

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumberdaya tempat beraktivitas penduduk dan mempengaruhi investasi yang ada, karena tanpa tanah tidak akan ada pembangunan jalan, sekolah, rumah sakit, kantor, tempat ibadah, perumahan, industri, dan pertanian (Nwamara & Aronu, 2014). Tanah juga merupakan aset penting yang dapat dijadikan modal atau sebagai jaminan utang untuk memperoleh dana guna berinvestasi melalui prosedur hak tanggungan untuk menunjang proses pembangunan fisik dan ekonomi. Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan salah satu cara yang di tempuh untuk mendapatkan dana dengan jaminan benda tak bergerak (tanah beserta bangunan dan benda lain yang ada di dalamnya). Dana yang diperoleh dari hak tanggungan dapat digunakan dan sebageaian besar digunakan untuk berinvestasi. Dilihat dari subjek hak tanggungannya berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia baik perorangan, komunitas, atau korporasi dan badan hukum. Hak Tanggungan sebelumnya dikenal dengan hipotek (*hypothek/credietverband*) sebelum ada UUHT, merupakan bentuk investasi privat/ swasta (*private investment*) yang diperoleh dari kredit/ pinjaman dengan menggunakan jaminan/ agunan. Adanya jaminan dalam pengambilan kredit terutama untuk modal investasi (sektor produktif) memberikan keamanan investasi perbankan dalam aktivitas perekonomian.

Dana pinjaman untuk investasi dalam kegiatan pembangunan sangat penting karena merupakan sumber utama penggerak pembangunan (Sulistiawati, 2012; Adisasmita, 2014; Felice, 2016; Cheng & Lu, 2017). Karena alasan tersebut sudah menjadi keharusan jika proses utang-piutang dengan jaminan seharusnya mendapat perlindungan kepastian hukum bagi para pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait, dari pemerintah melalui suatu instansi/ lembaga hak jaminan yang kuat. Instansi/ lembaga sebagai penjamin kepastian hukum terkait

perkreditan (utang-piutang) dengan jaminan utang berupa dokumen legalitas tanah (sertipikat hak atas tanah) yang sah secara hukum yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut menjadi kontribusi Kementerian ATR/ BPN pada pembangunan nasional yang juga dimuat dalam visi Kementerian yaitu “Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan Republik Indonesia”. Yang dipertegas pada salah satu misinya adalah “Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan, dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan”. Hal tersebut merupakan peran tanah sebagai aset (*asset reform*) dan pentingnya akses permodalan (*access reform*) untuk menunjang kegiatan perekonomian (Syahyuti, 2011).

Badan Pusat Statistik (BPS) mendefinisikan pembangunan ekonomi adalah serangkaian kegiatan/ aktivitas, usaha, kebijakan, dan strategi yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, memperluas lapangan pekerjaan, pemerataan distribusi pendapatan masyarakat, meningkatkan hubungan ekonomi regional, dan melakukan perubahan atau pergeseran kegiatan ekonomi dari sektor primer ke sektor sekunder/ tersier, untuk meningkatkan dan pemerataan pendapatan masyarakat demi kesejahteraan dan kemakmurannya. Beberapa indikator dalam pembangunan antara lain perubahan struktur ekonomi kota dengan PDRB (Kuncoro, 2012), urbanisasi ke wilayah perkotaan (Tikson, 2005), dan peningkatan kesejahteraan masyarakat (Sen, 2000). Terkait dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat, salah satu cara dapat diperoleh dengan memanfaatkan aset yang dimiliki oleh individu (perorangan) maupun badan hukum untuk melakukan kegiatan ekonomi (Pramono, 2016). Tanah sebagai aset nyata dapat dijadikan modal dalam berinvestasi, baik secara langsung untuk ruang aktivitas ekonomi (Kivell, 1993) maupun tambahan dana/ modal dengan cara dijaminkan/ diagunkan dengan prosedur Hak Tanggungan (HT). Hal ini sejalan dengan pendapat Muta'ali (2014) yang menjelaskan bahwa tanah merupakan salah

satu jenis aset alam (*natural capital*) yang menunjang aktivitas manusia (penduduk) untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraannya.

Tanah sebagai obyek pembangunan pada Kementerian ATR/ BPN, memiliki peran penting dalam pembangunan kota baik aspek ekonomi maupun politik. Seseuai dengan pendapat Kivell (1993), bahwa pemilikan dan penguasaan tanah memberikan kekuatan politik dan ekonomi yang besar. Atas dasar hal tersebut tanah memiliki nilai untuk dijadikan obyek investasi maupun jaminan dalam utang-piutang. Selain untuk kepentingan investasi dana pinjaman bisa untuk mengembangkan dan memperbesar usaha di suatu wilayah (Khoidin, 2005). Beberapa sektor usaha yang dapat dibiayai oleh investasi privat antara lain pada sektor properti, perdagangan, dan jasa (OECD, 2011). Di Indonesia, investasi pada bidang properti sebagian besar terkait dengan adanya kegiatan transaksi tanah, dimana uang yang dikeluarkan oleh bank melalui prosedur hak tanggungan/ hipotek dipergunakan untuk kegiatan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Investasi di bidang properti (tanah dan bangunan) membutuhkan modal yang besar dan harga tanah senantiasa akan selalu naik dari waktu ke waktu (Hidayati & Harjanto, 2003). Pada umumnya penggunaan tanah di wilayah perkotaan yang terbesar mencapai lebih dari 50% dari luas wilayahnya dipergunakan untuk perumahan dan permukiman (Hermit, 2009).

Pada dasarnya perkembangan wilayah baik pedesaan dan perkotaan memerlukan pembangunan, sebagai mesin penggeraknya adalah pertumbuhan ekonomi. Dijelaskan oleh Suryana & Marsuki (2007), bahwa pertumbuhan ekonomi dapat terwujud dengan adanya investasi baik investasi publik (pemerintah) maupun investasi privat (koporasi/ badan hukum dan perorangan). Disisi lain pertumbuhan kota ditandai dengan adanya perubahan struktur ekonomi, perubahan struktur kota, dan perubahan fisik kota (Glasson & Marshall, 2007). Pertambahan jumlah penduduk akan berdampak pada peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat disuatu wilayah kota/ perkotaan yang mengakibatkan terjadinya perubahan fisik (spasial/ keruangan) terkait penggunaan tanah, dimana aktivitas masyarakat tersebut juga dipengaruhi oleh adanya sumber ekonomi baru

yang muncul dan tumbuh karena adanya investasi sehingga berimbas juga pada perubahan struktur ekonomi.

Berdasarkan data BPS struktur ekonomi Provinsi Jawa Tengah tahun 2016 didominasi oleh sektor sekunder sebesar 34,82% dari kategori industri pengolahan. Dalam pembentukan ekonomi Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas berkontribusi sebanyak 5,92% dan termasuk dalam 5 (lima) besar PDRB di Provinsi Jawa Tengah setelah Kota Semarang, Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Kudus. Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Banyumas 6,05 % dan untuk sebaran ekonomi menurut lapangan usaha di Kabupaten Banyumas di dominasi sektor tersier (45%), dan sektor sekunder (36%), serta sektor primer (19 %). Perkembangan sektor tersier yang dominan cenderung ada di wilayah Perkotaan Purwokerto sebagai ibukota Kabupaten Banyumas, sehingga ada indikasi ketimpangan pendapatan daerah antara wilayah Perkotaan Purwokerto dengan wilayah lain di Kabupaten Banyumas. Hal ini terlihat dari PDRB wilayah Perkotaan Purwokerto yang berkontribusi mencapai lebih dari 50%, dari total PDRB Kabupaten Banyumas. Perkotaan Purwokerto merupakan kota yang cukup pesat perkembangannya di Provinsi Jawa Tengah bagian barat selatan, karena kedudukannya merupakan pusat pemerintahan, perkantoran, kesehatan, pendidikan, dan perbankan, serta dari sisi kebijakan dimana Perkotaan Purwokerto sebagai pusat kawasan strategis pertumbuhan ekonomi dalam RTRW Kabupaten Banyumas tahun 2011.

