

**POLA SEBARAN TANAH BERMASALAH
DI KOTA DEPOK**

TESIS

**SEPTEIN PARAMIA S
0606002156**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU GEOGRAFI
DEPOK
2009**

**POLA SEBARAN TANAH BERMASALAH
DI KOTA DEPOK**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Ilmu Geografi**

SEPTEIN PARAMIA S

0606002156



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU GEOGRAFI
DEPOK
2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Septein Paramia S

NPM : 0606002156

Tanda Tangan :

Tanggal : Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Septein Paramia S
NPM : 0606002156
Program Studi : Magister Ilmu Geografi
Judul Tesis : Pola Sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Geografi pada Program Studi Magister Ilmu Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Risnarto, MS (.....)

Pembimbing : Drs. Hari Kartono, MS (.....)

Penguji : Prof. Dr. SB. Silalahi, MS (.....)

Penguji : Drs. Djamang Ludiro, M.Si (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juli 2009

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr.Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua, dan tak lupa salawat kita tujukan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Syukur alhamdulillah atas telah selesainya tulisan Tesis ini, berbagai tantangan dan hambatan telah dapat penulis lewati dengan selamat, hingga dapat mewujudkan tulisan ini.

Penulis ingin menyampaikan dengan rasa hormat serta ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak Dosen Pembimbing I yaitu Bapak Dr. Risnarto dan Bapak Dosen Pembimbing II yaitu Drs. Hari Kartono, MS yang dengan penuh semangat dan gigih memberikan spirit serta inspirasi dalam memberikan warna pada tulisan tesis ini. Tak lupa juga penulis sampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Tarsoen Waryono, MS, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Geografi yang telah banyak membantu memberikan bimbingan dan arahnya.
2. Bapak/Ibu Pengajar Magister Ilmu Geografi yang banyak memberi ilmu pengetahuan selama proses belajar mengajar.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok beserta staf yang banyak memberikan masukan, saran dan data yang diperlukan dalam penulisan penelitian ini.
4. Pejabat serta staf Direktorat Penetapan Batas Bidang Tanah dan Ruang BPN-RI terima kasih atas dukungan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendididkan pada Magister Ilmu Geografi.
5. Teman-teman S2 mas bondan, mas erwan dan mbak Omas yang selalu kompak dan setia mendukung serta membantu selama proses kuliah.
6. Bapak/Ibu Ir. H. Sudarmanto dan Bapak/Ibu Ir. H. Titiek Sogiharto yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis dalam tiap langkah yang dihadapi.

7. Suami tercinta Andy Artha Doni Oktopura dan anakku Shindy Pravisha dan atas semua pengertian dan pengorbanan yang telah diberikan selama penulis menyelesaikan studi

Akhir kata hanyalah doa yang dapat dipanjatkan kepada Allah SWT semoga akan dibalas segala amal kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Wassalam

Depok, Juli 2009

Septien Paramia S



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Septein Paramia S
NPM : 0606002156
Program Studi : Magister Ilmu Geografi
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis/Karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : ” Pola Sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif** ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : Juli 2009
Yang menyatakan,

(Septein Paramia S)

ABSTRAK

Nama : Septein Paramia S
Program Studi : Magister Ilmu Geografi
Judul : Pola Sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok

Pertambahan penduduk dan peningkatan pemanfaatan tanah untuk pemukiman maupun sarana dan prasarana di Kota Depok, mengakibatkan terjadi peningkatan transaksi tanah. Belum tersedianya data dan peta pertanahan yang lengkap menimbulkan terjadinya transaksi tanah/jual beli di bawah tangan, yang menimbulkan potensi terjadi tanah bermasalah.

Selama periode Tahun 2001 hingga 2007 terjadi peningkatan jumlah tanah bermasalah di Kota Depok. Berdasarkan analisis tetangga terdekat pola sebaran tanah bermasalah tahun 2001 adalah acak (random) berubah menjadi mengelompok (clustered) pada Tahun 2007. Pada Tahun 2007 wilayah yang banyak ditemukan tanah bermasalah terjadi pada wilayah dengan tanah terdaftar tinggi, wilayah dengan penggunaan tanah kosong (belum terbangun) dan tanah perumahan, wilayah dengan harga tanah cenderung tinggi, wilayah dengan kemiringan relatif datar serta wilayah dengan jaringan jalan yang tidak terlalu padat. Sedangkan wilayah yang jarang ditemukan tanah bermasalah terjadi pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi, wilayah yang dilintasi jalan kereta api dan wilayah dengan penggunaan tanah jasa dan tanah perusahaan.

Faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda) mempengaruhi sebaran tanah bermasalah Tahun 2007. Di wilayah yang dekat dengan Jalan Margonda ditemukan banyak tanah bermasalah.

Kata kunci :
sebaran tanah bermasalah

ABSTRACT

Name : Septein Paramia S
Study Program : Magister of Geographic Science
Title : Distribution Pattern of Land Problems in Depok City

The increasing of population influence improvement of land utility for residential area and its facilities so that its condition also cause improvement of land transaction happened in Depok city. Incompletely data of land management provided became one factors to emerge illegal land transaction which have big potency of happened land acquisition problems.

Growing population and increased utilization of land for settlement and the facilities and infrastructure in the city of Depok, causing increased land transactions occur. Data not yet available and a complete map of land cause the occurrence of a transaction of land / sale and purchase under the hand, the potential to cause ground problems occur.

During the period 2001 to 2007 it was increasing the amount of land problems in the city of Depok. Based on the analysis of nearest neighbor pattern of land problems in 2001 is random change to clustered in the 2007. In the Year 2007 found that many problems occur on the land area registered, the area with the use of vacant land and housing, with the price of land tends to be high, the area with the slope is relatively flat and the area with a road network is not too rapid. While problems is rarely found occur on the land area with high population density, the area where is over the railway and the area with the use of the services land and company land.

The distance to the center of economic in Depok city (Margonda street) affect the land problem in 2007. In the region which is close to the Margonda street found many land problems.

Key words :
distribution of land problems

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR PETA	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1.2.1. Tujuan Penelitian	4
1.2.2. Manfaat Penelitian	5
1.3. Perumusan Masalah Penelitian	5
1.4. Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4.1. Batasan Penelitian	5
1.4.2. Ruang Lingkup Area Penelitian	7
1.5. Kerangka Pikir Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Teori tentang Kota dan Perkembangannya	10
2.1.1. Pengertian Kota	10
2.1.2. Teori Penggunaan Tanah Perkotaan	11
2.2. Tanah	14
2.2.1. Konsep Tentang Tanah	14
2.2.2. Konsep Tanah Partikelir	17
2.2.3. Konsep Nilai Tanah dan Harga Tanah	19
2.2.4. Konsep Pendaftaran Tanah	23
2.3. Tanah Bermasalah	26
2.3.1. Pengertian Tanah Bermasalah	26
2.3.2. Tanah Bermasalah di Indonesia	29
2.3.3. Penanganan Penyelesaian Tanah Bermasalah di Indonesia	34
BAB III. METODE PENELITIAN	38
3.1. Pengumpulan Data	38
3.1.1. Persiapan	38
3.1.2. Pengelompokan Data	39
3.1.3. Pengolahan Data dan Pembuatan Peta	39
3.1.4. Variabel yang Diteliti	40
	43

3.2. Analisis Data	
3.2.1. Satuan Lokasi	43
3.2.2. Analisis Pola Sebaran Tanah Bermasalah	43
3.2.3. Analisis Faktor yang Mempengaruhi	44
3.2.3.1. Analisis Spasial	44
3.2.3.2. Analisis Kuantitatif (Statistik)	44
3.2.3.2.1. Analisis Regresi Linier Berganda	44
3.2.3.2.2. Analisis Faktor	46
3.2.4. Analisis Hubungan Sebaran Tanah Bermasalah terhadap Jarak dengan Pusat Ekonomi Kota Depok (Margonda)	47
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	49
4.1. Gambaran Area Penelitian	49
4.1.1. Letak dan Administrasi Pemerintahan	49
4.1.2 Kependudukan	51
4.1.2.1. Kepadatan Penduduk	51
4.1.2.2. Laju Pertumbuhan Penduduk	52
4.1.3 Penggunaan Tanah	53
4.1.4. Status Tanah	54
4.1.5. Tanah Bermasalah	55
4.2. Pola Sebaran Tanah Bermasalah	61
4.3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tanah Bermasalah	68
4.3.1. Analisis Spasial	68
4.3.2 Analisis Kuantitatif (Statistik)	70
4.3.2.1. Analisis Regresi Linier Berganda	70
4.3.2.2. Analisis Faktor	78
4.4. Analisis sebaran Tanah Bermasalah terhadap Faktor Jarak dengan Propinsi DKI Jakarta dan Pusat Ekonomi Kota Depok (Margonda)	83
4.4.1. Analisis Spasial	83
4.4.2. Analisis Kuantitatif (Statistik)	84
BAB V. KESIMPULAN	86
DAFTAR PUSTAKA	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Sebaran masalah (kasus) pertanahan tiap propinsi di Indonesia Tahun 2007
Tabel 2	Jumlah sengketa pertanahan yang diajukan ke Peradilan Umum dan PTUN
Tabel 3	Jumlah Kelurahan dan luas Kota Depok Tahun 2007
Tabel 4	Jumlah dan kepadatan penduduk Kota Depok Tahun 2007
Tabel 5	Jumlah dan Laju pertumbuhan penduduk Kota Depok Tahun 2007
Tabel 6	Penggunaan Tanah Kota Depok Tahun 2007
Tabel 7	Persebaran Tanah Bersertipikat Kota Depok Tahun 2007
Tabel 8	Sebaran tanah bermasalah berdasar tipologi dan wilayah administrasi
Tabel 9	Sebaran tanah bermasalah berdasarkan penggolongan pihak yang terkait
Tabel 10	Sebaran tanah bermasalah berdasarkan tipologi terkait dengan waktu penanganan masalah
Tabel 11	Jumlah kasus tanah bermasalah berdasarkan tipologi dan administrasi kelurahan Tahun 2007
Tabel 12	Pola sebaran Tanah Bermasalah tiap kelurahan Tahun 2007
Tabel 13	Variabel <i>Entered/Removed</i>
Tabel 14	Model <i>Summary</i>
Tabel 15	Annova
Tabel 16	<i>Coefficient</i>
Tabel 17	Jumlah kasus dan persentase tanah bermasalah yang terjadi pada tanah terdaftar
Tabel 18	Model Summary skor Faktor
Tabel 19	Variabel serta skor dalam Faktor Utama
Tabel 20	Persamaan regresi tiap zone
Tabel 21	Model <i>Summary</i> tiap zone

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 Model hubungan faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran tanah bermasalah di Kota Depok
- Gambar 2 Zone Pemanfaatan Tanah
- Gambar 3 Kenaikan nilai tanah dalam dimensi pemanfaatan tanah
- Gambar 4 Sebaran tanah bermasalah tiap propinsi seluruh Indonesia pada Tahun 2007
- Gambar 5 Strategi dan kebijakan dalam penanganan dan penyelesaian tanah bermasalah
- Gambar 6 Bagan Alur Pelaksanaan Penelitian
- Gambar 7 Grafik jumlah prosentase kasus berdasarkan tipologi
- Gambar 8 Grafik sebaran tanah bermasalah berdasar tipologi dan wilayah administrasi
- Gambar 9 Grafik sebaran pihak-pihak dalam masalah berdasarkan tipologi
- Gambar 10 Grafik jumlah kasus berdasarkan tipologi terkait dengan waktu penanganan masalah

DAFTAR PETA

- Peta 1 Tanah Bermasalah Kota Depok Tahun 2001
- Peta 2 Tanah Bermasalah Kota Depok Tahun 2007
- Peta 3 Ratio Tanah Bermasalah terhadap Jumlah Bidang Tahun 2007
- Peta 4 Ratio Tanah Terdaftar terhadap Jumlah Bidang Tahun 2007
- Peta 5 Harga Tanah Kota Depok Tahun 2007
- Peta 6 Status Tanah Kota Depok Tahun 2007
- Peta 7 Penggunaan Tanah Kota Depok Tahun 2007
- Peta 8 Penggunaan Tanah Kota Depok Tahun 2001
- Peta 9 Jaringan Jalan Kota Depok Tahun 2007
- Peta 10 Tanah Partikelir Kota Depok Tahun 1930
- Peta 11 Jumlah Penduduk Kota Depok Tahun 2007
- Peta 12 Kepadatan Penduduk Kota Depok Tahun 2007
- Peta 13 Kemiringan Tanah Kota Depok Tahun 2007
- Peta 14 Zonasi Jarak terhadap Jalan Margonda
- Peta 15 Pola Sebaran Tanah Bermasalah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Peta
- Lampiran 2 Hasil Analisis Statistik
- Lampiran 3 Tabel Variabel Penelitian
- Lampiran 4 Tabel Data



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota adalah obyek di permukaan bumi mempunyai ciri-ciri memiliki karakteristik yang sangat beragam dan kompleks serta selalu mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang sangat cepat. Kota yang mempunyai fungsi sebagai lokasi permukiman memiliki kecepatan pertumbuhan dan perkembangan yang lebih cepat dibandingkan kota yang mempunyai fungsi lain. Salah satu faktor penting yang mempengaruhi kecepatan pertumbuhan dan perkembangan di suatu kota terutama yang berfungsi sebagai daerah permukiman adalah kegiatan ekonomi dalam pemenuhan kebutuhan barang dan jasa. Mumford (1961) yang menyatakan bahwa wilayah perkotaan selalu memikat masyarakat untuk datang, karena memiliki beberapa pusat kegiatan seperti pusat pemerintahan, pasar, pusat perdagangan dan jasa, pusat kegiatan seni dan lain sebagainya.

Wilayah kota dapat dianalogkan sebagai *container* yang harus menampung kegiatan masyarakat yang bermukim di dalamnya dengan berbagai kegiatan yang dilakukan masyarakat. *Container* tersebut tidak hanya menampung penduduk di dalam tetapi juga menjadi magnet bagi penduduk dari luar untuk melakukan kegiatan atau aktivitas dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga sangat wajar jika terjadi kepadatan pada waktu tertentu di suatu pusat kegiatan, seperti pasar atau pusat perdagangan. Mumford (1961) menyatakan hal ini sebagai gejala *implosi* kota yang menjelaskan mengenai magnet yang dimiliki oleh wilayah kota sehingga penduduk yang bermukim di dalam dan di luar wilayah pusat kota menjadi bergantung dengan keberadaan kota dan berbagai sarana dan prasarananya.

Kota Jakarta merupakan salah satu kota di Indonesia yang mempunyai daya tarik yang sangat kuat, sehingga mendorong penduduk dari luar Jakarta untuk melakukan urbanisasi dan tinggal di Jakarta. Kondisi ini dipengaruhi oleh fungsi Propinsi DKI Jakarta sebagai ibukota negara dan pusat pemerintahan serta pusat kegiatan ekonomi. Fenomena ini mengakibatkan perkembangan permukiman yang tak terkendali dan peningkatan kebutuhan tanah tidak hanya di

Provinsi DKI Jakarta tetapi juga di daerah sekitarnya yang berbatasan langsung secara administrasi atau yang sering disebut Kawasan Jabodetabekjur..

Peningkatan kebutuhan tanah tersebut menimbulkan berbagai dampak antara lain :

- Ø harga tanah yang semakin tinggi di wilayah Jakarta dan sekitarnya,
- Ø kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun di Jakarta yang ditandai dengan tingginya polusi,
- Ø banjir akibatnya kurangnya ruang terbuka hijau yang berfungsi untuk menyerap air di permukaan.

Salah satu wilayah Jabodetabekjur yang menarik untuk diamati adalah Kota Depok. Kota Depok mempunyai letak yang strategis karena berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta dan Kabupaten Bogor. Kota Depok merupakan wilayah penyangga Ibu Kota Negara yang diarahkan untuk Kota Permukiman, Pendidikan, Pusat Pelayanan Perdagangan dan Jasa, Pariwisata dan sebagai Kota Resapan Air menjadi daya tarik bagi penduduk untuk bertempat tinggal di Kota Depok. Sehingga banyak penduduk yang bekerja di Jakarta, tetapi bertempat tinggal di kota Depok. Akibatnya terjadilah peningkatan jumlah penduduk yang cukup pesat yang berimplikasi kepada peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman dan pembangunan sarana prasarananya.

Berdasarkan BPS (2000) Kota Administratif Depok penduduknya berjumlah 742.191 jiwa meningkat pada tahun 2007 menjadi 1.470.002 jiwa dengan laju pertumbuhan rata-rata 3,70 % per tahun. Peningkatan jumlah penduduk tersebut mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah. Pada tahun 2000 tanah pertanian di Kota Depok seluas 9.850,72 km² dan tanah non pertanian seluas 8.648,2 km². Sedangkan pada tahun 2007 luas tanah pertanian berkurang menjadi 5.400,97 km², tanah non pertanian meningkat menjadi seluas 14.654,98 km². Dari Tahun 2000 sampai dengan tahun 2007 tampak adanya penurunan luas tanah pertanian yaitu sebesar 4.449,75 km² (82%) dan peningkatan luas tanah non pertanian sebesar 6.006,78 km² (41%). Adanya penambahan jumlah penduduk dan peningkatan pemanfaatan tanah untuk kebutuhan pemukiman maupun sarana dan prasarana yang ada, mengakibatkan terjadi peningkatan transaksi tanah di masyarakat oleh rakyat, swasta dan pemerintah. Sementara itu belum tersedianya data dan peta pertanahan yang

lengkap menimbulkan terjadinya transaksi tanah/jual beli di bawah tangan, akibatnya tidak dapat dimonitor dan dikendalikan penguasaan dan pemilikan tanahnya sehingga berpotensi terjadi tanah bermasalah.

Berkaitan dengan tanah bermasalah khususnya sengketa dan konflik tanah, hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan Universitas Gajah Mada pada 150 kabupaten/kota tahun 2002 diperoleh data bahwa masalah tanah menjadi sumber konflik paling dominan. Sementara itu menurut Susyanto (dalam Sari, 2005) pada tahun 1997 di seluruh Indonesia terdapat sekitar 6.448 Tanah Bermasalah yang dilaporkan kepada pemerintah pusat.

Berdasarkan data BPN-RI (2007) pada akhir tahun 2007 di seluruh Indonesia terdapat sejumlah 7.491 kasus, DKI Jakarta menempati peringkat pertama dengan jumlah kasus 1.094 (14,6 %). Dimana umumnya daerah yang banyak terdapat tanah sengketa di Provinsi DKI Jakarta adalah tanah-tanah dengan status tanah Negara, harga tanah yang tinggi, dan tanah tidak ada bangunan. Faktor-faktor yang secara langsung mempengaruhi persebaran tanah sengketa di Provinsi DKI Jakarta adalah tanah Negara dan harga tanah. Variabel-variabel tersebut berpengaruh sebesar 76,7 % terhadap persebaran tanah sengketa. Faktor-faktor lain seperti kepadatan penduduk, jaringan jalan, banjir, jaringan sungai dan ketinggian mempunyai pengaruh tidak langsung atau tidak nyata (Sari, 2005).

Keadaan yang terjadi di Provinsi DKI Jakarta tampaknya juga terjadi di Kota Depok. Pada Tahun 2007 di Kota Depok terjadi peningkatan jumlah tanah bermasalah seiring dengan peningkatan penduduk dan peningkatan penggunaan tanah perkotaan dibanding dengan jumlah tanah bermasalah pada Tahun 2001. Pada Tahun 2001 terdapat 10 kasus yang terjadi pada 10 kelurahan, sedangkan pada Tahun 2007 jumlah kasus tanah bermasalah meningkat menjadi 146 kasus yang tersebar di seluruh Kota Depok, dimana masalah terbanyak adalah masalah penguasaan dan pemilikan yaitu sebesar 108 kasus (74 %).

Berdasarkan data diatas dapat dilihat adanya hubungan antara perkembangan kota dengan sebaran Tanah Bermasalah terutama di Kota Depok yang mengalami peningkatan penduduk dan pembangunan yang sangat pesat.

Apabila diperhatikan peningkatan pembangunan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang sangat pesat di Kota Depok sangat tampak di wilayah Jalan Margonda. Di wilayah tersebut pembangunan fasilitas sarana dan prasarana cukup pesat baik supermarket, mall, kantor pemerintahan maupun tempat perdagangan. Sehingga wilayah tersebut menjadi berfungsi sebagai pusat perekonomian Kota Depok. Seiring dengan fungsi tersebut, harga tanah pun melonjak dengan cepat dan diindikasikan merupakan wilayah dengan harga tanah tertinggi di Kota Depok. Pada wilayah dengan intensitas pemanfaatan tanah yang tinggi dan harga tanah yang tinggi terutama di daerah perkotaan seperti wilayah Jalan Margonda Tanah Bermasalah cenderung akan meningkat.

Pola atau sifat persebaran Tanah Bermasalah ini cukup menarik untuk dikaji, mengingat urgensi pemecahan Tanah Bermasalah berhubungan dengan berbagai faktor yang mempengaruhinya. Oleh karena itu, dalam mengidentifikasi dan menyajikan informasi persebaran Tanah Bermasalah tidak akan lepas dari kajian berbagai faktor yang mempengaruhi, maupun peranan setiap faktor dalam menentukan persebaran Tanah Bermasalah tersebut.

Kenyataan di atas mendorong penulis untuk mengkaji pola persebaran Tanah Bermasalah dalam hubungannya dengan perkembangan kota Depok selama kurun waktu tahun 2001 dan 2007, faktor-faktor yang mempengaruhi serta adakah pengaruh sebaran tanah bermasalah dengan faktor jarak terhadap Jalan Margonda sebagai pusat ekonomi Kota Depok.

1.2. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.2.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, yaitu :

1. Mengetahui jumlah dan pola sebaran tanah bermasalah tahun 2001 dan 2007 di Kota Depok.
2. Mencari faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran tanah bermasalah di Kota Depok yang berkaitan dengan perkembangan kota Depok.
3. Mengetahui pengaruh faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda) terhadap sebaran tanah bermasalah di Kota Depok.

