57%), sektor sekunder (41%) dan sektor primer (2%). Kemudian preferensi masyarakat dalam mengalih fungsikan tanah setelah memperoleh dana dari hak tanggungan, sebagian besar tidak mengubah penggunaannya (74%), dan beberapa lainnya mengubah penggunaannya (26%). Pola spasial sebaran hak tanggungan mengindikasikan adanya pengelompokan pada wilayah di sekeliling pusat kota, dan didominasi penggunaan pemukiman dengan nilai rasio rerata tetangga terdekat tiap tahunnya berkisar 0,494-0,629 (< 1). Identifikasi struktur Perkotaan Purwokerto cenderung berpola konsentris dan berkembang disepanjang koridor. Berdasarkan karakteristik lokasi struktur perkotaan Purwokerto terbagi dalam 3 (tiga) zona, pertama zona pusat kota (CBD), kedua zona peralihan, dan ketiga zona penglaju. Kondisi struktur perekonomian Perkotaan Purwokerto dari analisis LQ, Tipologi Klassen, *Shift-Share*, dan *Shift-Share Estaban* secara umum masih didominasi sektor tersier. Kontribusi hak tanggungan dari sektor tersier juga masih mendominasi dengan nilai ICOR 1,1 sedangkan hubungan antara jumlah hak tanggungan dengan perubahan guna tanah cukup tinggi dengan nilai sebesar 0,713. Kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis data-data penelitian adalah hak tanggungan memiliki kontribusi yang cukup besar dalam perkembangan kota dan dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam perencanaan pembangunan wilayah dan kota.

Kata kunci : Tanah, Hak Tanggungan, Pembangunan, Perkembangan Perkotaan

ABSTRACT

Mortgage is one of the private investments with land as the collateral which has part in supporting the urban development. According to the computation data of Land Management Department (KKP) in Banyumas Regency, the mortgages in Purwokerto's urban area are almost 30% of Banyumas Regency. In one side, the rapid development and growth of Purwokerto's urban area in the last six years with an increasing rate of GRDP have indicated that there are contribution and correlation of mortgage on urban development. The focus in this research is aimed to analyze the contribution of mortgage in spatial and economic perspectives in Purwokerto's urban area. The objectives of this research are the identification of pattern dispersion and the pattern of mortgage, then identifying the urban and economic structures of Purwokerto's urban area and the last are analyzing the contribution of mortgage on the development and growth of Purwokerto's urban area.

The approach in this research is using quantitative descriptive method, some methods of data analysis used are first including the spatial analysis to identify the dispersion pattern of mortgage, the structure and urban pattern (such as the analysis of average nearest neighbor, density analysis, and overlay analysis). The second is the economic analyses (such as the LQ analysis, Klassen Typology, Shift-Share and Estaban Shift-Share), and the last analysis is the contribution of mortgage through the ICOR analysis and statistic descriptive to discover the contribution of mortgage towards the development and growth of Purwokerto's urban area.

This research produces several findings, such as the community preferences in using the investment data which used on tertiary sector (57%), secondary sector (41%), and primary sector (2%). The community preferences in diverting the land function after acquired the funds from mortgage are mostly did not change the utilization (74%) and some of them have changed the utilization (26%). The spatial pattern of mortgage indicates a clustered on the area surrounding the city center, and dominated by the utilization of settlement with the value of average nearest neighbor ranged from 0.4940-0.629 (<1). The identification of the structures of Purwokerto's urban area have a tendency on concentric pattern and has been developing around the corridor. According to the location characteristics, the structures of Purwokerto's urban area are divided into three zones, the first is central business district (CBD), the second is the transition zone, and the third is the commuters zone. The condition of economic structures of Purwokerto's urban area according to the LQ analysis, Klassen typology, Shift-Share and Estaban Shift-Share is in general still dominated by the tertiary sector. The contribution of mortgage from the tertiary sector is also dominated by 1.1 value of ICOR, while the correlation between the number of mortgage with the change of land use is quite high with 0.713 value. The conclusions acquired from the results of research data analysis are the mortgage which has quite massive contribution on the urban development and can be used as the consideration in the urban and regional planning.