Perkotaan Purwokerto sebagai pusat pertumbuhan (CBD) sentra-sentra perekonomian Kabupaten Banyumas, sehingga ada indikasi masuknya modal investasi dari hak tanggungan mendorong tingginya pertumbuhan ekonomi dan perkembangan wilayah Perkotaan Purwokerto. Dengan tumbuhnya pusat perekonomian baru menjadi daya tarik perpindahan penduduk dari daerah lain, serta berdampak pada meningkatnya area terbangun untuk perumahan dan jasa perdagangan di wilayah Perkotaan Purwokerto. Dengan munculnya kantong-kantong bisnis baik perdagangan, industri, maupun usaha jasa mendatangkan keuntungan bagi pertumbuhan ekonomi, dan kemajuan perkembangan Perkotaan Purwokerto.

Kondisi ini diperkuat oleh penelitian Rae (2015), dimana besar dan jumlah pinjaman/ hipotek masih didominasi di wilayah pusat pertumbuhan (CBD) sedangkan hasil riset Asabere et al. (2016), menjelaskan ada korelasi positif antara pinjaman terhadap pertumbuhan ekonomi wilayah (PDRB). Maka menarik untuk diteliti lebih dalam berdasarkan penjelasan di atas yaitu mengkaji kontribusi hak tanggungan (hipotek) secara keruangan dan ekonomi di area perkotaan khususnya di Perkotaan Purwokerto.

1.2. Rumusan Masalah

Perkotaan Purwokerto sebagai ibukota Kabupaten Banyumas dan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi, terjadi pertumbuhan dan perkembangan cukup pesat di bidang pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan jasa. Kegiatan perekonomian dan pembangunan perkembangan Perkotaan Purwokerto yang terus bertambah mengindikasikan ada arus modal investasi masuk dengan nilai besar. Investasi berhubungan erat dengan pembiayaan pembangunan dan perekonomian suatu daerah/ wilayah sebagai pilar dan mesin penggeraknya. Investasi banyak beredar di masyarakat dari hak tanggungan (investasi privat) di Perkotaan Purwokerto sebesar 25-30% berdasarkan data Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Pertumbuhan dan perkembangan di Perkotaan Purwokerto berdasarkan data BPS Kabupaten Banyumas selama 5 (lima) tahun 2012-2017 menunjukkan bertambahnya populasi penduduk, adanya perubahan penggunaan tanah (tanah non terbangun – tanah terbangun), dan kenaikan nilai PDRB.

Perkotaan Purwokerto sebagai pusat pertumbuhan terjadi mobilitas modal dari berbagai investasi dan berdampak pada mobilitas dan migrasi penduduk (Sjafrizal, 2012). Menurut Adisasmita (2006), adanya pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi yang terus bertambah sehingga berdampak pada perubahan fisik perkotaan yang cepat dengan tumbuhnya pusat-pusat kegiatan ekonomi baru dan mengindikasikan peningkatan pembangunan area Perkotaan Purwokerto. Hal tersebut didorong dengan ketersediaan fasilitas publik, sarana dan prasarana, serta sistem transportasi sebagai komponen struktur kota yang mendorong kemudahan aksesibilitas dan mobilitas penduduk. Bentuk manifestasi adanya interaksi

penduduk sebagai penyusun dan pembentuk struktur perkotaan (Wibowo, Muryani, dan Suwanto 2015). Sutarno & Kuncoro, (2003), berpendapat jika area perkotaan memiliki fasilitas publik seperti prasarana perhubungan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, perbankan, asuransi, dan tenaga kerja, cenderung menjadi pilihan investor untuk berinvestasi.

Sumber utama pertumbuhan ekonomi adalah modal investasi yang dapat diperoleh dari pinjaman/ kredit dari perbankan atau lembaga keuangan, dengan menggunakan jaminan kredit berupa tanah (Nwamara & Aronu, 2014) atau sertipikat hak atas tanah dengan prosedur hak tanggungan/ hipotek. Dalam penelitian Rae, (2015) dijelaskan bahwa pola distribusi pinjaman dengan jaminan (*mortgage*) masih terkonsentrasi pada pusat pertumbuhan (CBD), hal tersebut menjelaskan adanya pola pusat pertumbuhan mengikuti pola sebaran hipotek. Di sisi lain modal investasi dari hipotek dapat dipergunakan dalam berbagai sektor ekonomi sehingga akan berkontribusi pada pertumbuhan dan perubahan struktur ekonomi suatu wilayah. Hal tersebut dipertegas dalam penelitian yang telah dilakukan oleh Asabere et al. (2016), bahwa besarnya pinjaman berkorelasi positif terhadap pertumbuhan ekonomi wilayah/ negara. Sadyohutomo (2016), beropini adanya pembangunan ekonomi di wilayah perkotaan akan berdampak pada pertumbuhan aktivitas penduduk kota mengakibatkan jumlah penduduk bertambah dan secara fisik area perkotaan juga akan berubah dan berkembang.

Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan masalah penelitian, bahwa hak tanggungan/ hipotek sebagai investasi privat banyak beredar di masyarakat belum banyak diteliti terkait kontribusinya pada perkembangan dan pertumbuhan perkotaan. Hal tersebut menjadi menarik untuk diteliti tentang seberapa besar kontribusi hak tanggungan pada perkembangan wilayah perkotaan dari segi keruangan (spasial) dan ekonomi, khususnya di wilayah Perkotaan Purwokerto yang berkembang cukup pesat. Sehingga memunculkan pertanyaan penelitian (*Research Question*) yang dijadikan fokus dalam penelitian ini yaitu “Bagaimana kontribusi hak tanggungan secara keruangan dan ekonomi pada perkembangan wilayah perkotaan ?”.

1.3. Tujuan Dan Sasaran Penelitian

Tujuan dan sasaran menunjukkan arah dan target yang ingin dicapai pada penelitian ini.

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini untuk mengkaji kontribusi hak tanggungan secara keruangan dan ekonomi di wilayah Perkotaan Purwokerto.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, ada beberapa sasaran yang ingin dicapai yaitu :

1. Mengidentifikasi pola sebaran dan pola hak tanggungan di wilayah Perkotaan Purwokerto.
2. Mengidentifikasi perkembangan keruangan/ spasial terkait struktur kota dan penggunaan tanah di Perkotaan Purwokerto.
3. Mengidentifikasi struktur ekonomi di wilayah Perkotaan Purwokerto.
4. Menganalisis kontribusi hak tanggungan secara keruangan (spasial) dan ekonomi di wilayah Perkotaan Purwokerto.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dengan hasil kajian keruangan dan ekonomi hak tanggungan terhadap perkembangan wilayah Perkotaan Purwokerto yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Banyumas pada umumnya dan Perkotaan Purwokerto khususnya, memberikan informasi, masukan dan saran dalam pengambilan kebijakan untuk perkembangan spasial (fisik) dan ekonomi (investasi privat dari hak tanggungan) di wilayah Perkotaan Purwokerto yang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Banyumas.
2. Bagi Kementerian Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang dapat menjadi masukan untuk meningkatkan program sertifikasi tanah

untuk menunjang kemajuan perekonomian dan perkembangan wilayah baik perkotaan maupun pedesaan.

3. Bagi ilmu pengetahuan, dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan dan wawasan dalam perkembangan ilmu pengetahuan terutama di bidang perencanaan wilayah dan kota yang berkaitan dengan pertumbuhan wilayah perkotaan secara spasial dan ekonomi khusus investasi privat/swasta dari hak tanggungan (hipotek).