1.2.2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Dari segi Praktis Birokratis, dengan diketahuinya sebaran tanah bermasalah di Kota Depok, Pemerintah Kota Depok dan BPN Kota Depok dapat mengidentifikasi secara geografis lokasi-lokasi yang rawan tanah bermasalah. Di samping itu dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya tanah bermasalah, Pemerintah Kota Depok dan BPN Kota Depok dapat menetapkan berbagai kebijakan yang berkaitan dengan tata kota, khususnya yang terkait dengan perkembangan penggunaan tanah perkotaan.
2. Dari segi akademis, kajian tanah bermasalah dari aspek geografis dapat memperkaya ilmu pengetahuan mengenai sebaran dan hubungan antara tanah bermasalah dengan faktor-faktor yang mempengaruhi pada berbagai wilayah geografis perkotaan.

1.3. Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan pada uraian dalam latar belakang dan tujuan penelitian di atas, maka penelitian ini menekankan pada usaha untuk menjawab pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pola sebaran Tanah Bermasalah di kota Depok tahun 2001 dan 2007?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok pada Tahun 2007?
3. Adakah hubungan antara sebaran Tanah Bermasalah dengan faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda)?

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Pada penelitian ini dibatasi pada ruang lingkup definisi tanah bermasalah itu sendiri dan ruang lingkup area penelitian.

1.4.1. Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini Tanah Bermasalah dibatasi untuk permasalahan tanah baik sengketa, konflik maupun perkara yang terdata dan dilaporkan di kantor Badan Pertanahan Nasional serta proses penyelesaiannya dilakukan melalui

lembaga pengadilan baik Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi / Mahkamah Agung maupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dari segi pengertian, Istilah-istilah yang dipakai dalam Tanah Bermasalah berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor.01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Tanah Bermasalah yang dibatasi pengertiannya sebagaimana di bawah ini :

Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan.

Dari segi kurun waktu pengamatan, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini terbatas pada pengamatan jumlah dan pola sebaran Tanah Bermasalah pada tahun 2001 dan 2007. Dipilih tahun 2001, mengingat pada tahun itu awal berdirinya Kota Depok sebagai wilayah administrasi Daerah Tingkat II. Sedangkan dipilih tahun 2007 mengingat bahwa validasi data kasus pertanahan dimulai pada tahun 2007, sehingga tersedia data yang cukup lengkap.

1.4.2. Ruang Lingkup Area Penelitian

Wilayah penelitian dibatasi hanya pada Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dengan batas administratif sebagai batas terluarnya. Batas wilayah ini diambil untuk mengintegrasikan batas permasalahan dengan batas geografis kota Depok sebagai area penelitian. Secara geografis Kota Depok terletak pada posisi 6°19'00" - 6°28'00" Lintang Selatan dan 106°43'00"- 106°55'30" Bujur Timur, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan DKI Jakarta dan Kecamatan Ciputat (Kota Tangerang Selatan)
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Putri (Kabupaten Bogor) dan Kecamatan Pondok Gede (Kota Bekasi)
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Bojong Gede dan Kecamatan Cibinong (Kabupaten Bogor)
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Sindur dan Parung (Kabupaten Bogor)

Secara administratif Kota Depok terdiri dari 6 Kecamatan dan 63 Kelurahan. Kecamatan dimaksud adalah :

1. Cimanggis dengan jumlah kelurahan 13 dan luas wilayah 5.354 km²
2. Sukmajaya dengan jumlah kelurahan 11 luas wilayah 3.156 km²
3. Pancoran Mas dengan jumlah kelurahan 11 luas wilayah 3.156 km²
4. Sawangan dengan jumlah kelurahan 14 luas wilayah 4.565 km²
5. Limo dengan jumlah kelurahan 8 luas wilayah 9.755 km²
6. Beji dengan jumlah kelurahan 6 luas wilayah 1.430 km²

1.5. Kerangka Pikir Penelitian

Letak Kota Depok yang strategis berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta dan Bogor juga menjadi kawasan lalu lintas Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jabodetabek) mempunyai potensi sebagai sebuah wilayah penyangga. Kondisi tersebut mendorong perkembangan kota Depok sebagai tempat bermukim, tempat berusaha, dan sebagai daerah pusat Pemerintahan. Hal ini mengakibatkan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk terus meningkat. Peningkatan penduduk tersebut menimbulkan tingginya kebutuhan akan

pemukiman dan sarana serta prasarana yang ada. Akibatnya kebutuhan akan tanah terus meningkat dengan cepat.

Menurut Musa (dalam Sari, 2005) kebutuhan tanah meningkat di perkotaan antara lain disebabkan :

1. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat
2. Peningkatan kualitas hidup penduduk, terutama untuk papan
3. Meningkatnya pembangunan dan fasilitas penunjang

Sebagai akibat dari meningkatnya kebutuhan tanah terjadilah :

1. Pendudukan dan penggunaan tanah secara tidak sah
2. Penguasaan tanah yang tidak teratur dan terpecah-pecah
3. Naiknya harga tanah
4. Munculnya spekulasi-spekulasi tanah
5. Bertambahnya daerah kumuh
6. Terlambatnya penataan administrasi pertanahan yang didukung oleh informasi pertanahan yang akurat dan mutakhir.

Menurut Tugiman (1998) faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tanah sengketa di Jakarta adalah :

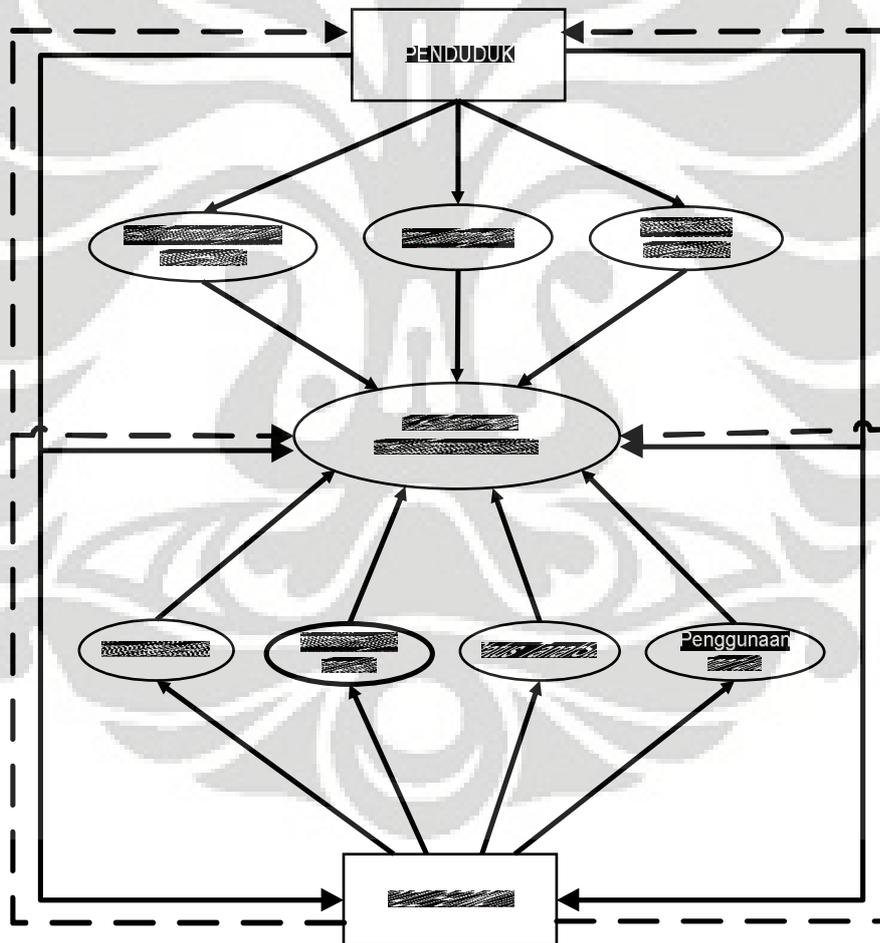
1. Pertumbuhan penduduk yang cepat
2. Peningkatan kualitas hidup
3. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya
4. Terbatasnya persediaan tanah yang siap bangun
5. Meningkatnya pembangunan yang membutuhkan tanah

Menurut Sari (2005) di Provinsi DKI Jakarta faktor-faktor yang secara langsung mempengaruhi persebaran tanah sengketa adalah tanah dengan status tanah negara, faktor harga tanah dan tanah tidak ada bangunan.

Sementara itu, di Kota Depok telah terjadi peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan dalam jangka waktu tujuh tahun terakhir yaitu dari Tahun 2000 - 2007. Peningkatan jumlah penduduk tersebut mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah yaitu terjadinya penurunan luas tanah pertanian dan peningkatan luas tanah non pertanian menuju ke arah fungsi perkotaan.

Harga tanah yang semakin tinggi serta meningkatnya pembangunan sarana dan prasarana merupakan ciri intensitas pemanfaatan tanah yang semakin tinggi

contohnya adalah di wilayah Jalan Margonda yang berfungsi sebagai pusat perekonomian Kota Depok. Pada wilayah dengan intensitas pemanfaatan tanah serta harga tanah yang tinggi tersebut cenderung berpotensi besar terjadinya Tanah Bermasalah dibanding wilayah yang intensitas pemanfaatannya lebih rendah. Faktor-faktor tersebut akan menjadi variabel yang akan diuji baik dengan analisis spasial maupun analisis secara kuantitatif untuk mengetahui pola sebaran dan faktor-faktor yang mempengaruhi Tanah Bermasalah di Kota Depok serta pengaruh jarak dari Jalan Margonda sebagai pusat perekonomian Kota Depok terhadap sebaran tanah bermasalah. Untuk dapat lebih memahami hubungan antara Tanah Bermasalah dengan faktor-faktor yang mempengaruhi, disajikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Model hubungan Faktor-faktor yang mempengaruhi Pola Sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Teori Tentang Kota Dan Perkembangannya

2.1.1. Pengertian Kota

Menurut Sandy (1982) Kota merupakan konsentrasi penduduk dengan aktifitas ekonominya di luar bidang pertanian, pada umumnya menampilkan pola penggunaan tanah yang didominasi oleh pemukiman. Namun demikian bukan berarti di perkotaan tidak dijumpai jenis penggunaan tanah pertanian, bahkan di kota besar di Indonesia masih dijumpai sawah, kebun campuran dan tegalan. Kota pada hakekatnya adalah keseluruhan unsur-unsur bangunan, jalan, dan sejumlah manusia di suatu tempat tertentu di bumi. Unsur-unsur tersebut sebagai satu kesatuan dan saling terkait antara satu dengan lainnya. Kesatuan dari unsur-unsur tersebut serta kaitannya antara satu dengan lainnya akhirnya memberikan corak terhadap kehidupan manusia yaitu dalam cara hidup dan sifat mentalnya (Harnowo, 2005).

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, kawasan perkotaan didefinisikan sebagai wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Wirth (1938) merumuskan kota sebagai pemukiman yang relatif besar, padat perumahan dengan penduduk yang heterogen kedudukan sosialnya (Tarigan, 2006).

Menurut R. Bintarto (1968) Kota adalah suatu sistem jaringan kehidupan manusia dengan kepadatan penduduk yang tinggi, strata sosial ekonomi yang heterogen, dan corak kehidupan yang materialistik (Sitanala, 2005). Christaller (1933) dengan teorinya menunjukkan fungsi kota sebagai penyelenggara dan penyedia jasa bagi sekitarnya (Tarigan, 2006). Dalam hal ini kota pada awalnya bukan merupakan tempat pemukiman melainkan tempat pelayanan.

Badan Pusat Statistik (BPS) dalam pelaksanaan survei status kelurahan/kelurahan yang dilakukan pada Tahun 2000, menggunakan kriteria

untuk menetapkan apakah suatu kelurahan/kelurahan dikategorikan sebagai kelurahan atau sebagai kota. Kriteria yang digunakan adalah :

1. Kepadatan penduduk per kilometer persegi
2. Persentase rumah tangga yang mata pencaharian utamanya adalah pertanian atau non pertanian
3. Persentase rumah tangga yang memiliki telepon
4. Persentase rumah tangga yang menjadi pelanggan listrik
5. Fasilitas umum yang ada di kelurahan/kelurahan.

Atas dasar skor yang dimiliki kelurahan/kelurahan tersebut maka ditetapkan kelurahan/kelurahan tersebut masuk dalam salah satu kategori berikut, yaitu perkotaan besar, perkotaan sedang, perkotaan kecil dan pekelurahanan.

Menurut Tarigan (2006) pada dasarnya untuk melihat apakah konsentrasi pemukiman sebagai kota atau tidak, adalah dari seberapa banyak jenis fasilitas perkotaan yang tersedia dan seberapa jauh kota itu menjalankan fungsi perkotaan. Kota selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan dalam hal ini menyangkut aspek-aspek : politik, sosial budaya, teknologi, ekonomi, dan fisik ruang kota itu sendiri. Perkembangan fisik kota dapat diindikasikan secara kasat mata melalui penggunaan lahan. Oleh karena itu eksistensi kota dapat ditinjau paling sedikitnya dari dua matra yaitu : matra "*settlement morphology*" dan matra "*legal articulation*". Kedua matra ini saling berkaitan langsung dan berimplikasi pada bentuk wujud dan karakteristik kota. Daerah terbangun kota (*urban built up areas*) merupakan garis yang jelas untuk mengamati bagaimana percepatan perembetan kota ke arah luar. Di luar built up areas terdapat zona-zona pinggiran (*fringe zone*) yang pada saatnya akan merupakan lokasi baru bagi pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi permukiman.

2.1.2. Teori Penggunaan Tanah Perkotaan

Penggunaan tanah merupakan indikator dari aktivitas masyarakat di suatu tempat. Sehubungan dengan hal tersebut di atas penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi suatu daerah. Penggunaan tanah pada hakekatnya merupakan hasil dari perpaduan faktor sejarah, faktor fisik, faktor sosial, faktor budaya dan faktor ekonomi terutama faktor lokasi. Disamping itu pola penggunaan tanah cenderung dipengaruhi oleh bertambahnya penduduk. Jumlah

penduduk dan perubahannya, persebarannya dan bidang nafkah adalah hal-hal yang merupakan faktor-faktor penentu dalam pola maupun arah kecenderungan perubahan penggunaan tanah di suatu daerah. Oleh karena itu penggunaan tanah perkotaan dan pola penggunaan tanah kelurahan memiliki perbedaan (Sari, 2005). Penggunaan tanah kota (urban) terdiri dari:

- Tanah perumahan : rumah, lapangan, rekreasi dan kuburan (pemakaman)
- Tanah perusahaan
- Tanah jasa
- Tanah industri
- Tanah kosong

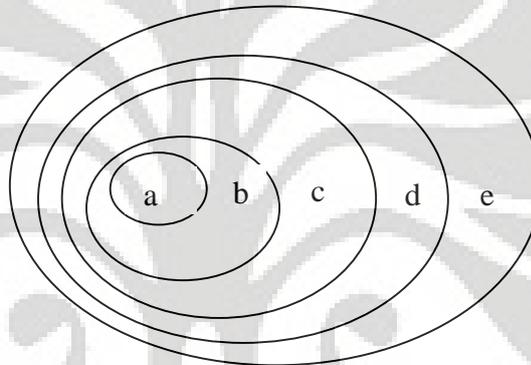
Penggunaan Tanah adalah sesuatu yang dinamis dan merupakan pencerminan kegiatan masyarakat di dalam waktu. Penggunaan tanah, hak atas tanah, harga tanah dan penduduk merupakan topik yang berbeda sehubungan dengan tanah, akan tetapi keempatnya berkaitan erat sebagai gejala dalam hubungannya dengan tanah (Rahayu, 2003). Penggunaan tanah tidak statis, melainkan berkembang ke arah peningkatan kualitas dan peningkatan luas, karena jumlah manusia yang meningkat. Penggunaan tanah akan selalu berkembang secara kualitas dengan merubah penggunaan tanah tertentu menjadi penggunaan tanah yang lebih besar manfaatnya, terutama secara ekonomis. Penggunaan tanah akan mengalami perkembangan luas karena desakan kebutuhan yang semakin meningkat.

Dalam kaitan dengan penggunaan tanah perkotaan akan dijelaskan teori-teori struktur kota dan penggunaan tanah. Ada beberapa teori mengenai Tata Guna Tanah Perkotaan yang berkaitan dengan teori lokasi dan jarak terhadap pusat kegiatan suatu kota antara lain adalah :

1. Jalur Konsentrik (Concentric Zone Theory) yang dikemukakan oleh Burgess (1925), daerah perkotaan dibagi dalam 5 (lima) zone (Tarigan, 2006), Yaitu :
 - a. *Central Business District (CBD)*, yang terdiri dari bangunan-bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, toko-toko dan pasar/pusat perbelanjaan.

- b. *Zone of Transition* yang terdiri atas rumah-rumah sewa, kawasan industri dan rumah-rumah buruh.
- c. *Workingmens homes*, terdiri atas kawasan perumahan buruh atau tenaga kerja pabrik.
- d. *Zone of better residence*, terdiri dari kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan keluarga-keluarga golongan menengah ke atas.
- e. *Commuter's Zone* yaitu penglaju, letaknya di luar kota.

Concentric Zone Pattern of Land Use dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. Zone Pemanfaatan Tanah

2. Teori Sektoral (Sectoral Theory) yang dikemukakan oleh Homer Hoyt (1939), menerangkan bahwa tata guna tanah di perkotaan tersusun menurut (Tarigan, 2006) :

- *Central Business District (CBD)* : pusat kota.
- *Wholesale light manufacturing*, kawasan industri ringan dan perdagangan.
- *Low Class Residential*; tempat tinggal kualitas rendah.
- *Medium Class Residential*; tempat tinggal berkualitas menengah.
- *High Class Residential*; tempat tinggal berkualitas tinggi.

Pada dasarnya penggunaan tanah di kota harus sesuai dengan kebutuhan sosial dan ekonomi selaras dengan kepentingan umum.

Menurut Barlowe (1978), faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan tanah adalah faktor-faktor fisik, pertimbangan ekonomi dan faktor institusi. Faktor fisik mencakup kesesuaian dari sifat fisik tanah seperti kondisi geologis, permukaan tanah, air, iklim, vegetasi dan penduduk. Faktor pertimbangan ekonomi dicirikan dengan keuntungan atau manfaat, keadaan pasar dan transportasi/jarak. Sedangkan faktor institusi dicirikan dengan lembaga publik yang mengatur hak (*Rights*) pemilikan (*ownership*) dan hukum pertanahan yang berlaku pada masyarakat, keadaan politik, keadaan sosial dan administrasi yang dilaksanakan. Ketiga faktor ini bekerja bersama-sama dalam membatasi kegiatan seperti perorangan, kelompok masyarakat maupun pemerintah dalam pemanfaatan tanah (Harnowo, 2005).

2.2. Tanah

2.2.1. Konsep tentang Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Istilah lapisan bumi yang di atas sekali itu menunjukkan bahwa setipis apapun, pengertian permukaan tanah tetap mempunyai ketebalan tertentu, yang menebal ke bawah ke arah kedalaman bumi dan menebal ke atas ke arah ketinggian angkasa. Pengertian tanah dalam arti *land* yang lebih menekankan pada permukaan tanah, dan dalam arti *soil* yang lebih menekankan pada tubuh tanah, walaupun dalam pengertian *land* itu juga termasuk pula sebagian dari tubuh tanah telah digunakan secara terpisah atau secara bersama-sama tergantung pada sudut pandang bahasan sebagaimana diutarakan berbagai pendapat para ahli dan berbagai literatur (Risnarto, 2007).

Vink (1975), seorang ahli tanah dan geografi, menyatakan bahwa tanah merupakan permukaan bumi dengan kedalaman tertentu di bawah dan ketinggian tertentu di atas, merupakan luasan berkaitan dengan ruang (*spatial context*). Pengertian itu digunakan oleh banyak Negara dan instansi, antara lain *Food Agricultural Organization* (FAO) (Risnarto, 2007).

Selanjutnya pengertian tanah dari sudut pandang hukum sesuai Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi yang dapat diberikan macam-macam hak atas tanah kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-

sama dengan orang-orang dan serta badan hukum. Dengan demikian pengertian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua, dengan ukuran panjang dan lebar. Lebih lanjut, pengertian permukaan bumi itu, pada Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Tanah merupakan sumber daya tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidup. Intensitas pembangunan sosial ekonomi yang tinggi dan penduduk Kota Depok yang mengalami pertumbuhan sangat pesat, baik yang disebabkan oleh pertumbuhan secara alami maupun urbanisasi mengakibatkan tingginya kebutuhan akan tanah. Sementara itu tanah di Kota Depok sangat terbatas, sehingga sangat berpeluang terciptanya masalah akan kebutuhan tanah. Pentingnya tanah bagi manusia tersebut memunculkan beberapa dasar teori konsep pemikiran yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan , yaitu :

1. Konsep pemanfaatan dan penggunaan tanah

Bahwa semakin strategis letak tanah maka semakin tinggi tingkat kegunaannya, sementara ini semakin dekat jarak tanah dengan pusat-pusat perekonomian maka preferensi terhadap tanah tersebut semakin tinggi begitu pula sebaliknya. Kondisi inilah yang disebut dengan “rent surfaces” yang terkait dengan pemanfaatan penggunaan tanah.

2. Konsep aksesibilitas tanah

Bahwa pada daerah perkotaan hubungan antara tanah dengan aksesibilitas, dapat diukur dengan jarak dari pusat kota. Hal tersebut membawa implikasi besarnya “land rent” dari suatu kegiatan untuk membayar suatu tempat, menjadi berkurang apabila semakin jauh dari pusat kota. Akan tetapi tidak semua kegiatan mempunyai kepekaan yang sama terhadap tingkat aksesibilitas. Karena itu kegiatan yang berbeda memperlihatkan respons yang berbeda pula.