Keywords : Land, Mortgage, Development, Urban Growth

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Kajian Keruangan dan Ekonomi Hak Tanggungan di Perkotaan Purwokerto”. Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar S2 Program Magister Pembangunan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

Penyusunan tesis ini dapat diselesaikan berkat bimbingan, bantuan, dan dukungan dari semua pihak, mulai dari tahap awal sampai pada tahap akhir penyelesaiannya. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia, rizki, dan hidayah-Nya yang tak terhingga, sehingga penulis diberikan kesempatan dalam menggali ilmu-Nya dan memanfaatkan ilmu-Nya;
2. Kepala Pusbindiklatren BAPPENAS., selaku pemberi program beasiswa;
3. Bapak Yuniar Hikmat Ginanjar, SH., MH., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Selatan;
4. Bapak Muhammad Irfan, SH., MH., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan seluruh jajarannya;
5. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas serta jajarannya;
6. Bapak Dr. sc. agr. Iwan Rudiarto, ST., MSc., selaku Ketua Program Studi MPWK Universitas Diponegoro, dan dosen pembimbing;
7. Ibu Wido Prananing Tyas, ST., MDP., PhD., selaku Sekretaris Program Studi MPWK Universitas Diponegoro, dan dose wali;
8. Bapak Dr. Eng. Maryono, ST., MT., selaku dosen penguji I;
9. Bapak Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP., selaku dosen penguji II;
10. Bapak Ibu Dosen Pengajar dan seluruh Staf Program Studi MPWK Universitas Diponegoro;
11. Suamiku, orang tua, saudara, dan keluarga besar penulis di Pati, Banyumas, Semarang; dan
12. Seluruh teman-teman, dan rekan-rekan mahasiswa MPWK Universitas Diponegoro angkatan tahun 2016.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan masukan yang membangun akan penulis terima dengan senang hati. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Juni 2018
Penulis,

NESTY VIE LAILY

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	xi
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Dan Sasaran Penelitian.....	7
1.3.1. Tujuan Penelitian	7
1.3.2. Sasaran Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	8
1.5.1. Ruang Lingkup Substansial	8
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah.....	8
1.6. Posisi Penelitian.....	10
1.7. Keaslian Penelitian	10
1.8. Kerangka Pikir Penelitian.....	13
1.9. Metodologi Penelitian.....	15
1.9.1. Metode Penelitian	15
1.9.2. Data dan Sampel Penelitian.....	16
1.9.3. Teknik Analisis Data	18
1.9.4. Kerangka Analisis.....	24
BAB II. KAJIAN LITERATUR	27
2.1. Definisi Tanah Dan Aspek Pertanahan.....	27
2.1.1. Ekonomi Tanah.....	28
2.1.2. Penggunaan Tanah.....	30
2.1.3. Pendaftaran Tanah	35
2.2. Investasi Dan Hak Tanggungan.....	39
2.2.1. Investasi	39
2.2.2. Definisi Hak Tanggungan.....	42