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini agar lebih fokus pada inti permasalahan dan tujuan yang ingin tercapai, maka batasan/ ruang lingkup dalam penelitian ini meliputi dua bagian yaitu : ruang lingkup substansial dan ruang lingkup wilayah penelitian.

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

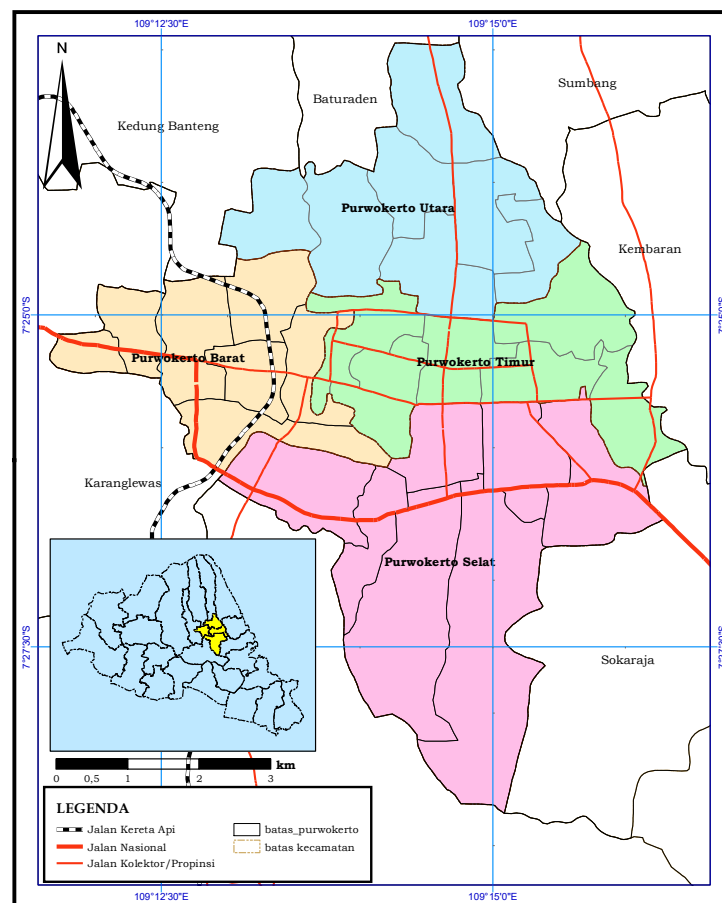
Pada ruang lingkup substansial memberikan gambaran tentang fokus dan batasan yang akan dikaji pada penelitian ini yaitu : pola sebaran/ distribusi hak tanggungan dan pola hak tanggungan, struktur kota dan arah perambatannya dan penggunaan tanah (tanah terbangun dan tanah tidak terbangun) di Perkotaan Purwokerto (luas penggunaan tanah dan perambatan area perkotaan), pertumbuhan dan struktur ekonomi, keterkaitan dan kontribusi hak tanggungan pada pertumbuhan dan perkembangan wilayah Perkotaan Purwokerto secara keruangan atau spasial (penggunaan tanahnya) dan ekonomi (sektor primer, sektor sekunder, sektor tersier).

1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah

Untuk ruang lingkup wilayah penelitian yaitu di Perkotaan Purwokerto yang merupakan eks. Kota Administratif Purwokerto (eks. Kotif Purwokerto) sebagai ibukota Kabupaten Banyumas, yang terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Purwokerto Utara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kecamatan Purwokerto Selatan, dan Kecamatan Purwokerto Barat dengan 27 (dua puluh

tujuh) kelurahan tersebar merata di tiap kecamatan. Berikut ini peta administrasi Perkotaan Purwokerto Kabupaten Banyumas (lihat Gambar 1.1).

Perkembangan wilayah Perkotaan Purwokerto cukup pesat dibandingkan dengan daerah disekitarnya, karena Perkotaan Purwokerto sebagai kawasan strategis dan kawasan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Banyumas serta letaknya yang strategis merupakan simpul aksesibilitas dan konektivitas menuju ke kota besar seperti Kota Jakarta, Kota Bandung, Kota Tegal, Kabupaten Brebes, Kota Yogyakarta, dan Kota Semarang.

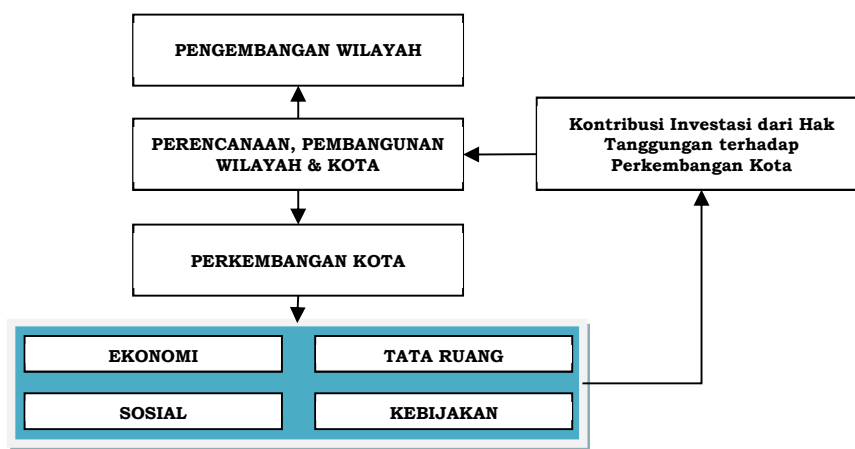


Sumber : Hasil analisis, 2018.

GAMBAR 1.1.
PETA ADMINISTRASI PERKOTAN PURWOKERTO

1.6. Posisi Penelitian

Untuk penelitian yang dilakukan dalam lingkup ilmu perencanaan dan pembangunan wilayah dan kota, termasuk dalam perkembangan kota/ perkotaan (perencanaan dan pembangunan). Dimana dalam perkembangan perkotaan berkorelasi dengan kebijakan tata ruang (berkaitan dengan tanah), dan ekonomi (investasi) serta berdampak pada aspek sosial (demografi), lihat Gambar 1.2.



Sumber : Hasil analisis,2018.

GAMBAR 1.2.
POSISI PENELITIAN DALAM PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA

1.7. Keaslian Penelitian

Originalitas/ keaslian penelitian berguna untuk mengantisipasi dan menghindari plagiat/ plagiarisme di dunia akademik, dengan mengkaji dan membandingkan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilaksanakan oleh penulis. Pada penelitian ini, terkait keaslian penelitian akan mengkaji penelitian yang ada tentang HT dan kontribusinya baik secara keruangan dan ekonomi berkaitan dengan perkembangan wilayah perkotaan baik di wilayah Perkotaan Purwokerto maupun di wilayah lain yang relevan. Beberapa hal yang dikaji pada keaslian penelitian ini, meliputi judul penelitian, nama penyusun, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode dan analisis penelitian, serta hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel I.1.