3. Konsep Utilitas Tanah

Bahwa investasi akan mendorong alih guna tanah, di daerah perkotaan hubungan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Tanah usaha pertanian jika dimatangkan dengan berbagai fasilitas kota akan memberikan nilai tambah terhadap tanah tersebut, umumnya karena adanya perencanaan kota. Masing-masing tahapan pembangunan akan disertai oleh surplus atau keuntungan.
- Daerah perkotaan yang perkembangannya pesat akan memberikan nilai tambah, oleh karenanya menjadi sangat peka terhadap setiap investasi.
- Apabila pemerintah kota dapat menyediakan berbagai fasilitas pelayanan umum, baik fisik maupun non fisik, maka dalam konteks fisik terdapat lima golongan fasilitas kepentingan umum yang sering digunakan sebagai acuan dalam merinci faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tambah terhadap tanah yaitu :
 - a. Fasilitas pelayanan bagi upaya perlindungan
 - b. Fasilitas pelayanan bagi pengembangan sumber daya manusia
 - c. Fasilitas pelayanan bagi kelancaran komunikasi
 - d. Fasilitas pelayanan bagi peningkatan sanitasi lingkungan
 - e. Fasilitas pelayanan jasa pemerintah.

4. Konsep Preferensi Tanah

Adalah suatu konsep yang menilai tanah sebagai ruang, memiliki lingkungan yang bersih dan sehat serta terletak di lokasi yang memiliki akses kesehatan yang tinggi, angka kriminalitas yang rendah dan lingkungan yang terawat secara baik, hal ini terkait dengan pengenaan pajak untuk keuangan Pemerintah Daerah. (Harnowo, 2005).

2.2.2. Konsep Tanah Partikelir

Tanah partikelir adalah tanah dengan hak Eigendom yang mempunyai corak istimewa dengan adanya hak-hak bagi pemiliknya yang bersifat kenegaraan atau lebih dikenal dengan hak-hak pertuanan seperti : dapat turut menentukan kepala kampung, menuntut rodi, mengadakan pubgutan atas jalan dan penyeberangan, hak untuk mengharuskan penduduk untuk tiga hari sekali memotong rumput untuk kepentingan tuan tanah, sehari dalam seminggu menjaga rumah atau gudang-gudang tuan tanah, yang serupa dengan wewenang pemerintah kolonial Belanda.

Dengan adanya hak-hak tersebut membuat kekuasaan tuan tanah begitu besarnya di atas tanah yang dikuasainya. Para tuan tanah tersebut tak ubahnya seperti mempunyai negara dalam sebuah negara.

Tanah partikelir di Indonesia terjadi sejak zaman VOC yang menjual tanah secara besar-besaran kepada pihak swasta. Sejak diberlakukannya tanam paksa pada periode Gubernur Jenderal Van den Bosch tahun 1830, dimana pemerintah menjalankan politik monopoli dalam perkebunan, maka tertutuplah kemungkinan bagi pihak swasta untuk ikut dalam usaha perkebunan terutama perkebunan besar. Dengan adanya Agrarische Wet serta ditambah dengan kesulitan keuangan pemerintah Belanda karena dihapuskannya tanam paksa dan hak monopoli pemerintah, maka terjadilah penjualan tanah secara besar-besaran kepada swasta yaitu swasta Eropa, Belanda, Arab, Cina dan bahkan orang pribumi.

Tanah-tanah partikelir banyak tersebar di Pulau Jawa, terutama di Jawa Barat dan di luar Jawa terdapat di Sulawesi Selatan (Makassar). Tanah-tanah partikelir di Jawa Barat terdapat di Kabupaten Buitenzorg (sekarang Kabupaten Bogor), Batavia (sekarang DKI Jakarta), Bekasi, Karawang dan Subang. Terdapat kecenderungan untuk terjadinya konsentrasi kebangsaan para tuan tanah di suatu daerah. Misalnya, tanah-tanah di Bekasi banyak dikuasai orang-orang Cina, sementara ke arah Selatan banyak dikuasai orang-orang Belanda. Di antara tuan tanah yang terkenal pada abad ke-18 adalah Cornelis Chastelein, Pejabat Direktur Jenderal VOC. Ia sangat terkenal sebagai pemilik tanah partikelir yang luas di sebelah selatan Batavia yang dikenal sebagai Depok. Di sekitar Depok

terdapat tuan tanah Pondok Cina, tuan tanah Mampang, tuan tanah Cinere, tuan tanah Citayam dan tuan tanah Bojong Gede.

Untuk kepastian hukum atas tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pengusaha partikelir, pada tahun 1870 pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Undang-Undang Pertanahan untuk Hindia Belanda yang kemudian di kenal “Agrarische Wet” yang didalamnya meliputi : Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erpacht, Hak Sewa, Hak Pakai dan Hak Pinjam.

Adapun yang dimaksudkan dengan hak-hak atas tanah berdasarkan “Agrarische Wet” itu adalah sebagai berikut:

1. Hak Eigendom, yaitu hak dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi yang berhak menetapkannya.
2. Hak Opstal, yaitu hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanaman-tanaman di atas tanah negara bebas.
3. Hak Erpacht, yaitu hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil dengan penuh atas sebidang tanah. Hak ini bersifat turun-temurun dan banyak diminta untuk keperluan pertanian.
4. Hak Sewa, yaitu tanah negara yang disewakan untuk keperluan perkebunan untuk jangka waktu 20 tahun. Tetapi kebanyakan hak sewa ini diganti dengan Hak Erpacht.
5. Hak Pakai, yaitu hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada gereja-gereja atau organisasi sosial lainnya dalam jangka waktu tertentu.
6. Hak Pinjam, yaitu peminjaman tanah negara seperti untuk keperluan Rumah Sakit.

Inti Kebijakan Agrarische Wet yaitu:

1. Tanah-tanah yang tidak bisa dibuktikan oleh penduduk sebagai tanah garapan atau tanah usahanya, dinyatakan sebagai tanah Negara (domein verklaring).
2. Warga negara asing tidak boleh membeli dan memiliki tanah di wilayah Hindia Belanda, yang maksudnya untuk menjaga supaya kaum pribumi yang lemah tidak terdesak.

3. Warga negara asing boleh menyewa tanah secara turun-menurun (untuk jangka waktu 75 tahun).

Sebagai akibat dari adanya Undang-Undang Tanah Kolonial ini, tumbuhlah perkebunan-perkebunan besar yang hasilnya untuk mengisi pasaran dunia. Disamping itu, terutama di sekitar kota-kota besar, keluarga-keluarga perorangan dengan kewarganegaraan asing banyak pula yang “menyewa” tanah dalam jangka panjang dari Pemerintah, dimana mereka mengusahakan usaha pertanian kecil. Tanah-tanah ini, disamping tanah-tanah yang pernah dijual dahulunya oleh Gubernur Jenderal Daendels, dikenal dengan sebutan tanah-tanah partikelir. Menurut kenyataannya, banyak kekuasaan tuan-tuan tanah itu berakhir pada waktu wilayah nusantara dikuasai oleh Jepang. Tetapi menurut hukumnya, seluruh hak Barat (tanah-tanah partikelir dan perkebunan besar) berakhir pada tahun 1980, atau 20 tahun setelah Undang-Undang Pokok Agraria diundangkan. Pada waktu Agrarische Wet masih berlaku, ada 2 jenis hukum tanah yang berlaku di Hindia Belanda. Hukum yang satu adalah Hukum Adat yang berlaku di atas tanah yang dikuasai oleh penduduk pribumi, dan Hukum Barat yang berlaku bagi tanah-tanah yang terutama di kuasai oleh warga negara asing.

Pada awal tahun 1958, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1958, yaitu Undang-Undang tentang “Penghapusan Tanah Partikelir”. Sandy (1989) menyatakan bahwa Dengan berlakunya undang-undang tersebut, maka hapuslah semua tanah-tanah partikelir beserta hak-hak pertuanannya dan tanah-tanah tersebut secara hukum menjadi milik negara. Kini bekas tanah-tanah partikelir itu menjadi sumber sengketa di masyarakat (Rahayu, 2003).

2.2.3. Konsep Nilai Tanah dan Harga Tanah

Sebagaimana diketahui, tanah merupakan sumber daya yang strategis dan merupakan sarana dasar yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan. Sejalan dengan peranan dan fungsi tanah yang sangat penting masalah penyajian informasi harga tanah menjadi penting. Terutama di Kota Jakarta dan sekitarnya termasuk Kota Depok harga tanah menjadi penting, karena intensitas pembangunan yang tinggi. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak

sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi. Taksiran harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai ukuran normatif tanah tidak bisa lagi digunakan dan justru harga pasar yang dihasilkan dari persaingan tidak sempurna tersebut yang berlaku. Kejadian seperti ini banyak terjadi sehingga taksiran harga tanah bisa melonjak jauh dari yang semula direncanakan oleh pemilik proyek, yaitu pemerintah, baik yang didanai melalui APBN maupun APBD.

Dalam teori ekonomi, seperti halnya dengan barang-barang yang lain, sebenarnya yang menjadi faktor-faktor penentu suatu barang menjadi barang ekonomi juga berlaku pada tanah. Menurut DJ. A. Simarta (1997) Suatu barang digolongkan sebagai barang ekonomis, jika memiliki syarat-syarat, sebagai berikut :

1. barang tersebut harus mempunyai nilai guna bagi manusia (*utility*);
 2. barang tersebut relatif langka (ketersediaannya) dibandingkan penggunaannya (*scarcity*);
 3. barang tersebut mempunyai hak-hak kepemilikan (*property rights*).
- (Haris, 2007)

Sesuai dengan syarat pertama, maka tanah yang tidak berguna sama sekali bagi manusia tidak menjadi obyek ekonomi, seperti misalnya tanah yang ada di dasar lautan, danau, gunung es dan sebagainya. Kecenderungan yang ada jelas bahwa semakin tinggi kegunaan sebuah tanah, maka semakin tinggi harga tanah tersebut. Untuk syarat yang kedua ternyata memiliki banyak konsekuensi karena kelangkaan tanah. Sebagaimana diketahui bersama, bahwa ketersediaan tanah adalah tetap dan terbatas, sedangkan manusia dan makhluk hidup lainnya selalu bertambah jumlahnya. Akibat kelangkaan inilah yang menyebabkan tanah menjadi semakin tinggi dari waktu ke waktu, apalagi ketika memiliki posisi yang strategis dan tidak mudah ditemukan di lokasi-lokasi yang lain.

Menurut Rusmadi Murad (1997) peningkatan kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup juga bisa menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah (Haris, 2007). Hal ini terjadi baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perkelurahan. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada di dalamnya menjadi rebutan

dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal. Fenomena tingginya harga tanah di kawasan perkotaan ternyata sesuai dengan teori von Thunen yang menjelaskan bahwa lokasi satu persil tanah dalam ruang memiliki konsekuensi terhadap harganya.

Menurut Von Thunen (1826), kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, terutama di pusat bisnis (*Central Business District* atau CBD) (Tarigan, 2006). Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah. Dengan adanya infrastruktur menyebabkan harga tanah menjadi lebih tinggi dan sebaliknya proyek infrastruktur juga urung dilaksanakan jika harga tanah yang menjadi “calon” lokasi harganya mahal.

Syarat yang ketiga berhubungan erat dengan sistem hukum pertanahan di suatu negara. Di Indonesia saat ini UUPA masih menjadi peraturan perundangan tentang pertanahan. Dalam hal kepemilikan tanah, UUPA lebih banyak menekankan pada aspek kepemilikan tanah individual. Hal ini penting untuk menjadikan status penguasaan tanah jelas ketika terjadi pemindahan hak atas tanah.

Perkembangan harga tanah tidak terlepas dari perkembangan pemanfaatan tanah di kota-kota. Para pakar *urban economics* dituntut untuk mengetahui bagaimana mekanisme pasar dapat mengalokasikan tanah perkotaan pada berbagai alternatif penggunaan. Dalam hal ini, teori sewa dan alokasi tanah dapat digunakan untuk menganalisis pemanfaatan tanah pada setiap kasus, baik di kota maupun di desa (Haris, 2007).

Pola pemanfaatan tanah di perkotaan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- § Pemanfaatan tanah ditentukan oleh skala ekonomi dan aglomerasi.
- § Orang lebih suka tinggal di dekat semua kegiatan dengan pertimbangan biaya transportasi dan kemacetan.

§ Harga dan pola pemanfaatan tanah dipengaruhi oleh *Quality of Society Life*: ketenangan, keamanan lingkungan social masyarakat (*value-added and Value-in-use of social environment*).

§ Adanya trend masyarakat moderen untuk “*back to nature*” kemudian memanfaatkan tanah di kelurahan-kelurahan yang akhirnya meningkatkan peran pengembang, program pembangunan gedung dan fasilitasnya, dan juga memunculkan para spekulan tanah.

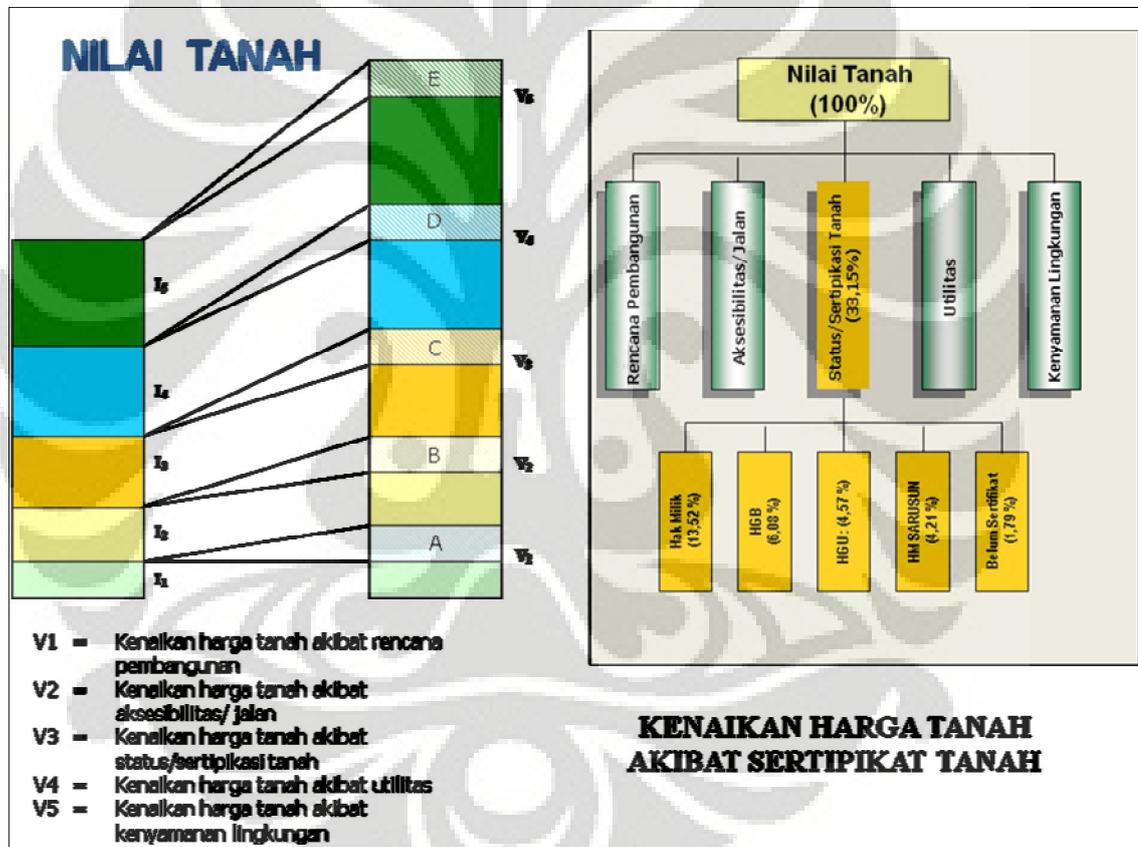
Hasil penelitian yang dilakukan oleh Kanwil BPN DKI Jakarta Tahun 1996 menyatakan bahwa :

1. Tanah-tanah yang terletak pada inti kota mempunyai harga tanah yang lebih tinggi dibanding dengan harga tanah di wilayah transisi dan pinggiran.
2. Tanah-tanah dengan penggunaan perdagangan mempunyai harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga tanah dengan penggunaan perumahan di ruang terbuka hijau
3. Dari segi status tanah, tanah-tanah dengan status hak milik tidak selalu lebih mahal dari tanah dengan status hak-hak lainnya
4. Dari segi akses, pusat-pusat usaha memberikan sumbangan atau pengaruh yang besar terhadap harga tanah
5. Dari segi fasilitas, bebas dari genangan banjir memberikan pengaruh terbesar terhadap harga tanah, berikutnya adalah ketersediaan fasilitas lainnya antara lain listrik, telepon dan lain-lain. (Harnowo, 2005)

Berdasarkan teori ekonomi di atas serta berbagai kondisi nyata yang ada, menurut Haris (2007) secara umum faktor-faktor penentu harga tanah bisa dikelompokkan ke dalam faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal tanah datang dari berbagai ciri alamiah tanah itu sendiri, misalnya kondisi geografis, topografis, daya dukung tanah serta kondisi fisik tanah lainnya. Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut. Sedangkan faktor eksternal lebih banyak terkait dengan berbagai tindakan manusia, seperti penatagunaan tanah. Dengan adanya kegiatan penatagunaan tanah akan menentukan pembangunan berbagai prasarana dan sarana (infrastruktur) buatan manusia yang diperlukan oleh pengguna tanah tersebut,

seperti jaringan jalan, listrik, air bersih, sistem drainase, jaringan telepon, sarana perumahan, perdagangan, pendidikan dan sebagainya.

Menurut Risnarto (2007) nilai tanah secara umum ditentukan oleh empat faktor, yaitu faktor status kepemilikan (*property right*), kemudahan akses (*accessibility*), kemanfaatan (*utility*) dan faktor fasilitas (*facility*). Dalam hubungannya dengan pemanfaatan tanah yang mencakup aspek-aspek penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah keempat faktor itu, ditambah dengan faktor perencanaan pembangunan dapat saling berinteraksi menjadi model nilai tanah dalam dimensi pemanfaatan tanah sebagaimana disajikan pada Gambar 3.



Gambar 3. Kenaikan Nilai Tanah dalam Dimensi Pemanfaatan Tanah

2.2.4. Konsep Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia sejak penjajahan Belanda telah ada khususnya untuk mengelola hak-hak barat dan pada zaman awal kemerdekaan pendaftaran tanah di Indonesia berada di bawah Departemen Kehakiman yang

bertujuan untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah yang meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia
2. Pembukuan hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Melihat bentuk kegiatan pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas dapat dikatakan bahwa sistem pendaftaran tanah pada saat itu adalah sistem pendaftaran akte (*regISTRATION OF DEEDS*) dimana Jawatan Pendaftaran Tanah pada saat itu hanya bertugas dan berkewenangan membukukan hak-hak tanah dan mencatat akte peralihan / pemindahan hak, tidak menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah. Alat bukti kepemilikan tanah pada saat itu berupa akte (Basri, 2008).

Dengan lahirnya UUPA pada tanggal 24 september 1960 maka sistem pendaftaran tanah berupa menjadi sistem pendaftaran hak (*REGISTRATION OF TITLE*) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yang antara lain berbunyi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perbedaan kewenangan dalam sistem pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas jelas tertuang dimana pendaftaran tanah melakukan pendaftaran hak termasuk peralihan dan pembebanannya serta pemberian surat-surat tanda bukti termasuk sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam ketentuan angka 2 huruf c di atas disebutkan surat tanda bukti yang diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat bukan terkuat atau mutlak, hal ini berarti pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif dimana apabila sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang dapat membuktikan

sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan lembaga peradilan maka sertifikat tanah tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak.

Dalam penjelasan UUPA dikatakan bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan secara sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Ketentuan ini perlu mendapat perhatian Pemerintah untuk melaksanakan pembenahan dan perbaikan di bidang pendaftaran tanah terutama hal-hal yang berkaitan dengan pelayanan tanah-tanah adat dimana pendaftaran tanah masih menggunakan alat bukti pembayaran pajak masa lalu seperti girik dan petuk sebagai alas hak sedangkan administrasi girik dan petuk tersebut secara prinsip sudah tidak ada.

Kemudian pada Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Di dalam penjelasan UUPA disebutkan pula bahwa pendaftaran tanah didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara (Indonesia) tentunya yang dimaksud dalam Undang-Undang ini termasuk daerah hutan maupun laut (marine kadaster.)

Sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan tersebut Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang -bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan dari kegiatan pendaftar tanah, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan,

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Obyek dari pendaftaran tanah tersebut meliputi : a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; b. tanah hak pengelolaan; c. tanah wakaf; d. hak milik atas satuan rumah susun; e. hak tanggungan; f. tanah Negara.

2.3. Tanah Bermasalah

2.3.1. Pengertian Tanah Bermasalah

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*) terhadap Badan Pertanahan Nasional, salah satu yang perlu dan harus dilakukan adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamanatkan didalam Tap MPR IX/MPR/2001 dan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 (BPN,2007). Penanganan Tanah Bermasalah juga merupakan salah satu dari 11 agenda prioritas Badan Pertanahan Nasional yaitu menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat. Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Menurut Sumardjono (2008) berbagai sengketa pertanahan itu telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa tersebut, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Dampak sosial dari konflik adalah terjadinya kerenggangan sosial diantara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerjasama di antara mereka.

Secara umum masalah adalah fenomena/fakta/kondisi yang kehadirannya tidak dikehendaki atau dalam bahasa sehari-hari gap antara normatif dan realita.