2.2.3.	Obyek Hak Tanggungan	45
2.3.	Pertumbuhan Dan Perkembangan Kota	48
2.3.1.	Definisi Kota	48
2.3.2.	Pertumbuhan Ekonomi.....	51
2.3.3.	Perkembangan Kota	61
2.3.4.	Teori Model Perkembangan Struktur Kota.....	63
2.3.5.	Pola Perkembangan Fisik Kota	68
2.4.	Kontribusi Investasi Hak Tanggungan Dalam Pertumbuhan Dan Perkembangan Perkotaan	70
2.4.1.	Kontribusi Investasi HT pada Pertumbuhan Ekonomi	70
2.4.4.	Kontribusi Investasi HT pada Perkembangan Kota	71
2.5.	Variabel Penelitian.....	75
 BAB III. GAMBARAN UMUM PERKOTAAN PURWOKERTO.....		81
3.1.	Lokasi Perkotaan Purwokerto	81
3.2.	Kondisi Sosial Ekonomi Perkotaan Purwokerto	84
3.3.	Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Dan Peralihan Hak Tanggungan	93
3.4.	Hak Tanggungan Di Indonesia	95
 BAB IV. ANALISIS KERUANGAN DAN EKONOMI HAK TANGGUNGAN DI PERKOTAAN PURWOKERTO		99
4.1.	Persepsi Masyarakat Terkait Pinjaman Melalui Hak Tanggungan	99
4.1.1.	Hak Tanggungan Terhadap Alih Fungsi Penggunaan Tanah.....	99
4.1.2.	Hak Tanggungan Pada Sektor Ekonomi Perkotaan ..	101
4.2.	Pola Hak Tanggungan Dalam Perkembangan Perkotaan Purwokerto	104
4.2.1.	Sebaran Jumlah hak tanggungan dan Nilai Tanggungan Perkotaan Purwokerto	104
4.2.2.	Pola Jumlah hak tanggungan dan Nilai Tanggungan Terkait dengan Perkembangan Perkotaan Purwokerto	123
4.2.3.	Hubungan Jumlah hak tanggungan dan Perkembangan Fisik Perkotaan.....	152
4.3.	Hak Tanggungan Dalam Perekonomian Perkotaan Purwokerto..	163
4.3.1.	Pola Hak Tanggungan dalam Pertumbuhan Perekonomian Perkotaan Purwokerto	163
4.3.2.	Hak Tanggungan Dalam Transformasi Struktur Perekonomian Perkotaan Purwokerto	171

4.4.	Kontribusi Hak Tanggungan Dalam Pertumbuhan Dan Perkembangan Perkotaan Purwokerto	191
4.4.1.	Kontribusi Hak Tanggungan dalam Pertumbuhan Ekonomi Perkotaan Purwokerto	192
4.4.2.	Kontribusi Hak Tanggungan dalam Perkembangan Keruangan (Spasial) Perkotaan Purwokerto	201
4.5.	Sintesa Analisis.....	203
4.5.1.	Investasi Hak Tanggungan pada Pertumbuhan Ekonomi Perkotaan	203
4.5.2.	Investasi Hak Tanggungan pada Perkembangan Spasial Perkotaan	204
4.5.3.	Identifikasi Pertumbuhan dan Perkembangan Kota dengan menggunakan Indikator Hak Tanggungan (salah satu investasi).....	206
BAB V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		207
5.1.	Kesimpulan	207
5.2.	Rekomendasi	211
DAFTAR PUSTAKA		213
LAMPIRAN.....		223