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

Judul Penelitian dan Nama Penyusun	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode dan Analisis Penelitian	Hasil Penelitian
Pengaruh Program Sertifikasi Tanah Terhadap Akses Permodalan Bagi Usaha Mikro dan Kecil (Istikomah, 2008).	Kabupaten Kulon Progo (Studi Kasus Program Sertifikasi Tahun 2008).	Membahas pengaruh program sertifikasi tanah usaha Mikro dan Kecil (UMK) terhadap akses permodalan.	Kualitatif (Analisis regresi <i>binary logit</i> dan analisis regresi linear berganda).	Program sertifikasi tanah UMK tahun 2008 belum memberikan dampak yang berarti (tidak signifikan) terhadap peningkatan akses permodalan bagi UMK.
Faktor-faktor Determinan Pemanfaatan Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit Perbankan oleh Usaha Mikro Kecil (Dwi Sapti Puswanhari, 2012).	Studi Kasus Kota Jakarta Selatan Tahun 2009	Mengetahui apakah kebijakan pendaftaran tanah mampu meningkatkan akses permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan dengan cara memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit oleh PMK Peserta Program.	Kualitatif dan survei, (Analisis regresi logit dan analisis deskriptif kualitatif).	Sebanyak 13 responden telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan di lembaga keuangan, dan sisanya belum menjaminkan sertipikat tanahnya.
<i>The Illusion of Transparency : The Geography of Mortgage Lending in Great Britain</i> (Rae Alasdair, 2015).	Kota-kota di negara Inggris	MengGAMBARKAN secara komperhensif pinjaman /hipotek di pusat pertumbuhan (CBD), dan hubungan antara distribusi hipotek dan tingkat status sosial ekonomi.	Kuantitatif (Analisis spasial, analisis LQ, dan klasifikasi status sosial ekonomi).	Distribusi pinjaman/ hipotek sebagian besar di pusat pertumbuhan (CBD), dan menyarankan bank memberikan pinjaman tanpa membedakan status/ karakteristik sosial ekonomi masyarakat.
<i>A Study Into the Links Between Mortgage Financing and Economic Development in Africa</i> (Asabere et al., 2016).	Negara-negara di Afrika	Mengkaji hubungan antara pembiayaan hipotek dan perkembangan ekonomi untuk negara-negara Afrika .	Kuantitatif (Analisis model regresi dan OLS/Kuadran	Menemukan adanya hubungan/ korelasi positif yang signifikan antara besarnya nilai hipotek/pinjaman dan PDB per kapita yang mendukung pertumbuhan dan

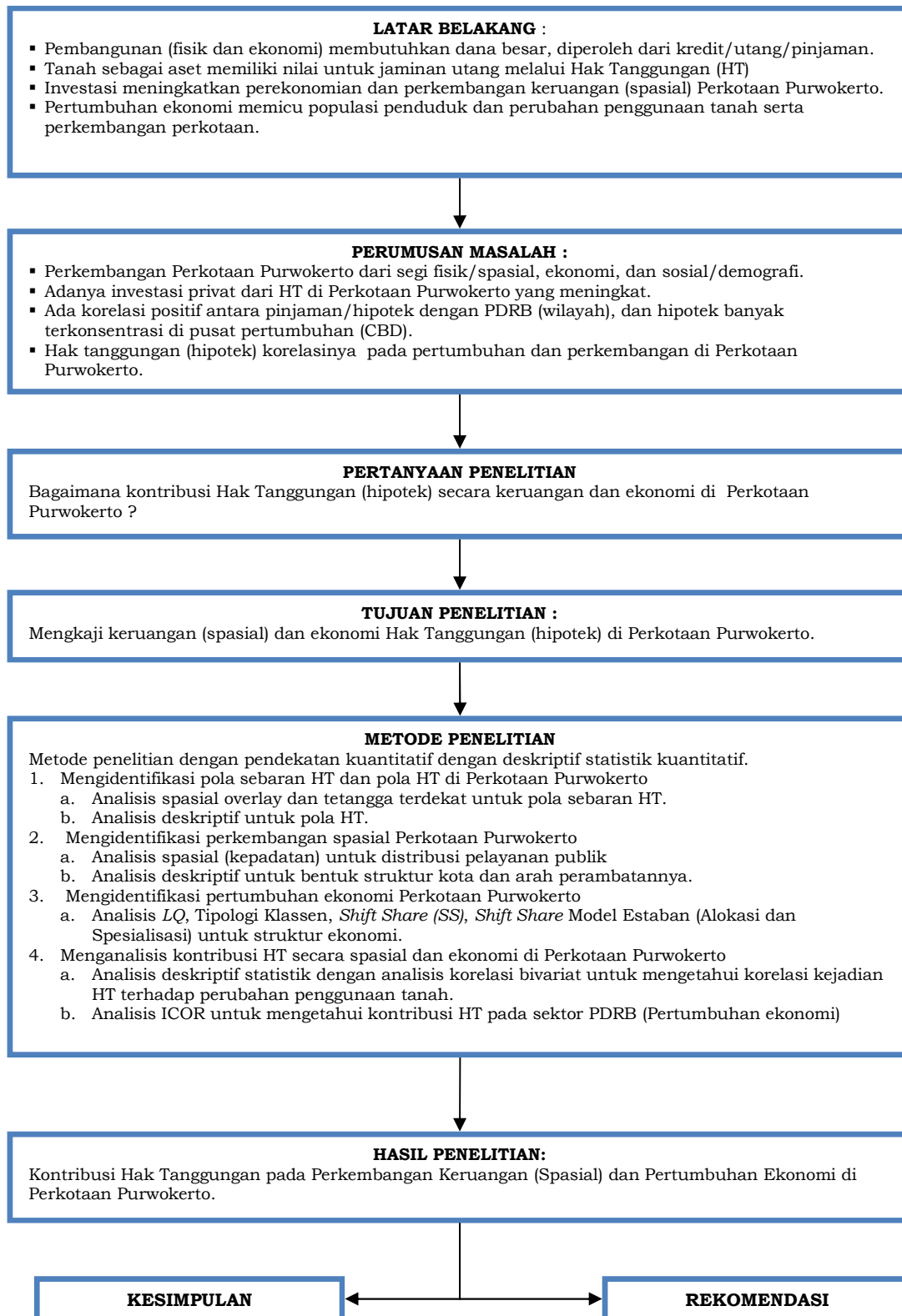
Judul Penelitian dan Nama Penyusun	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode dan Analisis Penelitian	Hasil Penelitian
			terkecil).	perkembangan ekonomi negara/ wilayah.
Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Struktur Ruang Kota Bima (Bambang Setiawan, 2016).	Kota Bima	Mengkaji perubahan penggunaan lahan dan struktur ruang Kota Bima pada tahun 1999-2014	Deskriptif Kuantitatif (Analisis spasial <i>input-output</i>).	Perubahan penggunaan lahan yang dominan dari lahan sawah dan pertanian lahan kering menjadi permukiman. Pola persebaran permukiman konsentris linier (bagian barat) dan terpencair-pencar serta memanjang mengikuti jalan (bagian timur). Untuk struktur ruang Kota Bima masih berbentuk <i>monocentric city</i> dan kategori <i>multy nodal</i> .
<i>The Impact of Economic Development on Land Mortgage Financing in Nigeria</i> (Nwamara & Aronu (2014)	Nigeria	Mengkaji kontribusi dan pengaruh transaksi pinjaman/hipotek tanah	Analisis regresi multivarian	Memperlihatkan beberapa variabel bebas pengaruhnya tidak signifikan pada variabel terikat transaksi hipotek tanah.
Kajian Keruangan dan Ekonomi Hak Tanggungan di Perkotaan Purwokerto (Nesty Vie Laily, 2018).	Perkotaan Purwokerto (eks. Kotif Purwokerto)	Mengkaji keruangan (spasial) dan ekonomi Hak Tanggungan di Perkotaan Purwokerto	Deskriptif kuantitatif (Analisis spasial, analisis statistik, dan analisis ekonomi yaitu LQ, Tipologi Klassen, <i>Shift Share</i> , <i>Shift Share Estaban</i> , <i>ICOR</i>).	Mengkaji pola sebaran dan pola hak tanggungan (hipotek), perkembangan perkotaan, pertumbuhan ekonomi, dan keterkaitan dan kontribusi HT pada perkembangan spasial dan pertumbuhan ekonomi di Perkotaan Purwokerto.