Berdasarkan laporan inventarisasi Tanah Bermasalah pada tahun 1978 yang diketuai oleh Soemitro Djojohadikusumo, terdapat tiga Tanah Bermasalah strategis, yaitu menyangkut :

1. Masalah Penguasaan Pemilikan Tanah, antara lain :
 - Kepemilikan tanah sempit menyebabkan usaha tani tidak efisien
 - Polarisasi penguasaan pemilikan tanah ke pemilik modal
 - Kesulitan pengembangan sistem irigasi teknis
 - Terjadi pelanggaran ketentuan UU 56/Prp/1960
 - Hubungan sewa menyewa pemanfaatan tanah yang tidak adil
 - Dokumen kepemilikan tanah tidak ada atau tidak lengkap
 - Sengketa dan konflik penguasaan pemilikan tanah meningkat
 2. Masalah Penggunaan Pemanfaatan Tanah, antara lain :
 - Kelangsungan penyediaan tanah untuk tanaman tebu
 - Penggarapan tanah perkebunan dan kehutanan oleh rakyat
 - Konversi tanah pertanian subur dan beririgasi teknis
 - Rencana alokasi penggunaan tanah untuk publik belum tersusun
 - Keterbatasan teknis dan non teknis pembukaan daerah pertanian di luar Jawa
 3. Masalah Kesejahteraan Rakyat yang bersumber lapangan agraria yang berkeadilan, antara lain :
 - Tekanan tenaga kerja di sektor perkuluran semakin meningkat
 - Teknologi usaha tani anorganik menciptakan degradasi tanah dan air
 - Rendahnya serapan tenaga kerja sektor perkotaan
 - Kemiskinan meningkat terutama di desa
- (Risnarto, 2007),

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa, definisi Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun

antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Pihak-pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang kepentingannya terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Berdasarkan petunjuk teknis Nomor. 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang pemetaan masalah dan akar masalah pertanahan, masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan pemecahan atau penyelesaian. Permasalahan teknis adalah permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. di pusat maupun daerah berkaitan dengan sistem perundang-undangan, administrasi pertanahan, atau mekanisme penanganan yang belum sempurna. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya. Perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan.

Berdasarkan tipologinya masalah pertanahan dibagi menjadi delapan masalah. Tipologi masalah pertanahan adalah jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani, yang terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

- Penguasaan dan pemilikan tanah
- Penetapan hak dan pendaftaran tanah

- Batas atau letak bidang tanah
- Pengadaan Tanah
- Tanah obyek landreform
- Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir
- Tanah Ulayat
- Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Pemetaan masalah pertanahan dilakukan untuk menghasilkan Peta Sebaran sebagai bahan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan evaluasi strategi penanganan, pemecahan atau penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Berdasarkan pihak-pihak yang bersengketa terdapat 9 (sembilan) karakteristik pihak yang bersengketa, berkonflik dan atau berperkara yaitu : orang perseorangan, perseorangan dengan badan hukum, perseorangan dengan Instansi Pemerintah, Badan Hukum dengan Badan Hukum, Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah, Badan Hukum dengan Masyarakat, Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah/ BUMN/BUMD, Instansi Pemerintah dengan Masyarakat, Masyarakat dengan Masyarakat (Kelompok). Sedangkan berdasarkan jangka waktu penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu kurang dari 2 tahun, 2 s/d 5 tahun dan lebih dari 5 tahun.

2.3.2. Tanah Bermasalah di Indonesia

Dalam era pemerintahan orde baru, masalah tanah sudah merupakan isu sosial yang paling rawan. Lebih dari 10 tahun terakhir ini Tanah Bermasalah menjadi sorotan tajam dari media massa seperti : pengusuran tanah tanpa adanya ganti rugi yang memadai, adanya calo-calo tanah, sertipikat asli tapi palsu, sertipikat ganda, birokrasi yang rumit, jual beli yang tidak sah secara hukum, problem tanah wakaf, penyerobotan tanah milik adat oleh perusahaan-perusahaan yang mempunyai Hak Pengelolaan Hutan. Terjadinya masalah-Tanah Bermasalah tersebut telah mengakibatkan ketegangan sosial, yang disebabkan oleh : lemahnya penerapan UUPA, defisiensi peraturan, prosedur dan pelaksanaan administrasi pertanahan, lemahnya monitoring dan pengawasan administrasi pertanahan, tumpang tindih tanggung jawab antara instansi terkait, kurangnya kesadaran masyarakat tentang hukum pertanahan dan prosedurnya, kurangnya tenaga

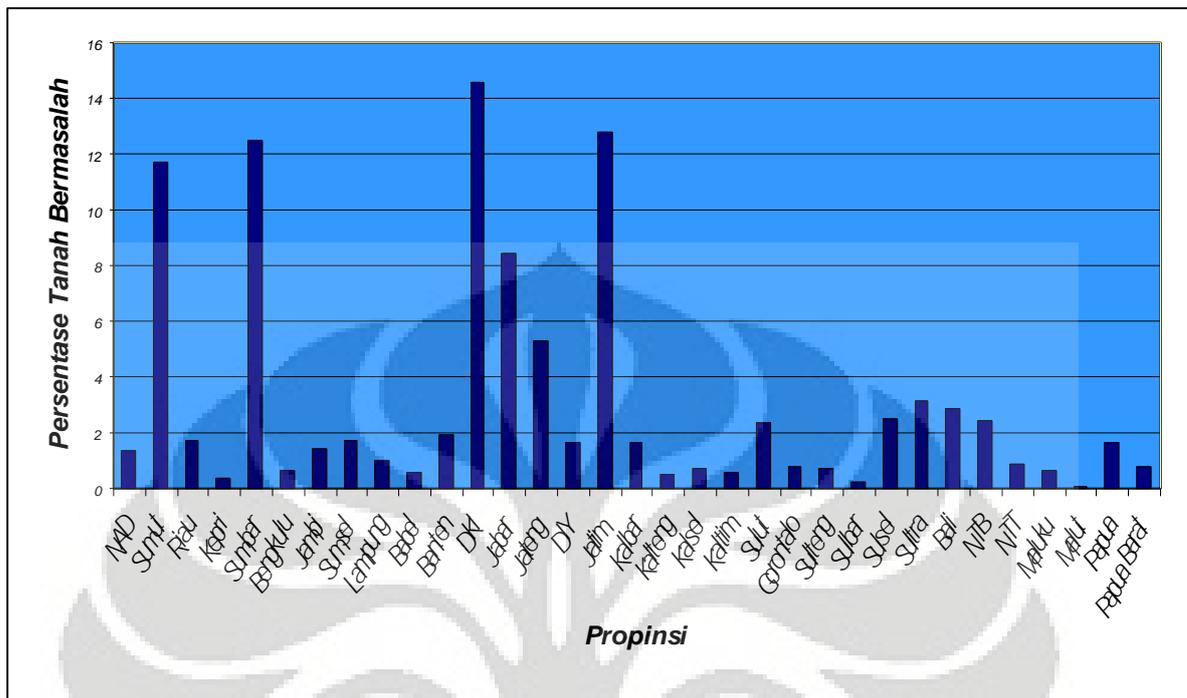
terampil yang mampu mengelola dengan baik administrasi pertanahan (BPN, LAP, 1992).

Tabel 1. Sebaran masalah (kasus) pertanahan tiap Provinsi di Indonesia Tahun 2007

No.	PROVINSI	SENGKETA	PERKARA	JUMLAH	%
1	NAD	89	14	103	1.37%
2	Sumatera Utara	519	356	875	11.68%
3	Sumatera Barat	938	0	838	12.52%
4	Riau	75	53	128	1.71%
5	Kepulauan Riau	13	12	25	0.33%
6	Jambi	105	3	108	1.44%
7	Sumatera Selatan	126	0	126	1.68%
8	Bangka Belitung	43	2	45	0.60%
9	Bengkulu	46	1	47	0.63%
10	Lampung	51	24	75	1.00%
11	Banten	62	81	143	1.91%
12	DKI Jakarta	857	237	1094	14.60%
13	Jawa Barat	261	369	630	8.41%
14	Jawa Tengah	398	0	398	5.31%
15	D.I. Yogyakarta	111	11	122	1.63%
16	Jawa Timur	655	301	956	12.76%
17	Kalimantan Barat	124	0	124	1.66%
18	Kalimantan Tengah	39	0	39	0.52%
19	Kalimantan Selatan	15	40	55	0.73%
20	Kalimantan Timur	18	24	42	0.56%
21	Sulawesi Utara	177	0	177	2.36%
22	Gorontalo	58	0	58	0.77%
23	Sulawesi Tengah	27	25	52	0.69%
24	Sulawesi Barat	10	9	19	0.25%
25	Sulawesi Selatan	102	86	188	2.51%
26	Sulawesi Tenggara	65	170	235	3.14%
27	Bali	121	93	214	2.86%
28	NTB	118	65	183	2.44%
29	NTT	25	37	62	0.83%
30	Maluku	48	0	48	0.64%
31	Maluku Utara	2	2	4	0.05%
32	Papua Barat	47	10	57	0.76%
33	Papua	94	27	121	1.62%
	JUMLAH TOTAL	5439	2052	7491	100%

Sumber : BPN RI, 2007

Tabel Sebaran masalah (kasus) pertanahan Tahun 2007 di atas dapat ditampilkan dalam Gambar 4, yaitu :



Gambar 4. Sebaran Tanah Bermasalah tiap Provinsi seluruh Indonesia pada Tahun 2007

Dari tabel dan gambar sebaran tanah bermasalah diatas, dapat dilihat bahwa tanah bermasalah tertinggi Tahun 2007 di Indonesia adalah Provinsi DKI Jakarta, sedangkan provinsi Jawa Barat sendiri terletak pada posisi nomor 5 (lima). Letak kota Depok yang sangat strategis yaitu berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta serta kebutuhan tanah yang terus meningkat diindikasikan wilayah Kota Depok mempunyai pola sebaran dan peningkatan kasus tanah bermasalah sama dengan Provinsi DKI Jakarta.

Permasalahan pertanahan/keagrariaan tersebut dewasa ini belum teratasi bahkan terdapat kecenderungan semakin meningkat yang disebabkan oleh :

- Semakin banyak petani tidak punya tanah pertanian dan akses ke sumber ekonomi semakin terbatas
- Ketimpangan penguasaan pemilikan tanah semakin meningkat
- Lebih 60% tanah masyarakat belum terdaftar dan bersertipikat

- Sengketa dan konflik penguasaan pemilikan tanah meningkat sehingga tanah menjadi “*idle*”
- Kontribusi sektor pertanian terhadap PDB menurun tajam sementara serapan tenaga kerja pertanian masih tinggi
- Kemiskinan meningkat terutama di pekelurahanan
- Penggunaan dan pemanfaatan tanah mengabaikan konservasi menimbulkan tanah rusak, terlantar dan tanah kritis
- Konversi tanah pertanian subur semakin meningkat

Berdasar data statistik permasalahan pertanahan yang saat ini ditangani Badan Pertanahan Nasional RI setelah validasi bulan Agustus 2007, diketahui terdapat 7.491 kasus, dengan rincian sengketa pertanahan 4.581 kasus, konflik pertanahan 858 kasus, dan perkara pertanahan 2.052 kasus. Dari 7.491 kasus tersebut, prosentase berdasarkan tipologi masalahnya adalah; (a) Penguasaan dan pemilikan 59,61%; (b) Penetapan hak dan pendaftaran hak 14,62%; (c) Batas dan letak bidang tanah 6,81%; (d) Ganti rugi eks-tanah partikelir 3,48%; (e) Tanah ulayat 1,78%; (f) Tanah objek landreform 2,27%; (g) Pembebasan dan pengadaan tanah 3,18%; (h) Pelaksanaan putusan pengadilan 8,20% (Bahan Paparan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan)

Hasil penelitian Puslitbang BPN RI mengenai jumlah sengketa pertanahan yang diajukan ke Peradilan Umum dan Peradilan TUN di 10 Kabupaten dan 10 Kota Sampel (1999 s/d Mei 2004) disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Jumlah sengketa pertanahan yang diajukan ke Peradilan Umum dan Peradilan TUN

NO	JENIS MASALAH	PERADILAN UMUM		PERADILAN TUN	
		KAB	KOTA	KAB	KOTA
1	Pembatalan Sertipikat	120	110	68	172
2	Pembatalan/Blokir Peralihan hak/balik nama	36	47	13	27
3	Masalah tanah waris	20	27	7	-
4	Pembatalan/Penangguhan SK hak	12	20	2	25
5	Pembatalan hak tanggungan	4	6	-	-
6	Ganti rugi, pailit dan pengosongan, pembebasan tanah, dll	20	45	-	-
7	Perbuatan melawan hukum	12	86	2	41
8	Utang piutang/kredit	1	29	-	-

Sumber : BPN RI, 2007

Menurut Risnarto (2007) faktor penyebab konflik dan sengketa tanah secara umum, meliputi :

1. Kemajemukan horisontal, secara kultural seperti suku, bangsa, agama, bahasa, ras dan masyarakat majemuk secara horisontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi. Hal ini dapat menyebabkan konflik SARA
2. Kemajemukan vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut kepemilikan kekayaan. Hal ini dapat memicu terjadinya ketimpangan sosial

Apabila ditelusuri lebih mendalam, terdapat akar masalah antara lain :

- Masalah resources (sumber-sumber seperti tanah, dana atau uang, perumahan, dsb)
- Masalah interest atau needs (kepentingan atau kebutuhan yang berbeda)
- Masalah values (nilai-nilai agama, budaya, moral, dsb)

- Masalah informasi (kurangnya informasi, tetapi juga adanya misinformasi atau perbedaan interpretasi data, dsb)
- Masalah struktur (struktur kekuasaan, ketidakseimbangan kekuasaan, dsb)

2.3.3. Penanganan Penyelesaian Tanah Bermasalah di Indonesia

Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Hal tersebut membutuhkan penanganan cepat untuk penyelesaiannya dan merupakan salah satu agenda dalam 11 Agenda Kebijakan Pertanahan. Mengingat jumlah kasus setiap tahun mengalami peningkatan terus menerus. Untuk menangani masalah pertanahan tersebut yang semakin lama semakin bertambah jumlahnya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat ini telah melakukan kerjasama dalam penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, salah satunya dengan Kepolisian Republik Indonesia (POLRI). Strategi kebijakan dalam penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan yang dilaksanakan oleh BPN RI dan POLRI dapat dilihat pada Gambar 6.



Gambar 5. Strategi dan Kebijakan dalam penanganan dan penyelesaian Tanah Bermasalah (BPN, 2007).

Penyelesaian masalah pertanahan selain melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian tanah bermasalah melalui lembaga di luar peradilan/non litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu alternatif penyelesaian tanah bermasalah diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak. Menurut Susanti Adi Nugroho, mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan memuaskan (Risnarto, 2007).

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 mengenai Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Dalam proses mediasi dibutuhkan seorang atau beberapa mediator, Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya. Adapun tipe-tipe dari mediator adalah

- a. Mediator Jaring Sosial (Social Network Mediator)
 - Tokoh-tokoh masyarakat / informal misalnya : ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda, dll.
 - biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat.
 - penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku : nilai keagamaan / religi, adat kebiasaan, sopan santun, moral, dsb.
- b. Mediator sebagai Pejabat yang berwenang (Authoritative Mediator)
 - Tokoh formal, Pejabat-Pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.
 - Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.

c. Mediator Independen (Independent Mediator)

- Mediator professional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi
- Konsultan hukum, pengacara, arbiter.

Apabila penyelesaian melalui mediasi di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat.

Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan

tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Kewenangan administratif permohonan pembatalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut.



BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pengumpulan Data

Tersedianya data merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan dari penulisan penelitian ini sehingga untuk itu dibutuhkan kegiatan pengumpulan data primer dan sekunder yang mendukung penulisan penelitian ini. Pada Tahap ini kegiatan yang dilakukan adalah mempersiapkan berbagai data yang digunakan dalam penelitian ini, baik berupa data spasial maupun data tabular serta berbagai literatur yang akan digunakan.

3.1.1. Persiapan

Dalam penelitian ini data-data yang dikumpulkan beserta sumbernya adalah sebagai berikut :

1. Peta administrasi Kota Depok Tahun 2007 skala 1:25.000 yang diperoleh dari Pemerintah Kota Depok. Dari peta administrasi dapat diketahui batasan wilayah Kelurahan di Kota Depok.
2. Peta Penggunaan Tanah Tahun 2001 dan 2007 skala 1:25.000 yang diperoleh dari BPN. Dari peta tersebut dapat diketahui perubahan penggunaan tanah pada setiap wilayah kelurahan di Kota Depok.
3. Peta Status Tanah Tahun 2007 skala 1:25.000 yang diperoleh dari BPN. Dari peta tersebut dapat diketahui wilayah yang mempunyai status telah terdaftar, tanah negara atau tanah milik adat pada setiap wilayah kelurahan di Kota Depok.
4. Peta Jaringan Jalan Tahun 2007 skala 1:25.000 yang diperoleh dari Pemerintah Kota Depok. Peta tersebut untuk mengetahui kepadatan jaringan jalan dan letak jalan margonda untuk menjawab pertanyaan penelitian kedua dan ketiga
5. Peta Tanah Partikelir Kota Depok Tahun 1930 skala 1:50.000 yang diperoleh dari BPN. Peta tersebut untuk mengetahui wilayah yang merupakan wilayah bekas partikelir dan bukan bekas tanah partikelir.
6. Peta Harga Tanah Tahun 2007 skala 1:25.000 yang diperoleh dari Pemerintah Kota Depok

7. Data kependudukan Kota Depok yang diperoleh dari BPS Kota Depok. Untuk mendapatkan data Kepadatan penduduk dan laju pertumbuhan penduduk.
8. Data Tanah Bermasalah Tahun 2001 dan 2007 yang diperoleh dari BPN. Untuk mengetahui jumlah dan sebaran tanah bermasalah di tiap kelurahan pada tahun 2001 dan 2007.
9. Data tanah terdaftar Tahun 2007 yang diperoleh dari BPN. Untuk mengetahui jumlah bidang tanah terdaftar pada tiap kelurahan tahun 2007.

3.1.2. Pengelompokan Data

Data yang telah terkumpul dilakukan pengelompokan menurut sebaran-sebaran tiap wilayah administrasi kelurahan. Pengelompokan data ini selain untuk mempermudah tahap penelitian selanjutnya juga untuk melakukan cek kelengkapan data. Beberapa data yang perlu dikelompokkan di antaranya :

- a. Data untuk menghitung pola sebaran Tanah Bermasalah tiap kelurahan tahun 2001 dan tahun 2007. Beberapa data yang diperlukan yaitu lokasi sebaran Tanah Bermasalah tahun 2001 dan 2007 dan batas administrasi (administrasi kelurahan, kecamatan dan kabupaten).
- b. Data untuk mengetahui berbagai faktor yang menentukan sebaran Tanah Bermasalah. Faktor ini meliputi aspek fisik, sosial ekonomi dan hukum.
- c. Data untuk mengetahui hubungan antara sebaran Tanah Bermasalah dengan faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda). Data yang diperlukan adalah jaringan jalan dan batas administrasi (administrasi kelurahan, kecamatan dan kabupaten).

3.1.3. Pengolahan Data dan Pembuatan Peta

Tahapan-tahapan umum yang akan dilakukan dalam pengolahan data-data tersebut adalah Modelling, Identification, Classification, dan Mapping. Untuk memudahkan dalam menganalisis karakteristik persebaran Tanah Bermasalah, seluruh kegiatan dibuat dengan cara digital dengan menggunakan alat pengelola

data spasial yang berbasis komputer atau yang biasa dikenal dengan istilah Sistem Informasi Geografis (SIG).

3.1.4. Variabel yang Diteliti

Dalam penelitian ini, variabel-variabel yang digunakan dibatasi pada variabel-variabel yang dapat dihitung secara kuantitatif dan secara langsung dianggap mempunyai hubungan dengan tujuan penelitian, baik yang menyangkut sebaran tanah bermasalah, faktor-faktor yang mempengaruhi maupun pengaruh jarak terhadap tanah bermasalah serta dapat mewakili aspek fisik, sosial, ekonomi dan hukum Kota Depok. Secara terperinci data-data tersebut didefinisikan menjadi variabel-variabel yang diteliti dan dapat dilihat pada bagan alur pelaksanaan penelitian (Gambar 2). Adapun variabel-variabel yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Tanah bermasalah (Y)

Tanah bermasalah adalah Jumlah kasus sengketa, perkara maupun konflik yang terjadi di tiap kelurahan dalam wilayah Kota Depok pada Tahun 2007. Tanah bermasalah diukur dengan indikator jumlah kasus tanah bermasalah dibagi dengan jumlah bidang tanah yang ada pada tiap kelurahan. Satuan Pengukuran yang digunakan dalam persen (%).

2. Tanah terdaftar (X_1)

Tanah terdaftar adalah tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum yang telah mempunyai kepastian hukum dan sudah dibukukan status hak tanahnya oleh BPN yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di tiap kelurahan dalam wilayah Kota Depok pada Tahun 2007. Tanah terdaftar diukur dengan indikator jumlah bidang tanah terdaftar dibagi dengan jumlah bidang tanah yang ada pada tiap kelurahan. Satuan Pengukuran yang digunakan dalam persen (%).

3. Penduduk :

a) Kepadatan Penduduk (X_2) adalah jumlah penduduk berdasar data BPS dibagi luas kelurahan pada kurun waktu tertentu atau jumlah penduduk tahun 2007 per satuan luas. Satuan pengukuran yang digunakan jiwa/km².