DAFTAR TABEL

TABEL I. 1.	Keaslian Penelitian	11
TABEL I. 2.	Kebutuhan Data Penelitian	16
TABEL I. 3.	Nilai-z dan Nilai-p	20
TABEL I. 4.	Penafsiran Efek Alokasi Shift-Share Estaban.....	23
TABEL II. 1.	Pengelompokan Sektor Perekonomian	54
TABEL II. 2.	Penafsiran Nilai <i>Location Quotient</i> (LQ)	57
TABEL II. 3.	Kriteria Tipologi Klassen	58
TABEL II. 4.	Penafsiran <i>Shift-Share</i> (SS)	60
TABEL II. 5.	Sintesa Literatur Penelitian.....	77
TABEL III. 1.	Populasi Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2016	84
TABEL III. 2.	PDRB Kabupaten Banyumas dan PDRB Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	86
TABEL III. 3.	PDRB Kecamatan Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	87
TABEL III. 4.	Jumlah Fasilitas Umum di Wilayah Perkotaan Purwokerto Tahun 2015	88
TABEL III. 5.	Nama Sekolah dan Perguruan Tinggi di Perkotaan Purwokerto	90
TABEL III. 6.	Luas Area Terbangun di Wilayah Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2016	92
TABEL III. 7.	Rasio Luas Daerah Terbangun dan Panjang Jalan Terhadap Luas Total	92
TABEL III. 8.	Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan Kabupaten Banyumas dan Perkotaan Purwokerto Tahun 2014-2017	93
TABEL IV. 1.	Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	105
TABEL IV. 2.	Jumlah Hak Tanggungan Tiap Kecamatan di Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	107
TABEL IV. 3.	Rasio Area Terbangun dan Rasio Perubahan Guna Tanah di Beberapa Kelurahan Tahun 2012-2017	110
TABEL IV. 4.	Kontribusi Hak Tanggungan Pada Peningkatan Jalan	134
TABEL IV. 5.	Klasifikasi Kepadatan Hak Tanggungan	143
TABEL IV. 6.	Hasil Klasifikasi Diskriminan.....	157
TABEL IV. 7.	Basis Perekonomian di Tiap Kecamatan Berdasar Analisis LQ.....	172
TABEL IV. 8.	KPP Kecamatan Purwokerto Utara (Sumbu X).....	178
TABEL IV. 9.	KPPW Kecamatan Purwokerto Utara (Sumbu Y).....	178
TABEL IV. 10.	KPP Kecamatan Purwokerto Selatan (Sumbu X).....	180
TABEL IV. 11.	KPPW Kecamatan Purwokerto Selatan (Sumbu Y)	180
TABEL IV. 12.	KPP Kecamatan Purwokerto Barat (Sumbu X).....	182
TABEL IV. 13.	KPPW Kecamatan Purwokerto Barat (Sumbu Y)	182
TABEL IV. 14.	KPP Kecamatan Purwokerto Timur (Sumbu X).....	184
TABEL IV. 15.	KPPW Kecamatan Purwokerto Timur (Sumbu Y).....	184

TABEL IV. 16.	<i>Analisis Shift-Share Estaban Purwokerto Utara</i>	186
TABEL IV. 17.	<i>Analisis Shift-Share Estaban Purwokerto Selatan</i>	187
TABEL IV. 18.	<i>Analisis Shift-Share Estaban Purwokerto Barat</i>	187
TABEL IV. 19.	<i>Analisis Shift-Share Estaban Purwokerto Timur</i>	188
TABEL IV. 20.	Kontribusi Nilai Tanggungan di Perkotaan Purwokerto.....	201
TABEL IV. 21.	Kontribusi Hak Tanggungan Pada Perubahan Guna Tanah di Perkotaan Purwokerto.....	202

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1. 1.	Peta Administrasi Perkotaan Purwokerto.....	9
GAMBAR 1. 2.	Posisi Penelitian Dalam Perencanaan dan Pembangunan Wilayah dan Kota.....	10
GAMBAR 1. 3.	Kerangka Pikir Penelitian	14
GAMBAR 1. 4.	Pengelompokan Analisis Tetangga Terdekat.....	19
GAMBAR 1. 5.	Grafik Analisis Tetangga Terdekat	20
GAMBAR 1. 6.	Kerangka Analisis Penelitian	25
GAMBAR 2. 1.	Klasifikasi Penggunaan Tanah.....	32
GAMBAR 2. 2.	Model Harga/Sewa Tanah dan Penggunaan Tanah Perkotaan.....	33
GAMBAR 2. 3.	Hubungan Antara Tanah – Penggunaan Tanah – Ekonomi Tanah – Pendaftaran Tanah.....	38
GAMBAR 2. 4.	Hubungan Investasi dan Hak Tanggungan.....	47
GAMBAR 2. 5.	Hubungan Pertumbuhan Ekonomi Dan Investasi	53
GAMBAR 2. 6.	Tahapan Perolehan Ruang Dalam Perkembangan Kota.....	63
GAMBAR 2. 7.	Model Zona Konsentris (Burgess)	65
GAMBAR 2. 8.	Model Teori Sektor (Hyot).....	66
GAMBAR 2. 9.	Teori Model Banyak Pusat Kegiatan (C.D. Harris Dan E.L. Ullman).....	67
GAMBAR 2. 10.	Model Penjalaran Kota Secara Konsentris.....	69
GAMBAR 2. 11.	Model Penjalaran Kota Secara Linear.....	69
GAMBAR 2. 12.	Model Penjalaran Kota Secara Meloncat.....	69
GAMBAR 2. 13.	Hubungan Tanah - Investasi Hak Tanggungan - Pertumbuhan Penduduk - Pertumbuhan Kota - Perkembangan Kota.....	74
GAMBAR 2. 14.	Diagram Sintesa Literatur	80
GAMBAR 3. 1.	Peta Administrsi dan Topografi Purwokerto.....	82
GAMBAR 3. 2.	Pertumbuhan Penduduk Purwokerto Tahun 2012 - 2016	85
GAMBAR 3. 3.	Kepadatan Penduduk Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2016.....	85
GAMBAR 3. 4.	Prosedur Hak Tanggungan	94
GAMBAR 3. 5.	Perbandingan Rasio Nilai Tanggungan dan Rasio PDRB Kota/Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah	97
GAMBAR 4. 1.	Preferensi Masyarakat Dalam Merubah Penggunaan Tanah Pasca Pemberian Hak Tanggungan	100
GAMBAR 4. 2.	Preferensi Masyarakat Dalam Menginventasikan Nilai Tanggungan Berdasarkan Sektor Perekonomian (a) dan Pemanfaatannya (b)	102
GAMBAR 4. 3.	Prosentase Jumlah Hak Tanggungan (a) dan Nilai Tanggungan (b) Perkotaan Purwokerto Setiap Tahun	106
GAMBAR 4. 4.	Hubungan Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan Perkotaan Purwokerto	107
GAMBAR 4. 5.	Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan Tahun 2012-2017 Perkotaan Purwokerto	109