Sumber : Hasil analisis, 2018.

1.8. Kerangka Pikir Penelitian

Hal yang melatar belakangi penelitian ini, peran Kementerian ATR/ BPN sebagai institusi yang menangani pertanahan dalam pembangunan nasional salah satunya pendaftaran hak tanggungan/ hipotek. Untuk nilai tanggungan mengGAMBARkan besaran investasi privat yang masuk ke suatu wilayah. Adanya pembangunan membutuhkan dana besar dalam pelaksanaannya, yang dapat diperoleh melalui pinjaman/ kredit dari lembaga keuangan dengan jaminan tanah. Investasi tersebut akan memicu pertumbuhan perekonomian di berbagai sektor ekonomi, sehingga akan berdampak pada mobilisasi penduduk dan pertumbuhan penduduk meningkat di wilayah perkotaan. Adanya investasi dari hak tanggungan akan berdampak langsung dan tidak langsung pada pertumbuhan ekonomi dan perkembangan spasial wilayah perkotaan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dirumuskan bahwa, ada keterkaitan dan kontribusi hak tanggungan terhadap pertumbuhan ekonomi dan perkembangan suatu wilayah. Selain itu masuknya investasi privat di Perkotaan Purwokerto yang signifikan, serta adanya indikasi laju perkembangan yang cepat pada wilayah tersebut sehingga, menimbulkan pertanyaan “Bagaimana kontribusi HT secara keruangan (spasial) dan ekonomi di wilayah perkotaan, khususnya di Perkotaan Purwokerto?”

Untuk menjawab pertanyaan penelitian maka ditetapkan tujuan penelitian yaitu mengkaji keruangan (spasial) dan ekonomi hak tanggungan di Perkotaan Purwokerto. Untuk memperkuat penelitian diperlukan kajian literatur yang mendukung antara lain tanah dan aspek pertanahan, investasi dan hak tanggungan, pertumbuhan dan perkembangan kota, serta investasi hak tanggungan dalam pertumbuhan dan perkembangan kota. Untuk metode analisis dilakukan secara spasial, statistik, dan ekonomi. Analisis spasial dengan *ArcGIS* untuk analisis pola sebaran HT dan perkembangan perkotaan, analisis ekonomi dengan LQ, Tipologi Klassen, *Shift-Share* (SS), Spesialisasi (SS Estaban). Analisis statistik untuk mengetahui korelasi HT dan perkembangan kota (penggunaan tanah) dan *Incremental Capital Output Ratio* (ICOR) untuk kontribusi HT pada sektor ekonomi. Itulah uraian singkat mengenai penelitian ini, untuk lebih jelasnya mengenai kerangka pikir penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.3.



Sumber : Hasil analisis, 2018.

GAMBAR 1.3
KERANGKA PIKIR PENELITIAN

1.9. Metodologi Penelitian

Pada bagian ini akan diuraikan mengenai metode penelitian, obyek penelitian, metode pengumpulan dan pengolahan data, dan kerangka analisis. Penelitian ini dipergunakan untuk mengkaji kontribusi hak tanggungan terhadap perkembangan keruangan (spasial/ fisik) dan pertumbuhan ekonomi di Perkotaan Purwokerto.

1.9.1. Metode Penelitian

Metode pendekatan penelitian ini yaitu deskriptif kuantitatif dengan menggunakan data hak tanggungan/ hipotek. Penelitian kuantitatif menurut Creswell (2009), merupakan kumpulan metode guna menguji beberapa teori tertentu, melalui pengukuran hubungan antar variabel yang memiliki struktur konsisten mulai dari pendahuluan, dasar teori, metode, hasil, dan pembahasan dalam penelitian. Penelitian ini menjelaskan (mendeskripsikan) seberapa besar keterkaitan/ kontribusi hak tanggungan/ hipotek sebagai salah satu investasi privat dalam perkembangan Perkotaan Purwokerto secara spasial dan ekonomi. Obyek penelitian ini yaitu bidang tanah yang dijadikan jaminan/ agunan pinjaman/ kredit dengan prosedur HT dari tahun 2012-2017 (enam tahun).

Metode analisis yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi analisis tetangga terdekat untuk pola sebaran/ distribusi hak tanggungan, analisis spasial dan analisis deskriptif untuk menjelaskan pola hak tanggungan, analisis spasial kepadatan untuk sebaran pelayanan publik terkait bentuk struktur kota dan pola perambatannya, analisis ekonomi dengan analisis LQ, Tipologi Klassen, *Shift-Share*, dan *Shift-Share Estaban*. Untuk kontribusi hak tanggungan secara spasial dengan analisis spasial perubahan penggunaan tanah, analisis statistik dengan analisis korelasi bivariat (dua variabel) yaitu variabel jumlah hak tanggungan dan perubahan penggunaan tanah (luasan), dan untuk kontribusi secara ekonomi dengan analisis ICOR. Metode analisis deskriptif didasarkan pada teori yang ada dengan analisis statistik dan interpretasi statistik (Creswell, 2009), diharapkan memberikan penjelasan tentang keterkaitan/ kontribusi hak tanggungan terhadap perkembangan perkotaan khususnya Perkotaan Puwokerto dalam aspek/ lingkup keruangan (spasial) dan ekonomi selama enam tahun.

1.9.2. Data dan Sampel Penelitian

Sebelum membahas data dalam penelitian perlu didefinisikan objek dari penelitian ini, dimana objek tersebut adalah bidang tanah/ persil yang telah didaftarkan (bersertipikat) dan yang sedang atau pernah ditanggungkan serta bidang tanah yang ada disekitar tempat-tempat penting (pelayanan publik). Selain itu, dalam identifikasi perkembangan perkotaan data yang diperlukan yaitu data perubahan penggunaan tanah, populasi penduduk, dan bentuk struktur kota dan arah perambatan kota, sedangkan untuk identifikasi struktur ekonomi diperlukan data PDRB wilayah Kabupaten Banyumas dan kecamatan Perkotaan Purwokerto. Dengan tanah terdaftar dan yang sedang atau pernah diagunkan jaminan utang sebagai objek utamanya maka data-data yang diperlukan untuk penelitian ini adalah data hak tanggungan tiap tahun (meliputi: kejadian dan nilai tanggungan 2012-2017 serta koordinat lokasi bidang tanah). Untuk lebih jelas dapat dilihat Tabel 1.2.

TABEL 1.2
KEBUTUHAN DATA PENELITIAN

N o.	Fokus/Sasaran Penelitian	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan	Sumber Data
1.	Mengidentifikasi sebaran Hak Tanggungan dan pola Hak Tanggungan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data HT ▪ Peta bidang tanah ▪ Peta RBI 	Data sekunder	Survei Instansional Telaah dokumen	Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (BPN)
2.	Mengidentifikasi Perkembangan Perkotaan Purwokerto.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data pelayanan publik ▪ Peta penggunaan tanah ▪ Data Citra tahun 2012 dan 2017 	Data sekunder Data primer	Survei Instansional Survei dan observasi Telaah dokumen	Survei dan observasi lokasi penelitian BAPPEDALITBANG Kabupaten Banyumas dan <i>Google Earth</i>
3.	Mengidentifikasi Pertumbuhan ekonomi Perkotaan Purwokerto.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data PDRB ▪ Jumlah penduduk 	Data sekunder	Survei Instansional Telaah dokumen	BPS Kabupaten Banyumas BAPPEDALITBANG Kabupaten Banyumas
4.	Menganalisis Kontribusi Hak Tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta kejadian HT ▪ Struktur kota ▪ Sektor Ekonomi ▪ Hasil kuisisioner 	Data sekunder Data primer	Observasi, Survei Instansional Telaah dokumen	Kuisisioner BPS Kabupaten Banyumas BAPPEDALITBANG Kabupaten Banyumas

Sumber : Hasil analisis, 2018.