- b) Laju pertumbuhan penduduk (X_3) adalah besarnya pertambahan penduduk suatu wilayah dalam setahun dibandingkan dengan jumlah penduduk tahun sebelumnya. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
4. Kemiringan Tanah diukur dengan indikator luas wilayah kemiringan tanah dibagi dengan luas kelurahan. Satuan pengukuran adalah persen (%). Pada tiap kelurahan dibagi menjadi wilayah-wilayah berdasarkan kemiringan tanah :
- $< 8\%$ (X_4)
 - $8\% - 15\%$ (X_5)
 - $> 15\%$ (X_6)
5. Aksesibilitas (Jaringan Jalan)
- Kepadatan jalan arteri (X_7) adalah panjang jalan arteri pada setiap kelurahan dibagi luas kelurahan dinyatakan dalam km/km^2 . Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
 - Kepadatan jalan kolektor (X_8) adalah panjang jalan kolektor pada setiap kelurahan dibagi luas kelurahan dinyatakan dalam km/km^2 . Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
 - Kepadatan jalan lokal (X_9) adalah panjang jalan lokal pada setiap kelurahan dibagi luas kelurahan dinyatakan dalam km/km^2 . Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
 - Kepadatan jalan kereta api (X_{10}) adalah panjang jalan Kereta Api pada setiap kelurahan dibagi luas kelurahan dinyatakan dalam km/km^2 . Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
6. Penggunaan Tanah
- Tanah Perumahan (X_{11}) adalah luas penggunaan tanah pemukiman dibagi luas kelurahan. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
 - Tanah Perusahaan (X_{12}) adalah luas penggunaan tanah yang meliputi pasar, perdagangan umum, akomodasi dan rekreasi, lembaga usaha, perkantoran perusahaan swasta dan prasarana transportasi dibagi luas kelurahan. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
 - Tanah Industri/Pergudangan (X_{13}) adalah luas penggunaan tanah yang meliputi industri pengolahan pertanian dan non pertanian, perbengkelan,

pergudangan, dibagi luas kelurahan. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).

- d) Tanah Jasa (X_{14}) adalah luas penggunaan tanah yang meliputi jasa pemerintahan, jasa pendidikan, jasa kesehatan, jasa peribadatan dan jasa pelayanan umum dibagi luas kelurahan. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).
- e) Tanah Tidak Ada Bangunan (X_{15}) adalah luas penggunaan tanah yang meliputi tanah kosong, pertanian, peternakan, perikanan, hutan, perairan, jalur hijau dan taman kota, dibagi luas kelurahan. Satuan pengukuran yang digunakan adalah persen (%).

7. Harga Tanah

Yang dimaksud dengan harga tanah pada penelitian ini adalah harga tanah rata-rata pada tahun 2007 pada tiap kelurahan. Harga tanah diukur dengan indikator luas wilayah yang memiliki harga tanah tertentu dibagi dengan luas kelurahan. Satuan Pengukuran yang digunakan dalam persen (%). Harga tanah dibagi dalam :

- a) Wilayah dengan harga tanah $< \text{Rp.}150.000$ (X_{16})
 - b) Wilayah dengan harga tanah $\text{Rp.}150.000 - \text{Rp.}300.000$ (X_{17})
 - c) Wilayah dengan harga tanah $\text{Rp.}300.000 - \text{Rp.}600.000$ (X_{18})
 - d) Wilayah dengan harga tanah $\text{Rp.}600.000 - \text{Rp.}1.000.000$ (X_{19})
 - e) Wilayah dengan harga tanah $\text{Rp.}1.000.000 - \text{Rp.}2.000.000$ (X_{20})
 - f) Wilayah dengan harga tanah $> \text{Rp.} 2.000.000$ (X_{21})
8. Tanah Partikelir adalah tanah dengan hak eigendom yang mempunyai corak istimewa dengan adanya hak-hak bagi pemiliknya yang bersifat kenegaraan atau lebih dikenal dengan hak-hak pertuanan. Tanah partikelir diukur dengan indikator luas wilayah tanah partikelir dibagi dengan luas kelurahan. Satuan Pengukuran yang digunakan dalam persen (%). Tanah Partikelir dibagi dalam :
- a) Wilayah Bekas Tanah Partikelir (X_{22})
 - b) Wilayah Bukan Bekas Tanah Partikelir (X_{23})

Dapat disimpulkan satuan variabel dependen dan variabel independen dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

VARIABEL	NOTASI	INDIKATOR	SATUAN
Tanah bermasalah	Y	Jumlah kasus/Jumlah Bidang	(%)
Tanah terdaftar	X ₁	Jumlah tanah terdaftar/Jumlah Bidang	(%)
Kepadatan Penduduk	X ₂	Jumlah penduduk/Luas kelurahan	Jiwa/Km ²
Laju pertumbuhan penduduk	X ₃	Jumlah penduduk dalam setahun/ Jumlah penduduk tahun sebelumnya	(%)
Kemiringan Tanah	X ₄ – X ₆	Luas wilayah/Luas kelurahan	(%)
Kepadatan jaringan jalan	X ₇ – X ₁₀	Panjang Jalan/Luas kelurahan	(%)
Penggunaan Tanah	X ₁₁ – X ₁₅	Luas wilayah/Luas kelurahan	(%)
Harga Tanah	X ₁₆ – X ₂₁	Luas wilayah/ Luas Kelurahan	(%)
Tanah Partikelir	X ₂₂ – X ₂₃	Luas wilayah/ Luas Kelurahan	(%)

3.2. Analisis Data

3.2.1. Satuan Lokasi

Metode analisis data dilakukan atas dasar satuan lokasi administratif dengan satuan penelitian berupa unit analisis yaitu kelurahan.

3.2.2. Analisis Pola Sebaran Tanah Bermasalah

Pola persebaran Tanah Bermasalah dapat dianalisis dengan menggunakan analisis tetangga terdekat yang dikembangkan oleh Clark dan Evan (Sulaiman, 2004) dengan membandingkan pola hasil pengamatan di lokasi dengan distribusi random, secara teoritis dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$R = \frac{D_{obs}}{D_{exp}}$$

Dimana :

R = index tetangga terdekat

D_{obs} = jarak rata-rata antara satu kelurahan dengan kelurahan terdekat dalam kilometer

D_{exp} = jarak yang diharapkan antara satu kelurahan dengan kelurahan terdekat dalam kilometer

$$D_{exp} = \frac{1}{2 A}$$

Dimana A adalah kepadatan per kilometer persegi.

Menurut Clark & Evan (dalam Sumaatmadja, 1968) jika :

R = 0 – 0,7 menunjukkan pola mengelompok (clustered)

R = 0,71 -1,4 menunjukkan pola acak (random)

R = 1,41 – 2,15 menunjukkan pola menyebar (uniform dispersed pattern)

3.2.3. Analisis Faktor yang Mempengaruhi

Pertanyaan penelitian kedua yaitu faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi sebaran tanah bermasalah di Kota Depok dapat dijawab dengan melakukan analisis spasial dan analisis kuantitatif dengan metode analisis Regresi Berganda

3.2.3.1. Analisis Spasial

Analisis spasial dilakukan dengan menggunakan teknik overlay atau pertampalan peta. Salah satu keunggulan dari analisis peta dengan menggunakan metode overlay adalah visualisasi yang tampak dari beberapa variabel dapat tersaji secara keruangan. Dari hasil overlay Peta Tanah Bermasalah dengan peta-peta lain dapat dilihat faktor-faktor yang menyebabkan terbentuknya pola sebaran Tanah Bermasalah.

3.2.3.2. Analisis Kuantitatif (Statistik)

3.2.3.2.1. Analisis Regresi Linier Berganda

Setelah dilakukan analisis spasial kemudian dilakukan analisis secara kuantitatif dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dan koefisien sederhana (r) untuk menganalisis sifat dan kekuatan hubungan antara variabel dependen dan beberapa variabel independen terutama pola sebaran Tanah

Bermasalah dengan berbagai faktor yang mempengaruhinya. Matriks Tanah Bermasalah dan peta sebaran Tanah Bermasalah yang dihasilkan digunakan untuk mengetahui pola sebaran Tanah Bermasalah di Kota Depok.

analisis regresi linier berganda dengan rumus sebagai berikut :

$$Y = \hat{a}_0 + \hat{a}_1 X_1 + \hat{a}_2 X_2 + \hat{a}_3 X_3 + \dots + \hat{a}_k X_k + \hat{a}$$

Dimana :

Y adalah variabel dependen

$\hat{a}_0, \hat{a}_1, \hat{a}_2, \hat{a}_3, \dots, \hat{a}_k$ adalah koefisien regresi

$X_0, X_1, X_2, X_3, \dots, X_k$ adalah variabel independen

\hat{a} adalah suatu variabel random yang berdistribusi normal dengan nilai rata-rata nol (rata-rata \hat{a}) dan mempunyai varian $V_{\hat{a}}$

Analisis regresi linier berganda (multiple regression) digunakan untuk menguji ada tidaknya hubungan linier antara variabel dependen terhadap beberapa variabel independen. Pengujian kelinieran model digunakan untuk mengetahui apakah ada hubungan linier antara variabel dependen (Y) dengan variabel-variabel independen. Hipotesis yang digunakan adalah :

$$H_0 : b_1 = b_2 = \dots = b_k = 0$$

Model regresi linier tidak signifikan atau dengan kata lain tidak ada hubungan linier antara variabel independen terhadap variabel dependen.

$$H_1 : b_i \neq 0$$

Model regresi linier berganda signifikan atau dengan kata lain ada hubungan linier antara variabel independen terhadap variabel dependen.

Hipotesis di atas dikaitkan dengan uji nyata regresi yang diperoleh, maka statistik uji yang digunakan adalah :

$$F_{\text{hit}} = \frac{MS_{\text{regresi}}}{MS_{\text{residual}}}$$

Pengambilan kesimpulannya sebagai berikut :

Bila :

$F_{\text{hit}} > F_{\text{tabel}} \rightarrow \text{Tolak } H_0$

$F_{\text{hit}} < F_{\text{tabel}} \rightarrow \text{Terima } H_0$

Nilai F merupakan sebuah nilai statistik F dengan derajat bebas k-2 dan n-k, bila $\mu_{Y|X}$ jatuh pada sebuah garis lurus. Ini berarti statistik itu dapat digunakan

untuk menguji hipotesis H_0 bahwa regresinya linier. Jika perhitungan dengan menggunakan software SPSS versi 12.00, maka pengambilan kesimpulannya sebagai berikut:

Bila :

Nilai signifikansi $< \alpha \rightarrow$ Tolak H_0

Nilai signifikansi $\geq \alpha \rightarrow H_0$ tidak ditolak

Menurut Young (1982), ukuran korelasi dinyatakan sebagai berikut :

- 0,70 s/d 1,00 (Baik plus maupun minus) menunjukkan adanya tingkat hubungan yang tinggi.
- 0,40 s/d 0,70 (Baik plus maupun minus) menunjukkan adanya tingkat hubungan yang sedang.
- 0,20 s/d 0,40 (Baik plus maupun minus) menunjukkan adanya tingkat hubungan yang rendah.
- $< 0,20$ (Baik plus maupun minus) menunjukkan tidak adanya hubungan.

3.2.3.2.2. Analisis Faktor

Analisis Faktor digunakan untuk mendukung analisis regresi berganda dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi berdasarkan kelompok-kelompok utama. Analisis Faktor atau factor analysis diekstraksi dengan Analisis Komponen Utama (*Principal Component Analysis=PCA*). Penerapan AKU menghasilkan tiga ukuran yaitu dimensi baru dari sejumlah variabel awal (factor atau komponen), korelasi antara variabel dan faktor (loading) dan skor faktor (Mustikohendro, 2007).

Faktor analisis merupakan metode yang dilakukan untuk mereduksi data dengan cara mengungkap variabel tersembunyi yang terdapat pada variabel yang diamati. Faktor analisis merupakan alat uji yang dapat mereduksi sejumlah variabel dalam dimensi yang sama dan menamakannya sebagai faktor. Analisis faktor merupakan cara yang digunakan untuk mengidentifikasi variabel dasar atau faktor yang menerangkan pola hubungan dalam suatu himpunan variabel observasi. Analisis faktor sering digunakan pada reduksi data untuk mengidentifikasi suatu jumlah kecil faktor yang menerangkan beberapa faktor yang mempunyai kesamaan karakter. Tujuan reduksi data untuk mengeliminasi

variabel independen yang saling berkorelasi sehingga akan diperoleh jumlah variabel yang lebih sedikit dan tidak berkorelasi. Variabel-variabel yang saling berkorelasi mungkin mempunyai kesamaan/kemiripan karakter dengan variabel lainnya sehingga dapat dijadikan menjadi satu faktor.

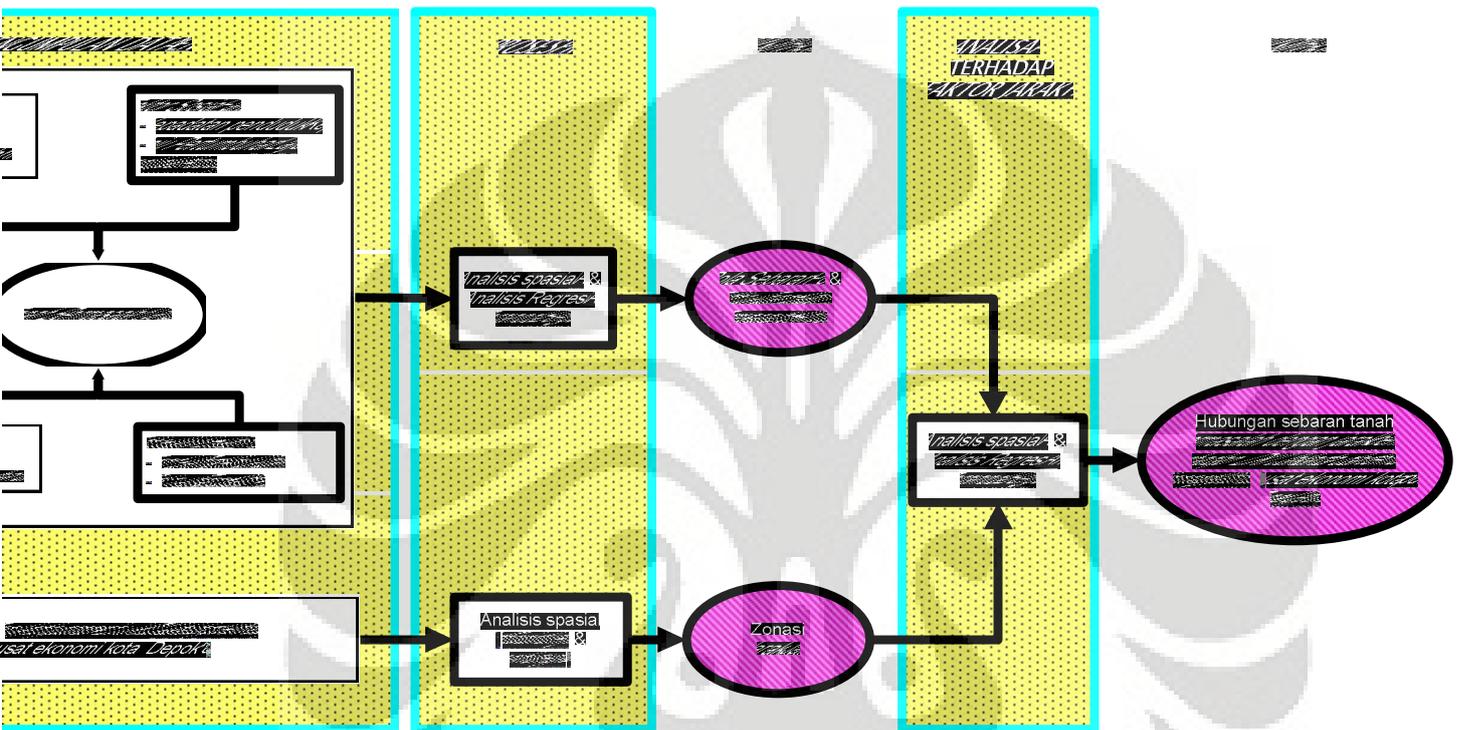
3.2.4. Analisis Hubungan Sebaran Tanah Bermasalah terhadap Jarak dengan Pusat Ekonomi Kota Depok (Margonda)

Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh hubungan antara sebaran Tanah Bermasalah dengan faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda). Jalan Margonda merupakan salah satu jalan di wilayah Kota Depok dengan intensitas pemanfaatan tanah yang tinggi antara lain adanya pembangunan sarana dan prasarana contohnya supermarket dan kantor pemerintahan. Keberadaan jalan Margonda dan pola intensitas pemanfaatan tanah di Kota Depok menjadi dasar untuk membagi Kota Depok menjadi 3 zone berdasar jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda) :

1. Zone 1 adalah wilayah kiri dan kanan jalan Margonda dengan jarak kurang dari 3 Km dari jalan Margonda.
2. Zone 2 adalah wilayah kiri dan kanan jalan Margonda dengan jarak antara 3 – 6 Km dari jalan Margonda.
3. Zone 3 adalah wilayah kiri dan kanan jalan Margonda dengan jarak lebih dari 6 Km dari jalan Margonda.

Kedua peta tersebut kemudian dioverlay dengan sebaran Tanah Bermasalah untuk mendapatkan hubungan antara sebaran Tanah Bermasalah dengan faktor jarak tersebut. Setelah dilakukan analisis spasial, untuk mengetahui pengaruh jarak terhadap sebaran tanah bermasalah dan untuk menganalisis sifat dan kekuatan hubungan antara variabel dependen dan beberapa variabel independen dilakukan analisis statistik dengan menggunakan regresi berganda. Analisis regresi berganda dilakukan terhadap masing-masing zone, sehingga dapat diketahui hubungan pola sebaran Tanah Bermasalah pada masing-masing zone dengan berbagai faktor yang mempengaruhinya

Secara keseluruhan rancangan pelaksanaan penelitian pola sebaran Tanah Bermasalah dapat dilihat dalam bentuk bagan alur pelaksanaan penelitian pada Gambar 6 di bawah ini :



Gambar 6. Bagan alur pelaksanaan penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Area Penelitian

4.1.1. Letak Dan Administrasi Pemerintahan

Wilayah Kota Depok terletak pada posisi geografis 6°19'00" - 6°28'00" LS dan 106°43'00"- 106°55'30" BT. Batas wilayah Kota Depok adalah :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan DKI Jakarta dan Kecamatan Ciputat (Kota Tangerang Selatan)
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Putri (Kabupaten Bogor) dan Kecamatan Pondok Gede (Kota Bekasi)
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Bojong Gede dan Kecamatan Cibinong (Kabupaten Bogor)
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Sindur dan Parung (Kabupaten Bogor)

Kota Depok terdiri dari 6 Kecamatan dan 63 Kelurahan. Depok bermula dari sebuah Kecamatan yang berada dalam lingkungan Kewedanan (Pembantu Bupati) Wilayah Parung Kabupaten Bogor, kemudian pada Tahun 1976 perumahan mulai dibangun baik oleh Perum Perumnas maupun Pengembang yang kemudian diikuti dengan dibangunnya kampus Universitas Indonesia (UI), serta meningkatnya perdagangan dan jasa, yang semakin pesat, sehingga diperlukan kecepatan pelayanan.

Pada Tahun 1981 pemerintah membentuk Kota Administratif Depok berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1981 yang peresmianya di selenggarakan pada tanggal 18 Maret 1982 oleh Menteri Dalam Negeri (H. Amir Machmud) yang terdiri dari 3 (tiga) kecamatan dan 17 (tujuh belas) kelurahan.

Selama Kurun waktu 17 (tujuh belas) tahun Kota Administratif Depok berkembang dengan pesat baik di bidang pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan, Khususnya bidang pemerintah semua kelurahan berubah menjadi kelurahan dan adanya pemekaran kelurahan, sehingga pada akhirnya Depok terdiri dari 3 (tiga) kecamatan dan 23 (dua puluh tiga) kelurahan. Dengan semakin pesatnya perkembangan dan tuntutan aspirasi masyarakat yang semakin tinggi

agar Kota Administratif Depok ditingkatkan menjadi Kotamadya dengan harapan pelayanan menjadi maksimum. Disisi lain Pemerintah Kabupaten Bogor bersama-sama Pemerintah Provinsi Jawa Barat memperhatikan perkembangan tersebut dan mengusulkannya kepada Pemerintah Pusat dan Dewan Perwakilan Rakyat.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1999 Tanggal 20 April 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Dati II Depok dan Kotamadya Dati II Cilegon, wilayah Kota Depok meliputi wilayah Kota administratif Depok, terdiri dari 3 (tiga) kecamatan sebagaimana tersebut di atas ditambah dengan sebagian wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Yaitu :

1. Kecamatan Cimanggis, yang terdiri dari 1 (satu) Kelurahan dan 12 (dua belas) Kelurahan yaitu Kelurahan Cilangkap, Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kelurahan Tugu, Kelurahan Mekarsari, Kelurahan Cisalak Pasar, Kelurahan Curug, Kelurahan Hajarmukti, Kelurahan Sukatani, Kelurahan Sukamaju Baru, Kelurahan Jatijajar, Kelurahan Tapos, Kelurahan Cimpaeun, Kelurahan Luwinanggung.
2. Kecamatan Sawangan, yang terdiri dari 14 (empat belas) Kelurahan yaitu Kelurahan Sawangan, Kelurahan Sawangan Baru, Kelurahan Cinangka, Kelurahan Kedaung, Kelurahan Serua, Kelurahan Pondok Petir, Kelurahan Curug, Kelurahan Bojongsari, Kelurahan Bojongsari Baru, Kelurahan Duren Seribu, Kelurahan Duren Mekar, Kelurahan Pengasinan, Kelurahan Bedahan, Kelurahan Pasir Putih.
3. Kecamatan Limo yang terdiri dari 8 (delapan) Kelurahan yaitu Kelurahan Limo, Kelurahan Meruyung, Kelurahan Cinere, Kelurahan Gandul, Kelurahan Pangkalan Jati, Kelurahan Pangkalan Jati Baru, Kelurahan Krukut, Kelurahan Grogol.
4. Dan ditambah 5 (lima) Kelurahan dari Kecamatan Bojong Gede yaitu Kelurahan Cipayung, Kelurahan Cipayung Jaya, Kelurahan Ratu Jaya, Kelurahan Pondok Terong, Kelurahan Pondok Jaya.