GAMBAR 4. 6.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2012	112
GAMBAR 4. 7.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2013	113
GAMBAR 4. 8.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2014	113
GAMBAR 4. 9.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2015	114
GAMBAR 4. 10.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2016	115
GAMBAR 4. 11.	Distribusi Jumlah Hak Tanggungan dan Analisis (<i>Average Nearest Neighbor</i>) Tahun 2017	116
GAMBAR 4. 12.	Agregasi Jumlah Hak Tanggungan Perkotaan Purwokerto	117
GAMBAR 4. 13.	Sebaran Hak Tanggungan di Kecamatan Purwokerto Barat	118
GAMBAR 4. 14.	Sebaran Hak Tanggungan di Kecamatan Purwokerto Selatan	120
GAMBAR 4. 15.	Sebaran Hak Tanggungan di Kecamatan Purwokerto Timur	121
GAMBAR 4. 16.	Sebaran Hak Tanggungan di Kecamatan Purwokerto Utara	122
GAMBAR 4. 17.	Pola Nilai Tanggungan dan Jumlah Hak Tanggungan Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2013	125
GAMBAR 4. 18.	Pola Nilai Tanggungan dan Jumlah Hak Tanggungan Perkotaan Purwokerto Tahun 2014-2015	126
GAMBAR 4. 19.	Pola Nilai Tanggungan dan Jumlah Hak Tanggungan Perkotaan Purwokerto Tahun 2016-2017	127
GAMBAR 4. 20.	Struktur Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	130
GAMBAR 4. 21.	Grafik Hubungan Populasi Penduduk dan Rasio Area Terbangun .	131
GAMBAR 4. 22.	Struktur Ruang Perkotaan Purwokerto dari Fungsi Pelayanan dan Hak Tanggungan Tahun 2012 dan 2017	133
GAMBAR 4. 23.	Peningkatan Jalan Tiap Kecamatan di Perkotaan Purwokerto Tahun 2017	135
GAMBAR 4. 24.	Penggunaan Tanah Terbangun dan Tanah Belum Terbangun Tahun 2012 dan Tahun 2017	138
GAMBAR 4. 25.	Pola Perkembangan Perkotaan Purwokerto Tahun 2012 – 2017	139
GAMBAR 4. 26.	Pola Perkembangan Perkotaan Purwokerto Tahun 2012 - 2017	140
GAMBAR 4. 27.	Pengelompokan Jumlah Hak Tanggungan Pada Lokasi Pengembangan Permukiman	141
GAMBAR 4. 28.	Pola Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan Pada Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2013	144
GAMBAR 4. 29.	Pola Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan di Perkotaan Purwokerto Tahun 2014-2015	145
GAMBAR 4. 30.	Pola Jumlah Hak Tanggungan dan Nilai Tanggungan di Perkotaan Purwokerto Tahun 2016-2017	147
GAMBAR 4. 31.	Lokasi Pusat-Pusat Keramaian di Perkotaan Purwokerto	149
GAMBAR 4. 32.	Hubungan Kepadatan Sebaran Jumlah Kejadian HT dan Nilai Tanah	150