Metode atau teknik untuk pengumpulan data dikelompokkan menjadi pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan

untuk memperoleh data langsung dari lokasi penelitian berdasarkan variabel penelitian yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Data primer dari masyarakat diperoleh melalui penyebaran dan pengisian kuesioner dengan responden dilakukan dengan menggunakan teknik *purpose random sampling*. Penentuan responden hanya dibedakan menjadi perorangan dan badan hukum, untuk perorangan dibedakan menjadi dua yang berhutang dan tidak berhutang. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran apakah investasi privat yang memicu perubahan penggunaan tanah disekitarnya. Selain dibedakan kepemilikan/ pemiliknya, faktor lokasi bidang tanah diusahakan menyebar pada semua wilayah Perkotaan Purwokerto, serta sarana prasarana yang mendukung perkembangan kota juga diambil sampelnya. Selain itu juga dilakukan observasi lokasi penelitian melalui pengamatan secara langsung, untuk memperoleh gambaran kondisi penggunaan tanah dan sebaran pelayanan publik yang menunjang perkembangan struktur kota selama kurun waktu enam tahun (2012-2017). Observasi lapangan juga digunakan sebagai alat pengecekan (*crosscheck*) dari hasil pengumpulan data sekunder yang telah diperoleh. Objek observasi yang menjadi perhatian utama yaitu komponen pembentuk struktur ruang kota meliputi: pusat-pusat kegiatan kota, jaringan transportasi, dan utilitas utama kota, serta kawasan fungsional utama kota. Hasil observasi lapangan didokumentasikan dalam bentuk foto-foto objek amatan di lokasi penelitian.

Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan langsung mengakses di instansi-instansi terkait seperti yang tercantum dalam Tabel 1.2. Beberapa peta yang diperoleh harus dilakukan seleksi dan interpretasi sesuai dengan kebutuhan data, sedangkan beberapa data dalam dokumen dan laporan (*report*) instansi diperlukan telaah dokumen untuk mencari data dan informasi yang diperlukan untuk mendukung penelitian ini.

Dalam menghitung penentuan jumlah sampel dari responden dilakukan dengan cara menghitung sampelnya menggunakan rumus Slovin sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan :

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

e = Batas toleransi kesalahan

Untuk menentukan jumlah sampel data yang akan diambil maka langkah pertama mengidentifikasi jumlah populasi Hak Tanggungan di Kabupaten Banyumas adalah ± 8000 / tahun untuk wilayah Kabupaten Banyumas dengan data sebagian besar hak tanggungan terdapat di Perkotaan Purwokerto sekitar 1200/ tahun. Jadi jumlah hak tanggungan di Perkotaan Purwokerto selama enam tahun sebanyak 7407 HT. Jumlah sampel minimum yang diperlukan dengan tingkat kepercayaan 90% ($e = 10 \% = 0.1$) dari populasi hak tanggungan maka dapat dihitung jumlah sampelnya sebagai berikut :

$$n = \frac{7407 (6 \text{ tahun})}{1 + 7200 \times 0.1^2}$$

$$n = 98.668$$

$$n = 100$$

Jadi jumlah responden untuk pemilik tanah baik perorangan maupun badan hukum yang akan diambil sampelnya sebanyak 100 data responden. Untuk distribusi pengambilan data dibagi di seluruh wilayah kecamatan Perkotaan Purwokerto dengan porsi disesuaikan dengan jumlah hak tanggungan dan besarnya nilai hak tanggungan yang ada.

1.9.3. Teknik Analisis Data

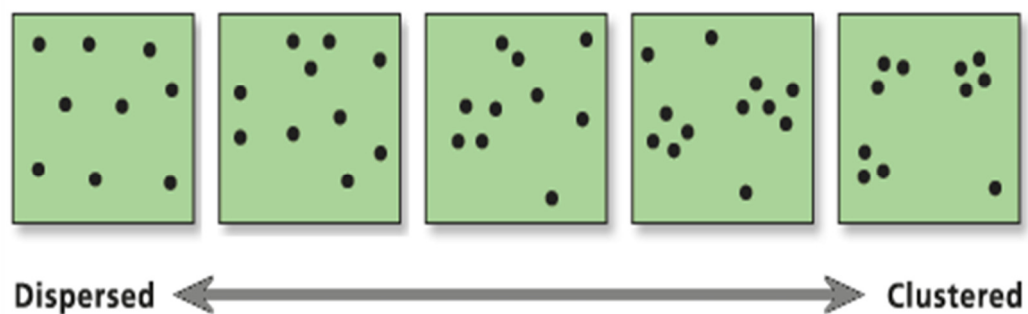
Pada penelitian ini, analisis dilakukan setelah data primer dan data sekunder yang telah diperoleh, selanjutnya dilakukan tabulasi dan pengolahan data, serta proses analisis, untuk memperoleh apa yang menjadi tujuan dan sasaran penelitian. Hasil analisis metode kuantitatif/ perhitungan statistika, akan dideskripsikan/ diinterpretasikan untuk memperjelas tujuan, sasaran, dan kesimpulan yang didapat dari penelitian. Adapun tahapan dalam metode dan teknik analisis yang dilakukan sebagai berikut :

1. Analisis Pola Sebaran Hak Tanggungan dan Pola Hak Tanggungan

Untuk menganalisis pola sebaran HT tahap awal harus mengidentifikasi data HT yang ada di Perkotaan Purwokerto dalam kurun waktu enam tahun (2012-2017), kemudian melakukan tabulasi data sesuai kebutuhan penelitian dan selanjutnya mengolah data hak tanggungan. Data sekunder dianalisis spasial dengan memetakan sebaran kejadian HT dan analisis tetangga terdekat untuk

mengetahui pola sebaran/ distribusi HT. Untuk analisis spasial guna memetakan pola sebaran HT pada *ArcGIS 10.1*. menggunakan fitur alat statistik (*spatial statistics tools*) dengan pola analisis (*analyzing patterns*) menggunakan rata-rata tetangga terdekat (*average nearest neighbor*) yang menghasilkan rata-rata jarak observasi (*observed mean distance*), rata-rata jarak yang diharapkan (*expected mean distance*), indeks tetangga terdekat (*nearest neighbor index*), nilai z (*z-score*), dan nilai p (*p-value*).

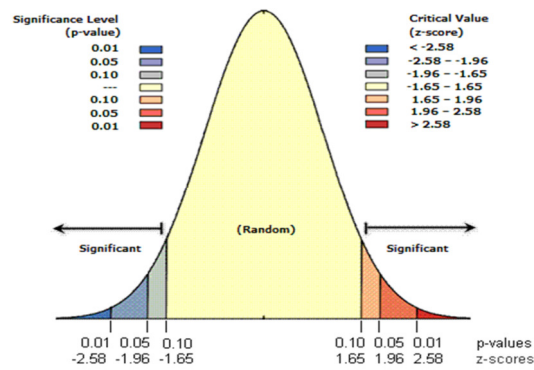
Hasil nilai-z dan nilai-p merupakan ukuran signifikansi statistik yang memberitahukan apakah menolak hipotesis nol (H_0) atau tidak. Signifikansi statistik pada metode ini sangat dipengaruhi oleh luas area studi. Untuk statistik rata-rata tetangga terdekat, hipotesis nol menyatakan bahwa fitur dari jumlah hak tanggungan terdistribusi secara menyebar merata (*dispersed*), acak (*random*), mengelompok (*clustered*) lihat Gambar 1.4.