Perkembangan jumlah penduduk Kota Depok berlangsung cepat, pada tahun 2000 Kebijakan pembangunan sektor perumahan dan permukiman di kota Depok mengacu pada visi dan misi kota Depok, antara lain menjadikan Depok sebagai kota permukiman yang nyaman. Kondisi pembangunan perumahan dan

permukiman di Kota Depok mencapai 10.968 km² (40%) dari keseluruhan luas wilayah di Depok 27.315 km², hal ini mengakibatkan meningkatnya tuntutan kebutuhan fasilitas dan utilitas perumahan dan permukiman, dimana kondisi lingkungan dan perumahan yang ada belum tertata dengan baik. Hanya 40 % yang sudah tertata dengan baik sedangkan 60 % belum tertata dengan baik. Kawasan permukiman terbesar terdapat di Sawangan.

Depok mempunyai potensi sebagai sebuah wilayah penyangga yang menjadi kawasan lalu lintas Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi, satu sisi potensi ini mendukung untuk menjadikan sebagai tempat bermukim, tempat berusaha, dan sebagai daerah pusat Pemerintahan.

Ibukota Depok sebagai pusat pemerintahan, berkedudukan di kecamatan Pancoran Mas. Luas masing-masing kecamatan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Luas Kota Depok Tahun 2007

NO	KECAMATAN	LUAS KECAMATAN (KM ²)
1	Cimanggis	5.354
2	Sukmajaya	3.156
3	Pancoran Mas	3.055
4	Sawangan	4.565
5	Limo	9.755
6	Beji	1.430
	TOTAL	27.315

Sumber : BPS, 2007

Dari Tabel 3 dapat dilihat kecamatan terluas adalah kecamatan Limo. Untuk luas kecamatan terkecil adalah Kecamatan Beji.

4.1.2. Kependudukan

4.1.2.1 Kepadatan Penduduk

Penduduk yang bertempat tinggal di kota Depok berdasarkan hasil sensus penduduk tahun 2003 tercatat sebanyak 1.289.297 jiwa, sedangkan pada tahun 2007 sebanyak 1.470.002 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 3,7 % pertahun. Sebagian besar penduduk Kota Depok berdomisli di wilayah Kecamatan Cimanggis sebanyak 403.037 jiwa (27%), Kecamatan Sukmajaya sebanyak

342.447 jiwa (23 %), Kecamatan Sawangan sebanyak 166.076 jiwa (11 %), Kecamatan Pancoran Mas sebanyak 269.144 jiwa (18 %), Kecamatan Beji sebanyak 139.888 jiwa (10 %), Kecamatan Limo sebanyak 149.410 jiwa (10 %).

Jumlah dan kepadatan penduduk tiap kecamatan pada 2007 di Kota Depok dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Jumlah dan kepadatan penduduk Kota Depok Tahun 2007

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)	KEPADATAN PENDUDUK (JIWA/KM ²)
1	Cimanggis	338.916	63,00
2	Sukmajaya	284.061	90,03
3	Pancoran Mas	217.690	71,26
4	Sawangan	153.050	34,00
5	Limo	117.091	12,00
6	Beji	113.838	80,00
	TOTAL	890.980	32,62

Sumber : BPS, 2007

Dari Tabel 4 dapat dilihat kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak dijumpai di Kecamatan Cimanggis, sedang kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi adalah kecamatan Sukmajaya.

4.1.2.2. Laju Pertumbuhan Penduduk

Untuk dapat mengetahui laju pertumbuhan penduduk rata-rata tiap tahun di Kota Depok dapat dilihat pada Tabel 5 yang menggambarkan laju pertumbuhan penduduk rata-rata.

Tabel 5. Jumlah dan laju pertumbuhan penduduk Kota Depok Tahun 2007

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK TAHUN 2003	JUMLAH PENDUDUK TAHUN 2007	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK PER TAHUN
1	Cimanggis	357.546	403.037	3.18
2	Sukmajaya	296.636	342.447	3.86
3	Pancoran Mas	235.790	269.144	3.54
4	Sawangan	149.039	166.076	2.86
5	Limo	123.633	149.410	5.21
6	Beji	126.653	139.888	2.61

Sumber : BPS, 2007

4.1.3. Penggunaan Tanah

Klasifikasi penggunaan tanah disesuaikan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1997 tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah dan Penggunaan Tanah Simbol/Warna Untuk Penyajian dalam Peta, yaitu :

- Tanah perumahan terdiri perumahan teratur, perumahan tidak teratur, perumahan bertingkat dan kuburan/makam
- Tanah perusahaan terdiri dari pasar, perdagangan umum, akomodasi dan rekreasi, lembaga usaha, perkantoran perusahaan swasta dan prasarana transportasi
- Tanah industri/perdagangan meliputi industri pengolahan pertanian dan non pertanian, perbengkelan, pergudangan
- Tanah jasa terdiri dari jasa pemerintahan, jasa pendidikan, jasa kesehatan, jasa peribadatan dan jasa pelayanan umum
- Tanah tidak ada bangunan terdiri dari tanah kosong, pertanian, peternakan, perikanan, hutan, perairan, jalur hijau dan taman kota

Pada Tabel 6 dapat dilihat penggunaan tanah di tiap kecamatan di Kota Depok pada tahun 2007 berdasarkan data BPN Kota Depok.

Tabel 6. Penggunaan Tanah Kota Depok Tahun 2007 (km²)

NO	KECAMATAN	Tanah Perumahan	Tanah Jasa	Tanah Perusahaan	Tanah Industri	Tanah Tidak Ada Bangunan
1	Cimanggis	3939,537	0	0	119,823	1051,791
2	Sukmajaya	2415	340	11	175	379
3	Pancoran Mas	1608,894	147,675	74,793	0	945,343
4	Sawangan	2619,673	0	0	0	1530,845
5	Limo	1521,255	0	0	0	704,6
6	Beji	1001,811	283,161	63,082	0	18,343
	TOTAL	13106	771	149	295	4630

Sumber : BPN, 2007

4.1.4. Status Tanah

Tanah bersertipikat dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sudah dibukukan status hak tanahnya atau dipastikan kekuatannya dengan dengan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan UUPA status tanah terdiri dari :

1. Hak Milik (HM)

Hak terkuat atas tanah yang bisa diturunkan dan dialihkan dengan mengingat fungsi sosial tanah itu.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dikuasai negara atau di atas yang bukan milik sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.

3. Hak Pakai (HP)

Hak untuk menggunakan dan memungut hasil pada tanah yang langsung oleh negara atau milik orang lain dan diberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam SK Pemberian status hak pakai tersebut.

Pada Tabel 7 dapat dilihat persebaran tanah bersertipikat di tiap kelurahan di Kota Depok tahun 2007 berdasarkan data BPN.

Tabel 7. Persebaran Tanah Bersertipikat Kota Depok Tahun 2007.

NO	KECAMATAN	JENIS HAK			
		HM	HGB	HP	HPL
1	Cimanggis	68.095	29.659	83	1
2	Sukmajaya	66.616	35.134	545	6
3	Pancoran Mas	45.966	16.649	283	53
4	Sawangan	19.816	12.413	106	2
5	Limo	19.479	11.247	293	3
6	Beji	35.938	2.870	210	0
	TOTAL	255.910	105.389	1.520	65

Sumber : BPN RI, 2007

4.1.5. Tanah Bermasalah

Melihat peningkatan pembangunan dan jumlah penduduk yang sangat pesat di kota Depok, tidak terlepas dari faktor sejarah Kota Depok itu sendiri. Berdasarkan sejarah Kota Depok pada awalnya tanah di Depok merupakan tanah partikelir (terlepas dari kekuasaan Hindia Belanda) yang dikenal dengan sebutan *Het Gemeente Bestuur van Het Particuliere Land Depok* dan banyak juga tanah erpacht. Tanah tersebut dikelola oleh penduduk pribumi dengan status hak pakai. Setelah Indonesia merdeka tanah-tanah tersebut ditinggalkan oleh pemiliknya yang merupakan orang-orang Belanda. Karena kurang tertibnya administrasi pertanahan terutama penataan penguasaan dan pemilikan serta pemanfaatan sesuai dengan UUPA mengakibatkan terjadi pendudukan secara liar di wilayah yang jelas status kepemilikannya oleh para pendatang yang meningkat dengan pesat di Kota Depok sehingga berpotensi terjadi tanah bermasalah.

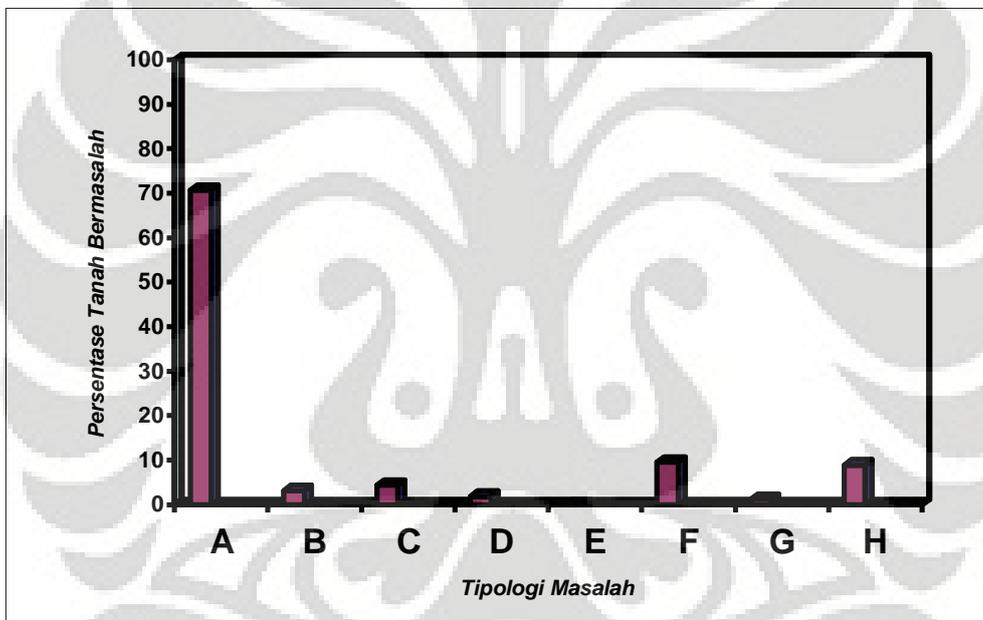
Berdasarkan laporan seksi sengketa, konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Depok Tahun 2007 jumlah kasus yang terdapat di Kota Depok adalah :

Sengketa	:	59	kasus
Konflik	:	8	kasus
Perkara	:	88	kasus
Total	:	146	kasus

Sebaran Tanah Bermasalah tersebut berdasarkan tipologi masalah :

A. Masalah Penguasaan dan Pemilikan	: 108	kasus
B. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	: 10	kasus
C. Masalah batas/letak bidang tanah	: 7	kasus
D. Masalah ganti rugi tanah ex partikelir	: 2	kasus
E. Masalah tanah ulayat	: -	kasus
F. Masalah tanah obyek landreform	: 13	kasus
G. Masalah pengadaan tanah	: 1	kasus
H. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan	: 5	kasus

Dapat disajikan dalam bentuk grafik sebagaimana Gambar 7.



Gambar 7. Grafik Jumlah Prosentase Kasus Berdasarkan Tipologi

Pada Gambar 7 terlihat bahwa jumlah kasus terbesar adalah masalah penguasaan dan pemilikan tanah. Sebaran Tanah Bermasalah berdasar Tipologi dan wilayah administrasi dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 8. Sebaran Tanah Bermasalah berdasar Tipologi dan wilayah administrasi.

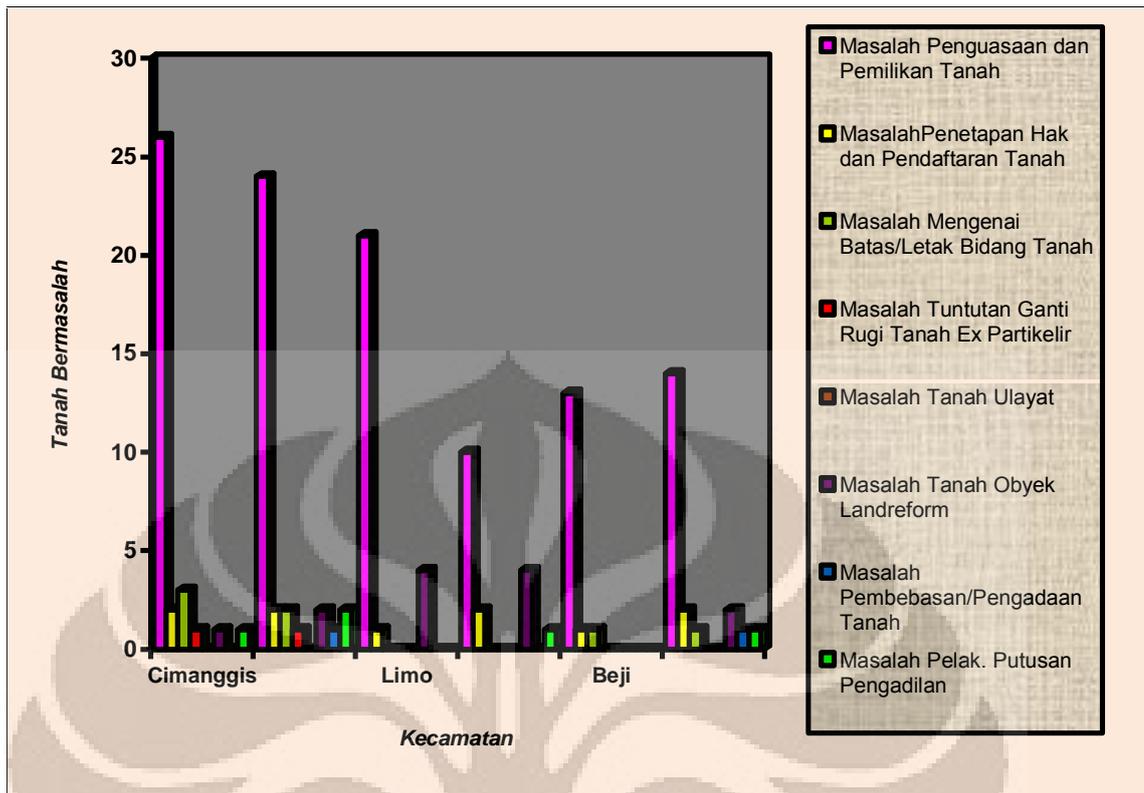
NO	KEC	A	B	C	D	E	F	G	H	JML	%
1	Cimanggis	26	2	3	1	-	1	-	1	34	23,3
2	Sawangan	24	2	2	1	-	2	1	2	34	23,3
3	Limo	21	1	-	-	-	4	-	-	26	17,8
4	Pancoran Mas	10	2	-	-	-	4	-	1	17	11,6
5	Beji	13	1	1	-	-	-	-	-	15	10,4
6	Sukmajaya	14	2	1	-	-	2	-	1	20	13,6
	JUMLAH	108	10	7	2	-	13	1	5	146	100

Sumber : BPN RI, 2007

Keterangan :

- A. Masalah Penguasaan dan Pemilikan
- B. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
- C. Masalah batas/letak bidang tanah
- D. Masalah ganti rugi tanah ex partikelir
- E. Masalah tanah ulayat
- F. Masalah tanah obyek landreform
- G. Masalah pengadaan tanah
- H. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan

Dapat disajikan dalam bentuk grafik sebagaimana Gambar 8.



Gambar 8. Grafik Sebaran Tanah Bermasalah berdasar Tipologi dan wilayah administrasi

Pada tabel dan grafik diatas nampak bahwa kecamatan Cimanggis dengan jumlah kasus tertinggi dalam masalah penguasaan dan pemilikan, sedang yang terendah adalah kecamatan Pancoran Mas. Sebaran Tanah Bermasalah berdasarkan penggolongan pihak yang terkait dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Sebaran Tanah Bermasalah berdasarkan penggolongan pihak yang terkait.

NO	TIPOLOGI	A	B	C	D	E	F	G	H	I	JML
1	Masalah Penguasaan dan Pemilikan	75	13	8	1	4	1	-	1	5	108
2	Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	4	4	-	-	1	-	1	-	-	10
3	Masalah batas/letak bidang tanah	7	-	-	-	-	-	-	-	-	7
4	Masalah ganti rugi tanah ex partikelir	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
5	Masalah tanah ulayat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
6	Masalah tanah obyek landreform	6	1	2	-	-	-	-	-	4	13
7	Masalah pengadaan tanah	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
8	Masalah pelaksanaan putusan pengadilan	1	1	1	1	-	1	-	-	-	5
	JUMLAH	93	21	11	3	5	2	1	1	9	146

Sumber : BPN RI, 2007

Keterangan :

A : Orang perorangan

B : Perorangan dengan Badan Hukum

C : Perorangan dengan Instansi Pemerintah

D : Badan Hukum dengan Badan Hukum

E : Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah

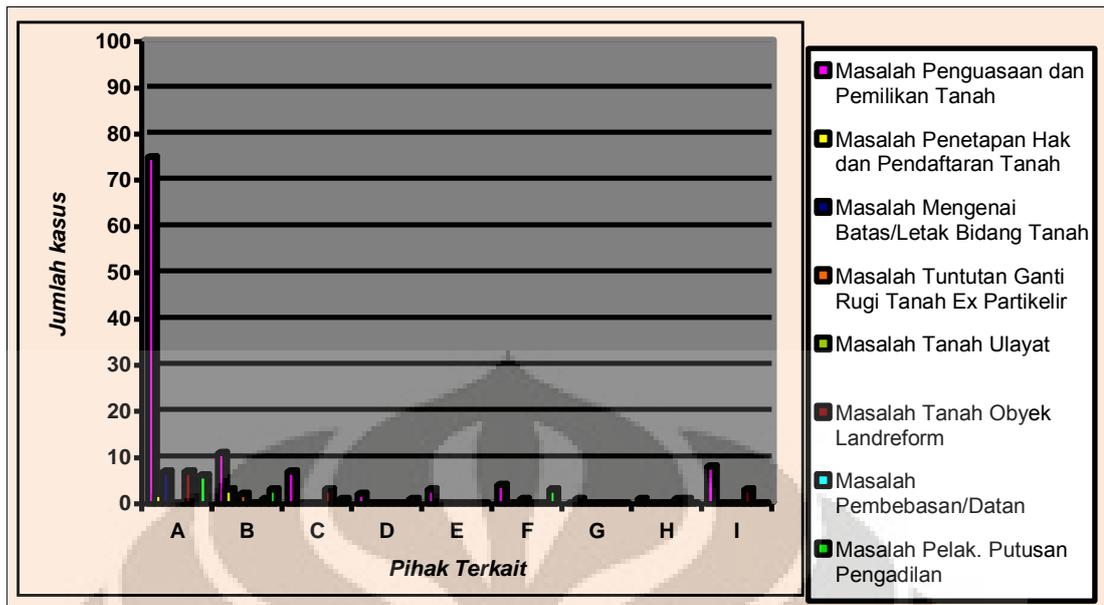
F : Badan Hukum dengan Masyarakat

G : Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah

H : Instansi Pemerintah dengan Masyarakat

I : Masyarakat dengan Masyarakat

Dapat disajikan dalam bentuk grafik sebagaimana Gambar 9.



Gambar 9. Grafik Sebaran Pihak-Pihak Dalam Masalah Berdasarkan Tipologi

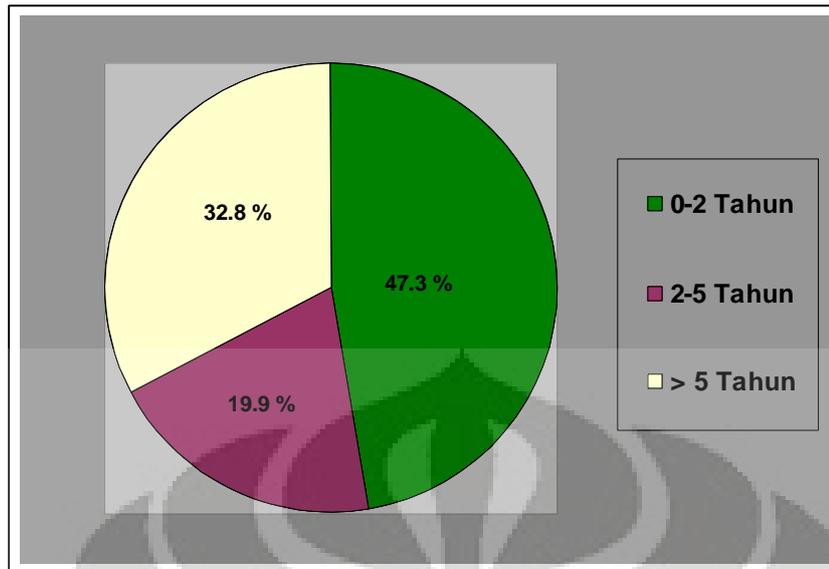
Berdasarkan Tipologi terkait dengan waktu penanganan masalah dapat dilihat pada Tabel 10.

Tabel 10. Sebaran Tanah Bermasalah berdasarkan Tipologi terkait dengan waktu penanganan masalah.

NO	TIPOLOGI	<2	2-5	>5	JML
		TH	TH	TH	
1	Masalah Penguasaan dan Pemilikan	49	25	34	108
2	Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	4	2	4	10
3	Masalah batas/letak bidang tanah	7	-	-	7
4	Masalah ganti rugi tanah ex partikelir	1	-	1	2
5	Masalah tanah ulayat	-	-	-	0
6	Masalah tanah obyek landreform	2	2	9	13
7	Masalah pengadaan tanah	1	-	-	1
8	Masalah pelaksanaan putusan pengadilan	5	-	-	5
	JUMLAH	69	29	48	146
	PROSENTASE	47.3	19.9	32.8	100

Sumber : BPN RI, 2007

Dapat disajikan dalam bentuk grafik sebagaimana Gambar 10.



Gambar 10. Grafik Jumlah kasus berdasarkan Tipologi terkait dengan waktu penanganan masalah.