GAMBAR 4. 33.	Hubungan Kepadatan Sebaran Nilai Tanggungan dan Nilai Tanah.	151
GAMBAR 4. 34.	Tahapan Analisis Hak Tanggungan dan Perubahan Guna Tanah	153
GAMBAR 4. 35.	Klasifikasi Grid Perkotaan Purwokerto	154
GAMBAR 4. 36.	Gambaran Sampel Sebelum dan Sesudah Klasifikasi	155
GAMBAR 4. 37.	Hasil Analisis Diskriminan Terhadap Penentuan Kelas Grid	156
GAMBAR 4. 38.	Gambaran Pengklasifikasian Lokasi	158
GAMBAR 4. 39.	Hasil Analisis Bivariat (Semua Sampel).....	159
GAMBAR 4. 40.	Hasil Analisis Bivariat Pada Kelas 1	160
GAMBAR 4. 41.	Hasil Analisis Bivariat Pada Kelas 1 (Reklasifikasi).....	160
GAMBAR 4. 42.	Hasil Analisis Bivariat Pada Kelas 2	161
GAMBAR 4. 43.	Hasil Analisis Bivariat Pada Kelas 2 (Reklasifikasi).....	161
GAMBAR 4. 44.	Hasil Analisis Bivariat Pada Kelas 3	162
GAMBAR 4. 45.	Hasil Analisis Bivariant Pada Kelas 3 (Reklasifikasi).....	162
GAMBAR 4. 46.	Grafik Hubungan Investasi Publik (APBD) dan Pertumbuhan Kabupaten Banyumas.....	164
GAMBAR 4. 47.	Grafik Hubungan Nilai Tanggungan dan Pertumbuhan Perkotaan Purwokerto	164
GAMBAR 4. 48.	Rasio PDRB Perkotaan Purwokerto Terhadap Kabupaten Banyumas	165
GAMBAR 4. 49.	PDRB Perkotaan Purwokerto (a) dan Hubungan dengan PAD Kabupaten Banyumas dan Jumlah Hak Tanggungan (b).....	166
GAMBAR 4. 50.	Pertumbuhan PDRB Kabupaten Banyumas.....	167
GAMBAR 4. 51.	Rasio Sektor Perekonomian Perkotaan Purwokerto.....	168
GAMBAR 4. 52.	Laju Pendapatan Per Kapita Perkotaan Purwokerto	169
GAMBAR 4. 53.	Hubungan Sebaran Hak Tanggungan dan Tipologi Klassen Tahun 2012-2015	170
GAMBAR 4.54.	Hubungan Sebaran Hak Tanggungan dan Tipologi Klassen Tahun 2016 dan Histogram Kepadatan.....	171
GAMBAR 4. 55.	LQ Perkotaan Purwokerto.....	172
GAMBAR 4. 56.	Kondisi Ekonomi Sektor Primer Perkotaan Purwokerto.....	174
GAMBAR 4. 57.	Kondisi Ekonomi Sektor Sekunder Perkotaan Purwokerto	175
GAMBAR 4. 58.	Kondisi Ekonomi Sektor Tersier Perkotaan Purwokerto	176
GAMBAR 4. 59.	Diagram Jumlah Hak Tanggungan (a), Rerata Nilai Tanggungan (b), dan Rerata Nilai Tanggungan/m ² (c), di Perkotaan Purwokerto	177
GAMBAR 4. 60.	Kuadran Sektor Perekonomian Tiap Tahun Kecamatan Purwokerto Utara Tahun 2011 – 2017.....	179
GAMBAR 4. 61.	Kuadran Sektor Perekonomian Kecamatan Purwokerto Utara Tahun 2011 – 2017.....	179
GAMBAR 4. 62.	Kuadran Sektor Perekonomian Tiap Tahun Kecamatan Purwokerto Selatan Tahun 2011 – 2017.....	181
GAMBAR 4. 63.	Kuadran Sektor Perekonomian Kecamatan Purwokerto Selatan Tahun 2011 – 2017.....	181
GAMBAR 4. 64.	Kuadran Sektor Perekonomian Tiap Tahun Kecamatan Purwokerto Barat Tahun 2011 – 2017).....	183