Sumber : *ESRI ArcGIS for Desktop, 2018*

GAMBAR 1.4.
PENGELOMPOKAN ANALISIS TETANGGA TERDEKAT

Indeks/ rasio tetangga terdekat (*ratio nearest neighbor*) menyatakan rasio jarak rata-rata yang teramati/ observasi dengan jarak rata-rata yang diharapkan. Jarak yang diharapkan adalah jarak rata-rata antara tetangga dalam distribusi hipotesis acak. Jika nilai indeks rasio tetangga terdekat untuk sebaran kejadian HT < 1 menunjukkan pola mengelompok (*cluster*), jika nilai indeks > 1 membentuk pola menyebar merata/ seragam (*dispersed*) dan random ($n = 1$) (ESRI, 2018).



Sumber : ESRI ArcGIS for Desktop, 2018

GAMBAR 1.5.
GRAFIK ANALISIS TETANGGA TERDEKAT

Nilai-z dan nilai-p yang menunjukkan tingkat signifikansi yang dikoreksi untuk tingkat kepercayaan yang berbeda, dapat dilihat pada Tabel 1.3.

TABEL 1.3.
NILAI-Z DAN NILAI-P

Nilai-z (standar deviasi)	Nilai-p (kemungkinan)	Tingkat Kepercayaan
< -1,65 atau > 1,65	< 0,10	90 %
< -1,96 atau > 1,96	< 0,05	95 %
< -2,58 atau > 2,58	< 0,01	99 %

Sumber : ESRI ArcGIS for Desktop, 2018

Pujayanti, Susilo, & Puspitaningrum, (2014), menerangkan jika analisis tetangga terdekat merupakan analisis untuk mengetahui dan menjelaskan pola sebaran dari titik-titik lokasi dengan menggunakan perhitungan jarak, jumlah titik lokasi, dan luas wilayahnya. Analisis tetangga terdekat menurut Muta'ali (2015), analisis pendekatan keruangan/ spasial yang memfokuskan pada distribusi keruangan dan lokasi dalam suatu wilayah sehingga dapat melakukan pengelolaan dan penataan keruangan. Distribusi keruangan untuk mengetahui arah distribusi persebaran objeknya dari yang mengelompok/ terkonsentrasi dan menyebar/ merata. Dengan mengidentifikasi pola sebaran HT, dapat mengetahui arah dan distribusi sebarannya membentuk pola acak (*random*), mengelompok/ bergerombol (*cluster*) atau menyebar merata/ seragam (*regular*) dari besarnya nilai indeks persebaran (T). Untuk kategori nilai indeks persebaran (T) menurut Nursid Sumaatmadja dalam Muta'ali (2015) yaitu :

- $T < 0,7$: merupakan pola mengelompok/bergerombol (*cluster pattern*)
- $0,7 \leq T \leq 1,4$: merupakan pola acak/tidak merata (*random pattern*)
- $T \geq 1,4$: merupakan pola seragam/merata (*uniform/dispersed pattern*)

Untuk analisis pola hak tanggungan dengan analisis deskriptif dari data dan peta sebaran jumlah hak tanggungan baik jumlah dan nilai tanggungan yang terjadi mempunyai kecenderungan mengelompok di area atau kawasan tertentu. Berdasarkan data jumlah jumlah hak tanggungan dan nilai tanggungan akan mempunyai lokasi pengelompokan yang berbeda ditinjau dari lokasi/ letak bidang tanah dan jenis aktivitasnya seperti di pusat perekonomian, pusat pendidikan, dan kompleks perumahan/ permukiman. Hal tersebut dapat didukung dengan data primer hasil observasi dan hasil kuisisioner dari masyarakat.

2. Analisis Perkembangan Perkotaan Purwokerto

Analisis perkembangan wilayah perkotaan dengan data hasil observasi untuk mengetahui struktur perkotaan di wilayah Perkotaan Purwokerto yang dikombinasikan dengan data penggunaan tanahnya. Maka akan dilakukan analisis struktur ruang perkotaan yang bertujuan untuk mengetahui perkembangannya secara keruangan (spasial). Analisis spasial pola ruang dengan tujuan diperoleh perkembangan wilayah Perkotaan Purwokerto dari perubahan luasan area penggunaan tanah terbangun yang terjadi dari tahun 2012-2017.

Untuk mengetahui perkembangan perkotaan terkait aspek spasial dalam penelitian ini menggunakan data penggunaan tanah untuk kurun waktu selama enam tahun 2012-2017 dengan citra tahun 2012 (BAPPEDALITBANG) dan citra tahun 2017 dari *google map*. Untuk perubahan penggunaan tanah dianalisis berdasarkan peta penggunaan tanah dan hasil observasi untuk mengidentifikasi fungsi-fungsi perkotaan. Untuk peta penggunaan tanah dilakukan analisis tumpang susun (*overlay analysis*) dengan peta struktur ruang dan pola ruang RTRW. Analisis spasial dengan *ArcGIS 10.1*. yang dilakukan untuk mengetahui bentuk struktur perkotaan secara spasial perkembangan perkotaan dengan menggunakan analisis kepadatan titik (*point density analysis*) tempat pelayanan/ fasilitas publik yang penting (Indarto & Faisol, 2012), dan kemudian di deliniasi

untuk mengetahui sebaran dan kedekatan fasilitas pelayanan publik serta arah perkembangan perkotaannya.

3. Analisis Pertumbuhan Ekonomi di Perkotaan Purwokerto

Analisis yang digunakan untuk mengidentifikasi dan mengetahui pertumbuhan ekonomi wilayah perkotaan antara lain analisis *Location Quotient* (LQ) untuk mengidentifikasi dan mengetahui sektor-sektor yang potensial/ basis/ unggulan (*leading sector*) wilayah perkotaan, sehingga dapat dijadikan komoditi ekspor ke daerah/ wilayah lainnya untuk menunjang struktur perekonomian. Untuk mengidentifikasi tingkat pertumbuhan perekonomian suatu wilayah perkotaan dengan menggunakan data pendapatan per kapita dan pertumbuhan ekonomi dengan analisis Tipologi Klassen (pola pertumbuhan ekonomi), dengan hasil analisisnya berupa pembagian/ klasifikasi pertumbuhan ekonomi wilayah perkotaan. Analisis *Shift Share* (SS) menurut Andrikopoulos, Brox, & Carvalho, (1990), dapat digunakan untuk menjelaskan perubahan struktur ekonomi dan pola pertumbuhan perekonomian suatu wilayah/ daerah. Analisis *Shift Share* Estaban (alokasi dan spesialisasi) untuk mengetahui pergeseran sektor ekonomi dan tingkat spesialisasi sektor-sektor perekonomian di suatu wilayah jadi lebih spesifik/ khusus, dan berdampak pada keunggulan kompetitif/ berdaya saing (Muta'ali (2015). Menurut Herzog & Olsent, (1977) analisis *Shift Share* Estaban/ analisis *Shift Share* dinamik untuk menggambarkan pertumbuhan dan pergeseran struktur ekonomi dengan komponen spesialisasi dan komponen kompetitif hasil kombinasinya dinamakan komponen efek alokasi. Ropingi, (2003) berpendapat jika efek alokasi merupakan komponen dalam *shift-share* yang menunjukkan spesialisasi sektor ekonomi suatu wilayah/ daerah yang dapat meningkatkan keunggulan kompetitif/ daya saing untuk menambah pendapatan daerah/ wilayah tersebut. Untuk tafsiran kemungkinan efek lokasi menurut Herzog & Olsent, (1977) dapat dilihat pada Tabel I.4.