4.2. Pola Sebaran Tanah Bermasalah

Berdasarkan hasil penelitian dan rekapitulasi tanah bermasalah di Kota Depok pada tahun 2001 dan 2007. Dapat dilihat adanya peningkatan jumlah kasus yang sangat signifikan. Pada Tahun 2001 jumlah tanah bermasalah sebanyak 10 kasus yang terjadi pada 10 kelurahan dengan jumlah kasus yang sama yaitu 1 kasus. Secara kumulatif kasus terbanyak terdapat di kecamatan Sawangan dan Kecamatan Pancoran Mas sebanyak 3 kasus, sedangkan paling sedikit di kecamatan Beji yaitu tidak ada kasus.

Pada tahun 2007 jumlah kasus meningkat menjadi 146 kasus dengan kasus terbanyak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis yaitu sebanyak 12 kasus. Jumlah kasus berdasarkan tipologi masalah dan administrasi kelurahan pada tahun 2007 dapat dilihat pada Tabel 11. Secara kumulatif per kecamatan kasus terbanyak ditemui di wilayah Kecamatan Cimanggis (34 kasus) dan Wilayah Kecamatan Sawangan (34 kasus). Sedangkan paling sedikit di wilayah Kecamatan Beji (15 kasus). Tipologi tanah bermasalah terbanyak adalah masalah penguasaan dan pemilikan (108 kasus) kemudian diikuti dengan masalah tanah obyek landreform sebanyak 13 kasus. Hasil rekapitulasi tanah bermasalah pada tiap kelurahan dapat dilihat pada Tabel 11.

Hasil perhitungan dengan menggunakan metode analisis tetangga terdekat (nearest neighbour index) pada Tahun 2001 diperoleh jarak rata-rata masing-masing tanah bermasalah dengan tetangga terdekatnya sebesar 2,5 km. Dengan kepadatan tanah bermasalah rata-rata (A) sebesar 0,02 kasus per kilometer persegi (km^2), diperoleh hasil hitungan indeks tetangga terdekat (R) sebesar 1,1. Berdasarkan klasifikasi dari Clark dan Evan nilai R termasuk dalam rentang 0,7-1,4 yang menunjukkan pola acak (random).

Pada Tahun 2007 diperoleh jarak rata-rata masing-masing tanah bermasalah dengan tetangga terdekatnya sebesar 1,05 km. Dengan kepadatan tanah bermasalah rata-rata (A) sebesar 0,08 kasus per kilometer persegi (km^2), diperoleh hasil hitungan indeks tetangga terdekat (R) sebesar 0,15. Berdasarkan klasifikasi dari Clark dan Evan nilai R termasuk dalam rentang 0 - 0,7 yang menunjukkan pola mengelompok (clustered). Jadi pola sebaran tanah bermasalah di Kota Depok berubah dari Tahun 2001 ke Tahun 2007 yaitu dari pola acak (random) menjadi mengelompok (clustered). Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa pada Tahun 2007 terjadi peningkatan kepadatan masalah dengan jarak antar kasus yang semakin dekat dibanding pada Tahun 2001.

Apabila Diperhatikan dari Teori perkembangan kota Konsentrik maupun teori sektoral perubahan dari pola acak ke mengelompok tampaknya sejalan dengan pertumbuhan Kota Depok. Pada Tahun 2001, pusat – pusat pertumbuhan kota Depok masih bersifat acak, sejalan dengan perkembangan tanah bermasalah di Kota Depok. Namun pada Tahun 2007 pusat pertumbuhan kota Depok tampak jelas mengelompok disekitar wilayah Jalan Margonda. Demikian pula lokasi sebaran tanah bermasalah juga mengelompok di wilayah yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi. Wilayah Jalan Margonda saat ini merupakan pusat pertumbuhan ekonomi Kota Depok yang mencerminkan *aglomerasi* dari kegiatan perdagangan dan jasa. Ditinjau Secara ekonomi, *aglomerasi* ini akan menghasilkan efisiensi pelayanan kota. Namun disisi lain terjadi interaksi sosial yang tinggi, sehingga berpotensi terhadap timbulnya masalah pertanahan, dimana tanah merupakan ruang berbagai kegiatan yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk hidup dan melakukan aktivitasnya..

Perubahan dari pola acak ke pola mengelompok, tampaknya sejalan dengan pola sebaran tanah bermasalah di Provinsi DKI Jakarta.. Pada wilayah DKI Jakarta pola sebaran tanah sengketa mengelompok terutama di wilayah bagian timur Jakarta (Sari, 2005). Hasil analisis tetangga terdekat pada tiap kelurahan di Kota Depok pada Tahun 2007 dapat dilihat pada Tabel 12.



s Tanah Bermasalah berdasarkan Tipologi dan Administrasi Kelurahan Tahun 2007

KELURAHAN	KODE WILAYAH	JUMLAH KASUS	TIPOLOGI MASALAH							
			A	B	C	D	E	F	G	H
aeun	10.27.01.01	0								
s	10.27.01.02	3	2	1						
inanggung	10.27.01.03	1	1							
maju Baru	10.27.01.04	0								
ani	10.27.01.05	3			3					
mukti	10.27.01.06	12	9	1	1	1				
gkap	10.27.01.07	5	5							
g	10.27.01.08	0								
	10.27.01.09	1						1		0
rsari	10.27.01.10	4	4							
gunung Selatan	10.27.01.11	4	3	1						
ak Pasar	10.27.01.12	0								
iar	10.27.01.13	1	1							
Jumlah		34			38					
Putih	10.27.02.01	2	1							1
nan	10.27.02.02	5	2			1			1	1
asinan	10.27.02.03	6	4		1			1		0
n Seribu	10.27.02.04	2	2							
ngsari	10.27.02.05	3	3							0
g	10.27.02.06	0								
ok Petir	10.27.02.07	0								
	10.27.02.08	4	2	1				1		

DEWELURAHAN	KODE WILAYAH	JUMLAH KASUS	TIPOLOGI MASALAH							
			A	B	C	D	E	F	G	H
ngka	10.27.02.09	7	5		1					1
ngan	10.27.02.10	4	4							
ngan Baru	10.27.02.11	0								
ng	10.27.02.12	1	1							
ngsari Baru	10.27.02.13	0								
n Mekar	10.27.02.14	0								
		34			36					
nyung	10.27.03.01	9	4					5		
bl	10.27.03.02	0								
ut	10.27.03.03	0								
	10.27.03.04	2	1	1						
e	10.27.03.05	9	9							
ul	10.27.03.06	1	1							
kalanjati Lama	10.27.03.07	4	4							
kalanjati Baru	10.27.03.08	1	1							
Jumlah		26			24					
kapan Jaya Baru	10.27.04.01	0								
kapan Jaya	10.27.04.02	2	1					1		
oang	10.27.04.03	0								
oran Mas	10.27.04.04	5	3					2		1
k Jaya	10.27.04.05	0								
k	10.27.04.06	5	3	2						
ng Pondok Terong	10.27.04.07	4	4							
aya	10.27.04.08	0								
ng	10.27.04.09	0								

DESKRIPSI KELURAHAN	KODE WILAYAH	JUMLAH KASUS	TIPOLOGI MASALAH							
			A	B	C	D	E	F	G	H
...ok Jaya	10.27.04.10	0								
...ung Jaya	10.27.04.11	0								
mlah		17			16					
...ri Muka	10.27.05.01	2	2							
	10.27.05.02	4	3	1						
...n Baru	10.27.05.03	2	2							
...san	10.27.05.04	2	2							
...ok Cina	10.27.05.05	5	5							
...timur	10.27.05.06	0								
mlah		15			13					
...ajaya	10.27.06.01	2	2							
...maju	10.27.06.02	3	2	1						
...ak	10.27.06.03	3	1	1				1		
...aru	10.27.06.04	0								
...mulya	10.27.06.05	1	1							
...rjaya	10.27.06.06	6	4		1					1
...ijaya	10.27.06.07	0								
...jaya	10.27.06.08	0								
...ong	10.27.06.09	0								
...mulya	10.27.06.10	0								
...aya	10.27.06.11	5	4					1		
mlah		20								
SH TOTAL		146	108	10	7	2	0	13	1	5

Tabel 12. Pola Sebaran Tanah Bermasalah Kota Depok Tahun 2007

KECAMATAN	DESA	INDEX TETANGGA TERDEKAT	POLA SEBARAN
Beji	Beji	0.43	mengelompok
	Beji Timur	0.00	mengelompok
	Kemiri Muka	0.16	mengelompok
	Kukusan	0.09	mengelompok
	Pondok Cina	0.87	acak
	Tanah Baru	0.09	mengelompok
Cimanggis	Cilangkap	0.34	mengelompok
	Cimpaean	0.00	mengelompok
	Cisalak Pasar	0.00	mengelompok
	Curug	0.00	mengelompok
	Harjamukti	2.20	menyebarkan
	Jatijajar	0.00	mengelompok
	Leuwinanggung	0.00	mengelompok
	Mekarsari	0.33	mengelompok
	Pasirgunung Selatan	0.57	mengelompok
	Sukamaju Baru	0.00	mengelompok
	Sukatani	0.14	mengelompok
	Tapos	0.16	mengelompok
	Tugu	0.00	mengelompok
Limo	Cinere	1.89	menyebarkan
	Gandul	0.00	mengelompok
	Grogol	0.00	mengelompok
	Krukut	0.00	mengelompok
	Limo	0.05	mengelompok
	Meruyung	1.67	menyebarkan
	Pangkalanjati Baru	0.00	mengelompok
	Pangkalanjati Lama	0.36	mengelompok
Pancoran Mas	Bojong Pondok Terong	0.37	mengelompok
	Cipayung	0.00	mengelompok
	Cipayung Jaya	0.00	mengelompok
	Depok	0.47	mengelompok
	Depok Jaya	0.00	mengelompok
	Mampang	0.00	mengelompok
	Pancoran Mas	0.75	acak
	Pondok Jaya	0.00	mengelompok
	Rangkapan Jaya	0.13	mengelompok
Rangkapan Jaya Baru	0.00	mengelompok	

KECAMATAN	DESA	INDEX TETANGGA TERDEKAT	POLA SEBARAN
Pancoran Mas	Ratujaya	0.00	mengelompok
Sawangan	Bedahan	0.36	mengelompok
	Bojongsari	0.29	mengelompok
	Bojongsari Baru	0.00	mengelompok
	Cinangka	0.69	mengelompok
	Curug	0.00	mengelompok
	Duren Mekar	0.00	mengelompok
	Duren Seribu	0.10	mengelompok
	Kedaung	0.00	mengelompok
	Pasir Putih	0.08	mengelompok
	Pengasinan	0.98	acak
	Pondok Petir	0.00	mengelompok
	Sawangan	0.38	mengelompok
	Sawangan Baru	0.00	mengelompok
	Serua	0.52	mengelompok
	Sukmajaya	Abadijaya	0.00
Baktijaya		0.00	mengelompok
Cilodong		0.00	mengelompok
Cisalak		0.30	mengelompok
Jatimulya		0.00	mengelompok
Kalibaru		0.00	mengelompok
Kalimulya		0.00	mengelompok
Mekarjaya		1.16	acak
Sukamaju		0.23	mengelompok
Sukmajaya		0.13	mengelompok
	Tirtajaya	0.70	mengelompok

4.3. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Pola Sebaran Tanah Bermasalah

Faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran tanah bermasalah dapat diketahui dengan melakukan analisis spasial dan analisis kuantitatif (statistik). Berikut diuraikan hasil kedua analisis tersebut.

4.3.1. Analisis Spasial

Analisis spasial untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi persebaran tanah bermasalah dilakukan dengan teknik overlay peta. Peta sebaran tanah bermasalah dioverlay dengan peta-peta tematik yang mencerminkan

karakter geografis wilayah berdasar aspek fisik, sosial, ekonomi dan hukum. Hasil overlay peta diperoleh sebagai berikut :

1. Aspek Sosial Ekonomi

a. Kepadatan penduduk

Tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah kelurahan dengan kepadatan penduduk rendah (< 65 jiwa/ Km^2) dan pada wilayah dengan jumlah penduduk antara 10.000 - 20.000 jiwa. Contohnya dapat dilihat pada wilayah Kelurahan Meruyung, Pondok Cina, Sawangan dan Harjamukti yang mempunyai ratio tanah bermasalah tinggi, pada wilayah tersebut memiliki kepadatan penduduk < 65 jiwa/ Km^2 .

b. Penggunaan tanah

cenderung terjadi persebaran tanah bermasalah pada tanah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan. Hal tersebut dapat dilihat pada kecamatan Cimanggis dan Sawangan yang jumlah kasus tanah bermasalahnya tertinggi di Kota Depok, pada dua kecamatan tersebut masih banyak ditemukan penggunaan tanah tidak ada bangunan. Sedangkan pada kecamatan Beji yang jumlah kasus tanah bermasalahnya terendah di Kota Depok, jarang ditemukan penggunaan tanah tidak ada bangunan. Sebagian besar penggunaan tanah di wilayah tersebut adalah tanah perumahan, tanah jasa dan tanah industri.

c. Harga Tanah

persebaran tanah bermasalah cenderung terjadi pada tanah-tanah dengan harga sedang ke tinggi. Jarang ditemui adanya tanah bermasalah di tanah-tanah dengan harga sangat rendah dan harga sangat tinggi. Pada lampiran peta harga tanah dapat dilihat bahwa pada harga tanah diatas Rp. 1.000.000 hanya ditemukan 3 kasus tanah bermasalah (2%), sedangkan pada harga tanah kurang dari Rp. 150.000 terdapat 39 kasus (26%).

2. Aspek fisik geografi

a. Jaringan Jalan

Tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah kelurahan dengan jaringan jalan yang relatif tidak terlalu padat. Hal ini sejalan dengan tanah bermasalah yang cenderung terjadi pada wilayah dengan

penggunaan tanah tidak ada bangunan dan kepadatan penduduk yang rendah. Contohnya dapat dilihat pada wilayah Kelurahan Meruyung, Pondok Cina, Sawangan dan Harjamukti yang mempunyai ratio tanah bermasalah tinggi, pada wilayah tersebut jaringan jalan tidak terlalu padat. Sedangkan pada wilayah kelurahan Cinere, Depok Jaya dan Depok dengan kepadatan jaringan jalan yang relatif padat mempunyai ratio tanah bermasalah rendah.

b. Kemiringan Tanah

Tanah bermasalah jarang terjadi pada wilayah dengan kemiringan tanah yang tinggi antara 15% - 20%. Pada lampiran peta kemiringan tanah dapat dilihat bahwa pada wilayah dengan kemiringan tanah 15% - 20% hanya ditemukan 7 kasus tanah bermasalah (4,8 %).

3. Aspek Hukum

a. Tanah Partikelir

persebaran tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah Bekas Tanah Partikelir (BTP) Cimanggis (37 kasus) disusul BTP Sawangan sebanyak 35 kasus. Tanah bermasalah jarang ditemui pada wilayah Bukan bekas tanah partikelir dan paling sedikit pada BTP Cilodong yaitu sebanyak 1 kasus. Pada wilayah bekas tanah partikelir ditemukan sebanyak 131 kasus (89,7 %), sedangkan pada wilayah bukan bekas tanah partikelir sebanyak 15 kasus (10,3%)

b. Status Tanah

cenderung terjadi persebaran tanah bermasalah pada wilayah kelurahan dengan ratio tanah terdaftar tinggi. Hal tersebut dapat dilihat pada kelurahan Harjamukti, Pondok Cina dan Sawangan, dimana tanah terdaftar dan tanah bermasalah pada wilayah tersebut termasuk tinggi.

4.3.2. Analisis Kuantitatif (Statistik)

4.3.2.2 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis kuantitatif (statistik) digunakan untuk mengetahui dan menguji suatu model valid atau tidak. Data-data yang telah diolah dan dikumpulkan,

kemudian disusun dalam bentuk matriks. Hasil test Statistik dengan menggunakan software SPSS 16.

Tabel 13. Variabel *Entered/Removed*

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	600.001 - 1000.000	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
3	KEPADATAN PENDUDUK	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
4	300.001 - 600.000	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
5	JALAN KA	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
6	RATIO TANAH TERDAFTAR	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Dari kolom variabel *entered/removed* dapat diketahui variabel yang dikeluarkan atau dimasukkan ke dalam persamaan. Variabel yang dimasukkan antara lain tanah tidak ada bangunan, tanah dengan harga Rp. 600.000 – Rp. 1.000.000, kepadatan penduduk, tanah dengan harga RP. 300.000 - 600.000, Jaringan jalan Kereta Api, dan ratio tanah terdaftar terhadap jumlah bidang. Sementara tidak ada variabel yang dikeluarkan dari persamaan.

Tabel 14. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.497 ^a	.247	.219	.03931
2	.612 ^b	.374	.326	.03652
3	.734 ^c	.538	.483	.03199
4	.799 ^d	.638	.578	.02890
5	.845 ^e	.714	.651	.02627
6	.882 ^f	.778	.718	.02362

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000

e. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000, JALAN KA

f. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000, JALAN KA, RATIO TANAH TERDAFTAR

Tabel Model Summary diatas menerangkan korelasi (R), Koefisien determinasi (R^2), koefisien determinasi yang disesuaikan (adjusted R^2) dan standar error. Koefisien korelasi sebesar 0,882 menunjukkan hubungan yang sangat kuat antara variabel independen dengan Y. Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,778 memberi pengertian 77,8% tanah bermasalah dipengaruhi oleh tanah tidak ada bangunan, tanah dengan harga Rp. 600.000 – Rp. 1.000.000, kepadatan penduduk, tanah dengan harga Rp. 300.000 – Rp.600.000, Jaringan jalan Kereta Api, dan ratio tanah terdaftar.

Tabel 15. Annova

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	.014	1	.014	8.842	.006 ^a
Residual	.042	27	.002		
Total	.055	28			
2 Regression	.021	2	.010	7.771	.002 ^b
Residual	.035	26	.001		
Total	.055	28			
3 Regression	.030	3	.010	9.712	.000 ^c
Residual	.026	25	.001		
Total	.055	28			
4 Regression	.035	4	.009	10.579	.000 ^d
Residual	.020	24	.001		
Total	.055	28			
5 Regression	.040	5	.008	11.457	.000 ^e
Residual	.016	23	.001		
Total	.055	28			
6 Regression	.043	6	.007	12.875	.000 ^f
Residual	.012	22	.001		
Total	.055	28			

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000

e. Predictors: (Constant TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000, JALAN KA

f. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK , 300.001 - 600.000, JALAN KA, RATIO TANAH TERDAFTAR

g. Dependent Variable: RATIOTANAHBERMASALAH

Tabel 16. Coefficient

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.030	.008		3.780	.001		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.001	.497	2.974	.006	1.000	1.000
2 (Constant)	.025	.007		3.375	.002		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.001	.418	2.633	.014	.954	1.048
600.001 - 1000.000	.001	.000	.365	2.301	.030	.954	1.048
3 (Constant)	.044	.009		4.847	.000		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.490	3.470	.002	.926	1.080
600.001 - 1000.000	.001	.000	.432	3.066	.005	.930	1.075
KEPADATAN PENDUDUK	-0.0003	.000	-.419	-2.980	.006	.934	1.071
4 (Constant)	.031	.010		3.224	.004		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.560	4.293	.000	.886	1.129
600.001 - 1000.000	.001	.000	.539	4.022	.000	.841	1.189
KEPADATAN PENDUDUK	-0.0004	.000	-.531	-3.955	.001	.836	1.197
300.001 - 600.000	.001	.000	.352	2.574	.017	.805	1.242
5 (Constant)	.032	.009		3.706	.001		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.595	4.983	.000	.873	1.145
600.001 - 1000.000	.001	.000	.556	4.561	.000	.838	1.193
KEPADATAN PENDUDUK	-0.0004	.000	-.595	-4.769	.000	.799	1.251
300.001 - 600.000	.001	.000	.450	3.448	.002	.730	1.370
JALAN KA	-.060	.025	-.291	-2.461	.022	.892	1.120
6 (Constant)	.012	.011		1.099	.283		
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.000	.447	3.651	.001	.673	1.485
600.001 - 1000.000	.001	.000	.401	3.201	.004	.641	1.561
KEPADATAN PENDUDUK	-0.0005	.000	-.797	-5.795	.000	.533	1.875
300.001 - 600.000	.001	.000	.401	3.365	.003	.710	1.408
JALAN KA	-.076	.023	-.365	-3.313	.003	.829	1.206
RATIO TANAH TERDAFTAR	0.0005	.000	.434	2.537	.019	.344	2.904

Dari tabel Anova dapat dilihat bahwa taraf signifikansi sebesar 0,000. Jika dibandingkan dengan taraf signifikansi $0,000 < 0,05$

Karena nilai $Sig < \alpha$, maka dapat disimpulkan bahwa H_0 dapat ditolak. Artinya ada hubungan linier pada model regresi linier berganda antara variabel dependen dengan variabel independen.

Dari Tabel Coefficients dapat dilihat nilai signifikansi dari variabel tanah tidak ada bangunan, tanah dengan harga Rp. 600.000 – Rp. 1.000.000, kepadatan penduduk, tanah dengan harga Rp. 300.000 – Rp. 600.000, Jaringan jalan Kereta Api, dan ratio tanah terdaftar. Berdasar nilai signifikansi tersebut dibandingkan dengan taraf signifikansi (α) :

	Sig	α
Tanah tidak ada bangunan	0,001	< 0,05
600.000 –1.000.000	0,004	< 0,05
Kepadatan penduduk	0,000	< 0,05
300.001 - 600.000	0,003	< 0,05
Jalan Kereta Api	0,003	< 0,05
Ratio tanah terdaftar	0,019	< 0,05

Dari perbandingan tersebut dapat disarikan bahwa H_0 ditolak. Hal ini juga berarti bahwa koefisien tanah tidak ada bangunan, tanah dengan harga Rp. 600.000 – Rp. 1.000.000, kepadatan penduduk, tanah dengan harga Rp. 300.001 – Rp.600.000, Jaringan jalan Kereta Api, dan ratio tanah terdaftar pada variabel tanah bermasalah signifikan.