GAMBAR 4. 65.	Kuadran Sektor Perekonomian Kecamatan Purwokerto Barat Tahun 2011 – 2017.....	183
GAMBAR 4. 66.	Kuadran Sektor Perekonomian Tiap Tahun Kecamatan Purwokerto Timur Tahun 2011 – 2017.....	185
GAMBAR 4. 67.	Kuadran Sektor Perekonomian Tiap Tahun Kecamatan Purwokerto Timur Tahun 2011 – 2017.....	185
GAMBAR 4. 68.	<i>Shift-Share Estaban</i> Pada Sektor Primer Perkotaan Purwokerto Tahun 2012 – 2017.....	189
GAMBAR 4. 69.	<i>Shift-Share Estaban</i> Pada Sektor Sekunder Perkotaan Purwokerto Tahun 2012 – 2017.....	190
GAMBAR 4. 70.	<i>Shift-Share Estaban</i> Pada Sektor Tersier Perkotaan Purwokerto Tahun 2012 – 2017.....	191
GAMBAR 4. 71.	Kontribusi Nilai Tanggungan Terhadap Perekonomian Perkotaan Purwokerto	193
GAMBAR 4. 72.	Kontribusi ICOR Perkotaan Purwokerto Tahun 2012-2017	193
GAMBAR 4. 73.	Kontribusi ICOR Perkotaan Purwokerto Tiap Sektor Tahun 2012-2017.....	194
GAMBAR 4. 74.	Kontribusi Nilai Tanggungan Terhadap Perekonomian Purwokerto Utara.....	194
GAMBAR 4. 75.	Kontribusi ICOR di Kecamatan Purwokerto Utara.....	195
GAMBAR 4. 76.	Kontribusi ICOR Tiap Sektor Purwokerto Utara	196
GAMBAR 4. 77.	Kontribusi Nilai Tanggungan Terhadap Perekonomian Purwokerto Selatan	196
GAMBAR 4. 78.	Kontribusi ICOR Purwokerto Selatan.....	197
GAMBAR 4. 79.	Kontribusi ICOR Tiap Sektor Purwokerto Selatan	197
GAMBAR 4. 80.	Kontribusi Nilai Tanggungan Terhadap Perekonomian Purwokerto Barat	198
GAMBAR 4. 81.	Kontribusi ICOR Purwokerto Barat	198
GAMBAR 4. 82.	Kontribusi ICOR Tiap Sektor Purwokerto Barat	199
GAMBAR 4. 83.	Kontribusi Nilai Tanggungan Terhadap Perekonomian Purwokerto Timur.....	199
GAMBAR 4. 84.	Kontribusi ICOR Purwokerto Timur.....	200
GAMBAR 4. 85.	Kontribusi ICOR Tiap Sektor Purwokerto Timur	200

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : Formulir Kuisisioner	223
LAMPIRAN B : Rekap Kuisisioner.....	227
LAMPIRAN C : Rekapitulasi Nilai Tanggungan	251
LAMPIRAN D : Rekapitulasi Jumlah Hak Tanggungan	252
LAMPIRAN E : Contoh Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (D.I. 208)	253
LAMPIRAN F : Contoh Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah (D.I. 301)	255
LAMPIRAN G : Contoh Rekapitulasi Bulanan Hak Tanggungan.....	256
LAMPIRAN H : Peta Bidang Tanah.....	257