TABEL I.4.
PENAFSIRAN EFEK ALOKASI SHIFT-SHARE ESTABAN

No.	Definisi	Efek Alokasi	Komponen	
			Spesialisasi	Kompetitif
1.	Spesialisasi, tidak kompetitif	Negatif	Positif	Negatif
2.	Tidak spesialisasi, tidak kompetitif	Positif	Negatif	Negatif
3.	Tidak spesialisasi, kompetitif	Negatif	Negatif	Positif
4.	Spesialisasi, kompetitif	Positif	Positif	Positif

Sumber : Herzog, H., W., dan R.J., Olsen, (1977)

4. Analisis Kontribusi Hak Tanggungan di Perkotaan Purwokerto

Analisis kontribusi hak tanggungan di wilayah Perkotaan Purwokerto ada dua yaitu analisis kontribusi hak tanggungan terhadap pertumbuhan ekonomi dan analisis kontribusi hak tanggungan terhadap perkembangan struktur dan pola ruang Perkotaan Purwokerto. Kontribusi hak tanggungan sebagai investasi pada pertumbuhan ekonomi menggunakan analisis ICOR perhitungan antara nilai PDRB dan nilai investasi dari hak tanggungan yang diasumsikan sebagai investasi dari semua sektor ekonomi (Muta'ali 2015). nilai ICOR merupakan rasio investasi untuk menghasilkan nilai produk yang diharapkan dan menguntungkan.

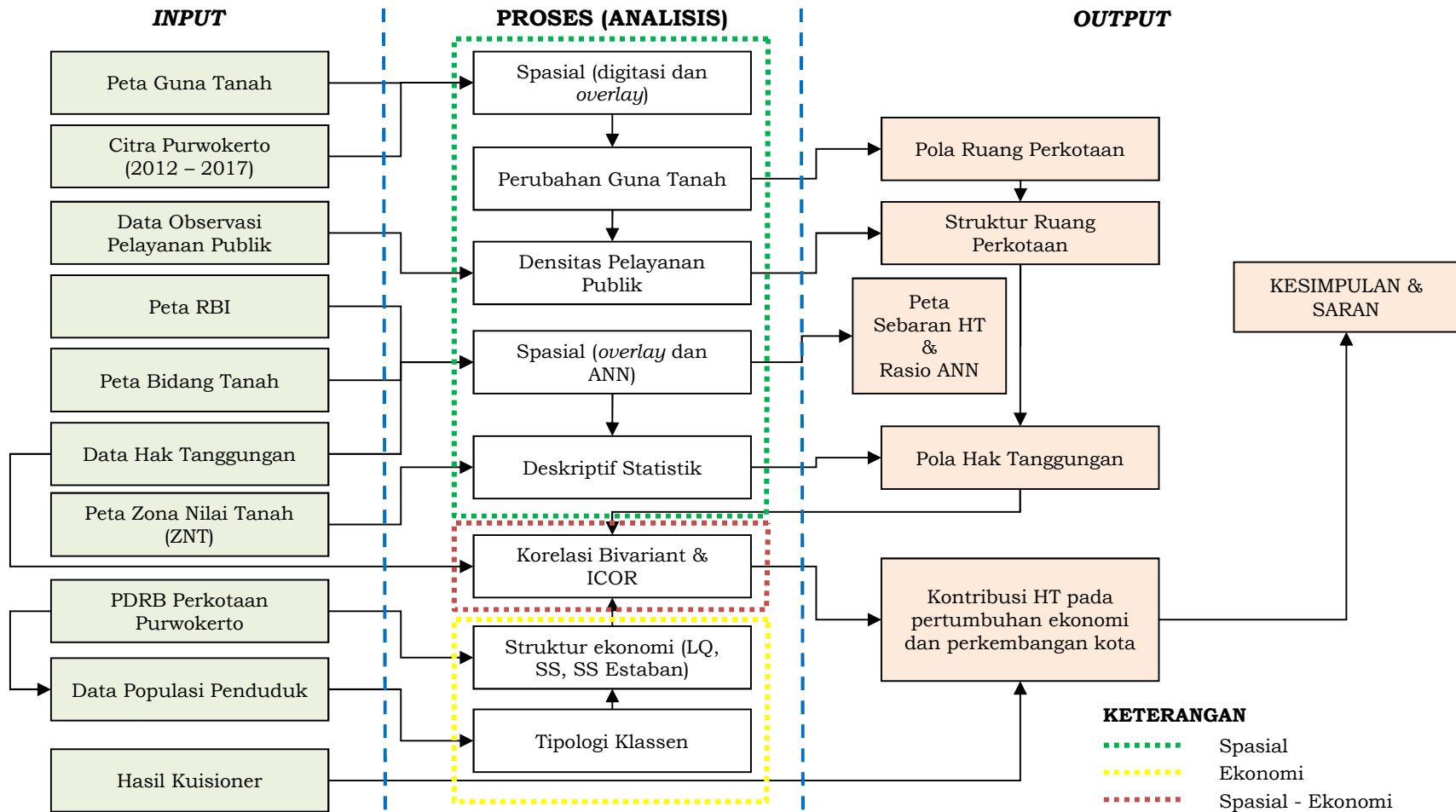
Perkembangan Perkotaan Purwokerto dianalisis menggunakan tumpang susun (*overlay*) peta pola sebaran HT dengan peta penggunaan tanah. Selain itu diperkuat dengan analisis statistik dengan analisis diskriminan dan analisis korelasi bivariat dengan aplikasi *Statistical Package for The Social Sciences* (SPSS). Analisis spasial bertujuan untuk mengetahui pola sebaran hak tanggungan dalam mempengaruhi perubahan penggunaan tanah. Sedangkan analisis statistik untuk mengetahui hubungan/ korelasi hak tanggungan terhadap perubahan penggunaan tanah sebagai bagian dari perkembangan perkotaan baik struktur maupun pola ruang perkotaan.

Untuk data kuisioner di analisis dengan analisis deskriptif statistik untuk mengetahui persepsi masyarakat terkait adanya jumlah hak tanggungan dan seberapa besar kontribusi adanya hak tanggungan terhadap pertumbuhan ekonomi

(pergeseran sektor ekonomi) dan kontribusinya pada perubahan penggunaan tanah (tanah non terbangun menjadi tanah terbangun) di Perkotaan Purwokerto selama tahun 2012-2017.

1.9.4. Kerangka Analisis

Pada kerangka analisis akan membahas mengenai komponen data penelitian, proses analisis, dan hasil yang diharapkan dalam penelitian, yang ditunjukkan dengan susunan yang sistematis. Ada tiga tahapan utama yang akan dilaksanakan oleh peneliti yang pertama tahap masukan (*input*) data terkait tahapan jenis data yang digunakan dalam proses analisis, kedua tahap proses analisis data (*analysis*), dan ketiga tahap hasil (*output*) penelitian yang diharapkan sesuai dengan sasaran dan tujuan penelitian. Pada tahap *input* terdiri dari data sekunder dan data primer yang dikompilasi dan diolah, untuk selanjutnya dianalisis. Ada beberapa analisis yang digunakan yaitu analisis spasial dengan teknik tumpang susun peta (*overlay*), analisis tetangga terdekat untuk pola sebaran HT, analisis kepadatan pelayanan publik (*point density analysis*), serta deliniasi. Untuk struktur ekonomi analisis LQ, Tipologi Klassen, Shift-Share, dan Shift-Share Estaban. Analisis statistik bivariat untuk mengetahui korelasi/ keterkaitan antara kejadian HT dan luasan perubahan penggunaan tanah untuk perkembangan Perkotaan Purwokerto secara keruangan/ spasial. Untuk mengetahui besarnya kontribusi HT sebagai investasi pada pertumbuhan ekonomi dengan analisis ICOR di wilayah Perkotaan Purwokerto. Tahapan kerangka analisis pada penelitian ini dilihat pada Gambar 1.6.



Sumber : Hasil analisis 2018.

GAMBAR 1.6
KERANGKA ANALISIS PENELITIAN