Hasil dari analisis statistik terbentuk model regresi sebagai berikut :

$$Y = 0,012 + 0,0005 X_1 - 0,0005 X_3 - 0,076 X_{11} + 0,001 X_{16} + 0,001 X_{19} + 0,001 X_{20}$$

Dimana :

- Y = Ratio tanah bermasalah
- X_1 = Ratio tanah terdaftar
- X_3 = Kepadatan penduduk
- X_{11} = Jalan KA
- X_{16} = Tanah tidak ada bangunan
- X_{19} = Tanah dengan harga Rp. 300.001 – Rp.600.000

X₂₀ = Tanah dengan harga Rp. 600.000 – Rp. 1.000.000

Dengan demikian dari hasil analisis regresi linier berganda dapat dijelaskan bahwa persebaran tanah bermasalah di wilayah kelurahan di Kota Depok dipengaruhi oleh :

1. wilayah yang banyak ditemukan tanah bermasalah terjadi pada :
 - a. wilayah dengan tanah terdaftar tinggi

Hasil analisis statistik dari persamaan regresi menunjukkan bahwa tanah terdaftar mempunyai hubungan positif dengan tanah bermasalah dengan nilai 0,0005.

Tabel 17. Jumlah kasus dan persentase tanah bermasalah yang terjadi pada tanah terdaftar

NO	TIPOLOGI	Terdaftar	Belum terdaftar	JML
1	Masalah Penguasaan dan Pemilikan	89	19	108
2	Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	9	1	10
3	Masalah batas/letak bidang tanah	7	0	7
4	Masalah ganti rugi tanah ex partikelir	2	0	2
5	Masalah tanah ulayat	0	0	0
6	Masalah tanah obyek landreform	12	1	13
7	Masalah pengadaan tanah	0	1	1
8	Masalah pelaksanaan putusan pengadilan	5	0	5
	JUMLAH	124	22	146
	PERSENTASE	85 %	15 %	100%

Apabila diperhatikan lebih lanjut pada Tabel 17 yang berisi data mengenai tanah bermasalah menunjukkan bahwa dari 146 kasus tanah bermasalah banyak ditemukan pada bidang tanah yang telah terdaftar yaitu sejumlah 124 kasus (85%).

Tanah terdaftar merupakan hasil kegiatan Pendaftaran Tanah yang meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah tersebut diharapkan dapat terwujud tujuan pendaftaran tanah yaitu tersedianya data dan informasi, terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Adanya pendaftaran tanah dapat melengkapi sarana kerja berupa data dan peta pertanahan, sehingga dapat dihindari tumpang tindih penguasaan dan pemilikan. Mengingat sebelum tahun 2001, secara administratif Kota Depok masuk dalam wilayah Kabupaten Bogor yang lokasinya jauh dari jangkauan pengawasan dan pengendalian Kantor Pertanahan serta masih kurang lengkapnya data dan peta digital pertanahan. Selain itu perkembangan Kota Depok yang strategis menyebabkan banyaknya peralihan penguasaan dan pemilikan tanah. Adanya berbagai kepentingan menyebabkan terjadi berbagai masalah penguasaan dan dan pemilikan yang sebagian besar adalah tumpang tindih penguasaan dan pemilikan. Dengan semakin lengkapnya data dan peta pertanahan dewasa ini semakin banyak ditemukan bahwa tanah bermasalah tersebut pada wilayah dengan tanah terdaftar.

Hasil analisis kuantitatif tersebut sejalan dengan hasil analisis spasial dimana wilayah-wilayah kelurahan dengan ratio tanah bermasalah tinggi cenderung ditemukan pada wilayah kelurahan dengan ratio tanah terdaftar tinggi.

b. wilayah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan

Hasil analisis statistik dari persamaan regresi menunjukkan bahwa wilayah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan mempunyai hubungan positif dengan tanah bermasalah dengan nilai 0,001. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin banyak bidang tanah yang tidak terbangun cenderung berpotensi terjadi tanah bermasalah.

Berdasarkan teori ekonomi bahwa ketersediaan tanah bersifat scarcity (tetap) sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat tanpa dapat dikendalikan. Hal ini mengakibatkan peningkatan harga tanah serta mendorong orang untuk memanfaatkan tanah kosong (belum terbangun) yang tidak dikelola dan dipelihara dengan baik oleh pemiliknya, sehingga berpotensi terjadinya penyerobotan tanah dan cenderung menimbulkan tanah bermasalah.

Hasil analisis kuantitatif tersebut sejalan dengan hasil analisis spasial dimana wilayah-wilayah dengan tanah bermasalah tinggi cenderung ditemukan pada wilayah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan.

c. Wilayah dengan harga tanah Rp. 300.000 – 1.000.000

Hasil analisis statistik dari persamaan regresi menunjukkan bahwa wilayah dengan harga tanah 300.000 – 1.000.000 mempunyai hubungan positif dengan tanah bermasalah dengan nilai 0,001 untuk harga tanah 300.000 – 600.000 dan 0,001 untuk harga tanah 600.000 – 1.000.000. Artinya tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah dengan harga tanah cenderung tinggi.

Pada penggunaan tanah tidak ada bangunan yang tidak terkelola dan terpelihara oleh pemiliknya serta memiliki lokasi yang strategis terhadap perkembangan kota, umumnya memiliki harga tanah yang cenderung tinggi. Pada wilayah – wilayah tersebut cenderung terjadi pula penyerobotan tanah yang berpotensi menimbulkan tanah bermasalah. Sedangkan pada wilayah dengan harga sangat tinggi, pemilik tanah cenderung memperhatikan dan menjaga penguasaan dan pemilikan bidang tanahnya dibanding pada harga yang lebih rendah.

Hal tersebut sejalan dengan analisis spasial dimana pada harga tanah yang cenderung tinggi sering terjadi tanah bermasalah.

2. sedangkan wilayah yang jarang ditemukan tanah bermasalah terjadi pada :

a. wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi

Hasil analisis statistik dari persamaan regresi menunjukkan bahwa wilayah dengan kepadatan penduduk mempunyai hubungan negatif

dengan tanah bermasalah dengan nilai 0,0005. Artinya tanah bermasalah jarang ditemukan pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi.

Semakin padatnya penduduk di suatu daerah maka semakin sedikit bidang tanah kosong (belum terbangun). Sesuai dengan analisis bahwa tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan, dengan semakin sedikitnya tanah tidak ada bangunan dapat disimpulkan bahwa semakin jarang ditemukan tanah bermasalah.

Hal tersebut sejalan dengan analisis spasial dimana pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi jarang terjadi tanah bermasalah serta sejalan dengan tanah bermasalah yang cenderung ditemukan pada wilayah tanah tidak ada bangunan.

b. wilayah kelurahan yang dilalui oleh jalan Kereta Api

Hasil analisis statistik dari persamaan regresi menunjukkan bahwa wilayah yang dilalui jalan kereta api mempunyai hubungan negatif dengan tanah bermasalah dengan nilai 0,076. Artinya tanah bermasalah jarang ditemukan pada wilayah yang dilalui jalan Kereta Api.

Sesuai dengan Undang – Undang Nomor 23/2007 tentang Perkeretapian dan Peraturan Pemerintah Nomor 69/1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api, disebutkan bahwa jarak antara as rel kanan dan kiri minimal enam meter dari bangunan (pemukiman). Dari peraturan tersebut tampak bahwa pada wilayah dengan jarak 6 meter dari kanan kiri rel merupakan tanah milik pemerintah yang diperuntukkan untuk rel kereta api. Sehingga sebelum pembangunan rel kereta api tersebut dilakukan pembebasan tanah-tanah warga yang dilalui rel kereta api tersebut. Dengan adanya pembebasan tanah tersebut, dapat mengurangi jumlah tanah bermasalah.

4.3.2.2 Analisis Faktor

Analisis faktor untuk mendukung analisis regresi berganda dan untuk mereduksi variabel-variabel independen menjadi beberapa faktor, sehingga hasil yang diperoleh lebih maksimal.

Hasil ekstraksi faktor menunjukkan bahwa dari 23 variabel yang dianalisis didapatkan 8 faktor utama, yang memiliki eigen value > 1, kedelapan faktor utama tersebut memiliki kontribusi sebesar 77,38% dari variansi total. Dengan rincian bahwa faktor 1 memiliki kontribusi sebesar 13,128%, faktor 2 (12,812%), faktor 3 (11,160%), faktor 4 (9,624%), faktor 5 (9,084%), faktor 6 (8,533%), faktor 7 (7,206%), faktor 8 (5,829%).

Hasil rotasi faktor dapat digunakan untuk menunjukkan jenis variabel yang menjadi anggota dari masing-masing faktor utama. Persyaratan suatu variabel untuk menjadi anggota salah satu faktor utama adalah memiliki loading faktor lebih dari 0.5 (harga mutlak) (Mustikohendro, 2007). Setelah dilakukan analisis faktor maka selanjutnya dilakukan analisis regresi linier berganda dengan variabel independen adalah nilai dari masing-masing faktor (skor faktor) yang telah diperoleh dengan menggunakan analisis faktor dan variabel dependen adalah ratio tanah bermasalah. Tujuan dari analisis regresi ini adalah untuk mengetahui hubungan antara ratio tanah bermasalah dengan faktor-faktor utama hasil dari analisis faktor.

Hasil dari analisis regresi linier berganda diperoleh model regresi :

$$Y = 0,012 + 0,01 F_1 + 0,005 F_3 - 0,003 F_4 - 0,004 F_5 - 0,004 F_7$$

Dimana :

Y = Ratio tanah bermasalah

F₁ = Faktor 1

F₃ = Faktor 3

F₄ = Faktor 4

F₅ = Faktor 5

F₇ = Faktor 7

Dengan nilai R square dan R adalah :

\

Tabel 18. Model Summary skor Faktor

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.840 ^a	.705	.627	.009	.705	8.974	8	30	.000

a. Predictors: (Constant), REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Dimana anggota dari masing-masing faktor serta skor masing-masing variabel dalam faktor dapat dilihat pada Tabel 19.

Tabel 19. Variabel serta skor dalam Faktor Utama

VARIABEL	FAKTOR				
	1	3	4	5	7
1000.001 - 2000.000	0.84	0.04	0.04	0.18	0.34
600.001 - 1000.000	0.71	0.21	0.34	-0.03	0.13
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	0.69	-0.06	-0.04	-0.12	-0.25
>2.000.000	0.68	-0.06	-0.19	0.15	0.10
TANAH PERUMAHAN	-0.17	0.93	0.09	0.04	0.00
TANAH JASA	-0.18	-0.91	-0.08	-0.07	0.06
RATIO TANAH TERDAFTAR	0.29	0.55	0.00	-0.04	0.39
JALAN LOKAL	0.05	0.05	-0.92	0.12	-0.03
JALAN KOLEKTOR	-0.03	0.08	0.89	0.16	-0.08
8 - 15 %	-0.19	-0.12	-0.09	-0.90	0.03
< 8 %	-0.01	-0.04	0.30	0.83	0.13
JALAN KA	0.04	-0.08	-0.13	-0.03	0.71
TANAH PERUSAHAAN	0.45	0.14	0.04	0.23	0.60

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi sebaran Tanah Bermasalah adalah :

1. Faktor 1

Dari variabel pada faktor 1 yaitu harga tanah yang cenderung tinggi ($>$ Rp. 600.000) dan wilayah dengan penggunaan tanah tidak ada bangunan cenderung ditemukan tanah bermasalah dengan nilai faktor sebesar 0,1. Hal ini sejalan dengan hasil dari analisis spasial dan analisis regresi linier berganda. Berdasarkan teori ekonomi kondisi ini terjadi karena ketersediaan tanah yang sangat terbatas dan sudah tidak bisa berkembang lagi sedangkan permintaan akan tanah semakin lama semakin tinggi seiring dengan peningkatan populasi penduduk di kota Depok. Akibatnya banyak tanah kosong yang sebenarnya sudah mempunyai status kepemilikan diperjualbelikan secara ilegal oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga mengakibatkan terjadinya tanah bermasalah.

2. Faktor 3

Pada faktor 2 terdiri dari variabel tanah perumahan, tanah jasa dan ratio tanah terdaftar dengan nilai faktor sebesar 0,005. Tanah bermasalah cenderung ditemukan pada wilayah dengan penggunaan tanah perumahan dan wilayah dengan ratio tanah terdaftar tinggi, sedangkan pada penggunaan tanah jasa jarang ditemukan tanah bermasalah. Hal ini sejalan dengan hasil dari analisis spasial dan analisis regresi linier berganda. Berdasarkan teori *forward and backward linkage* maka kondisi ini terjadi sebagai akibat dari fungsi kota Depok sebagai penyangga provinsi DKI Jakarta dimana banyak orang yang bekerja di Jakarta tetapi memilih kota Depok sebagai tempat tinggal. Hal ini sering disebut sebagai "*shadow urbanization*" dalam perencanaan pengembangan wilayah. Semakin tingginya urbanisasi ke Jakarta maka juga akan mengakibatkan semakin tingginya permintaan tanah sebagai lokasi perumahan di Kota Depok yang pada akhirnya sering menyebabkan terjadinya tanah bermasalah yang disebabkan karena penjualan atau transaksi ilegal. Kecenderungan yang terjadi di Kota Depok sebagian besar tanah perumahan yang ada di Kota Depok merupakan tanah yang sudah terdaftar namun karena masih lemahnya manajemen pertanahan di Indonesia terutama

menyangkut riwayat dari sebuah bidang tanah maka masih banyak terjadi tanah bermasalah pada tanah yang sudah terdaftar,

3. Faktor 4

Pada faktor 4 terdiri dari variabel jalan kolektor dan jalan lokal dengan skor faktor sebesar -0,003, artinya Tanah bermasalah cenderung ditemukan pada wilayah dengan kepadatan jaringan jalan kolektor dan lokal yang rendah atau pada wilayah dengan jaringan jalan yang tidak terlalu padat. Hal ini sejalan dengan hasil analisis spasial dimana pada wilayah yang jaringan jalannya tidak terlalu padat jarang ditemukan tanah bermasalah.

4. Faktor 5

Pada faktor 5 terdiri dari variabel kemiringan tanah < 8% dan 8-15% dengan nilai faktor sebesar -0,004, artinya bahwa tanah bermasalah cenderung ditemukan pada wilayah-wilayah yang relatif datar yaitu antara 8-15%. Hal ini sejalan dengan hasil dari analisis spasial dan analisis regresi linier berganda. Berdasarkan informasi tersebut maka dapat disimpulkan bahwa faktor topografi merupakan salah satu faktor yang menjadi pertimbangan orang dalam pemilihan lokasi tempat tinggalnya. Lokasi yang datar merupakan prioritas pembangunan perumahan dan tempat tinggal karena secara teknis pembangunan perumahan di lokasi tersebut lebih aman dan lebih murah. Akibatnya karena kondisi topografi lokasi tanah terutama tanah perumahan di kota Depok yang bervariasi atau tidak semuanya datar maka permintaan tanah di lokasi yang datar lebih besar dari ketersediaan tanah datar yang ada, hal ini mengakibatkan terjadinya transaksi tanah ilegal banyak terjadi pada tanah yang datar (8 – 15 %).

5. Faktor 7

Pada faktor 7 terdiri dari variabel wilayah yang dilalui jalan kereta api dan wilayah dengan penggunaan tanah perusahaan dengan nilai faktor sebesar -0,004, artinya bahwa tanah bermasalah jarang ditemukan pada wilayah-wilayah yang dilalui jalan kereta api dan penggunaan tanah perusahaan. Hal ini sejalan dengan hasil dari analisis spasial dan analisis regresi linier berganda. Dari analisa hubungan antar faktor maka dapat diketahui bahwa tanah bermasalah banyak terjadi pada tanah dengan fungsi perumahan atau

permukiman sedangkan sesuai dengan Undang – Undang Nomor 23/2007 tentang Perkeretapian dan Peraturan Pemerintah Nomor 69/1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api, disebutkan bahwa jarak antara as rel kanan dan kiri minimal enam meter dari bangunan (pemukiman). Dari peraturan tersebut tampak bahwa pada wilayah dengan jarak 6 meter dari kanan kiri rel merupakan tanah milik pemerintah yang diperuntukkan untuk rel kereta api. Sehingga sebelum pembangunan rel kereta api tersebut dilakukan pembebasan tanah-tanah warga yang dilalui rel kereta api tersebut. Selain itu masyarakat cenderung memilih lokasi perumahan yang mempunyai lingkungan nyaman dan aman sehingga cenderung menghindari lokasi di sepanjang jalan kereta yang cenderung bisisng dan kurang aman. Selain itu masyarakat juga cenderung memilih lokasi perumahan yang jauh dari tanah perusahaan untuk menghindari terjadinya polusi udara dan kerusakan lingkungan di sekitar tempat tinggalnya karena tanah perusahaan yang ada di Kota Depok cenderung dimanfaatkan sebaagi pabrik.

4.4. Analisis Sebaran Tanah Bermasalah Terhadap Faktor Jarak Dengan Pusat Ekonomi Kota Depok (Margonda)

Berdasarkan teori lokasi dari VonThunen dan konsep pemanfaatan dan penggunaan tanah bahwa faktor jarak terhada pusat pertumbuhan ekonomi (Central Bussiness Distrik) mempunyai pengeruh terhadap perkembangan suatu kota. Sedangkan perkembangan tanah bermasalah sendiri tidak lepas dari perkembangan suatu kota tersebut. Oleh karena itu untuk mengetahui apakah faktor jarak dari pusat kegiatan ekonomi Kota Depok (Jalan Margonda) berpengaruh terhadap sebaran tanah bermasalah, dilakukan analisis baik spasial maupun kuantitatif. Analisis tersebut sekaligus juga bertujuan untuk mengetahui apakah faktor-faktor yang mempengaruhi tanah bermasalah di Kota Depok juga berlaku pada masing-masing zone hasil zonasi terhadap jalan Margonda.

4.4.1. Analisis Spasial

Untuk menjawab masalah penelitian yang ketiga dan melihat hubungan antara pola sebaran tanah bermasalah dengan jarak wilayah terhadap Jalan Margonda dilakukan analisis spasial dengan teknik buffering dan overlay peta.

Untuk mempermudah analisis wilayah kota Depok yang berjarak maksimal 10 km dari jalan Margonda dibagi menjadi 3 wilayah dengan spasi jarak sebesar 3 km berdasarkan jarak ke jalan Margonda dengan menggunakan teknik buffering. Dari hasil buffering terhadap Jalan Margonda kemudian dilakukan pembagian wilayah berdasar batas kelurahan dengan spasi jarak 3 km. Pembagian wilayah tersebut menjadi zone 1, 2 dan 3. Kemudian dilakukan overlay dengan sebaran tanah bermasalah sehingga diperoleh hasil bahwa wilayah yang terletak paling jauh dari Jalan Margonda, jumlah tanah bermasalah yang ada paling sedikit. Sedangkan untuk zone I dan II mempunyai jumlah kasus yang hampir sama. Jumlah masalah tiap zone yaitu :

- a. Zone I (< 3 km) : 54 kasus
- b. Zone II ($3 - 6$ km) : 59 kasus
- c. Zone III (> 6 km) : 33 kasus

Dari jumlah kasus diatas terlihat adanya perbedaan yang signifikan dari pada zone 3 dibanding dengan zone 1 dan 2. Dapat disimpulkan bahwa wilayah yang paling jauh dari Jalan Margonda sebaran tanah bermasalah semakin sedikit. Bila dilihat dari hasil analisis tetangga terdekat, pada zone 1 sebagian wilayah kelurahan tersebar dengan pola mengelompok, sedangkan zone 2 bervariasi dan pada zone 3 terdapat beberapa wilayah kelurahan dengan pola menyebar.

4.4.2. Analisis Kuantitatif (Statistik)

Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pada tiap – tiap zone dilakukan analisis statistik. Dari hasil analisis statistik menggunakan SPSS didapatkan hasil dari ketiga zone yang digambarkan dalam bentuk matrik.

Tabel 20. Persamaan regresi pada tiap zone

ZONE	MODEL REGRESI	KETERANGAN
ZONE 1	$Y = 0,009 + 0,001 X_1 - 0,0004 X_3 + 0,001 X_{16} + 0,004 X_{20}$	Y = Ratio tanah bermasalah X ₁ = ratio tanah terdaftar X ₃ = Kepadatan penduduk X ₁₆ = Tanah Tidak Ada Bangunan X ₂₀ = 600.000 – 1.000.000
ZONE 2	$Y = 0,003 + 0,00025 X_1 + 0,014 X_{19}$	Y = Ratio tanah bermasalah X ₁ = Ratio tanah terdaftar X ₁₉ = 300.000 – 600.000
ZONE 3	$Y = 0,1 - 0,0006 X_{10}$	Y = Ratio tanah bermasalah X ₁₀ = Jalan lokal

Dengan nilai koefisien korelasi (R) yang menunjukkan hubungan antara variabel dependen dan variabel independen dan nilai koefisien determinasi (R²) yang menjelaskan pengaruh yang diberikan oleh variabel independen yang muncul dari hasil statistik dapat dilihat pada Tabel 21.

Tabel 21. Model Summary tiap zone

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
Zone 1	.948 ^d	.899	.854	.01760
Zone 2	.967 ^b	.936	.914	.01060
Zone 3	.735 ^a	.540	.425	.03683

Dari perbandingan model regresi pada zone 1, 2 dan 3 tampak adanya perbedaan faktor-faktor yang mempengaruhi. Pada zone 1 dan zone 2 faktor-faktor yang mempengaruhi hampir sama dengan faktor-faktor yang mempengaruhi tanah bermasalah di Kota Depok, yaitu :

1. Di wilayah zone 1 tanah bermasalah dipengaruhi oleh Ratio tanah terdaftar, Kepadatan penduduk, Tanah kosong (belum terbangun) dan wilayah dengan harga Tanah cenderung tinggi (Rp. 600.000 – 1.000.000). Keadaan ini sejalan dengan faktor yang mempengaruhi tanah bermasalah di Kota Depok

secara umum, dimana sebanyak 85% tanah bermasalah terjadi pada tanah dengan status tanah terdaftar.

2. Di wilayah zone 2 tanah bermasalah dipengaruhi oleh Ratio tanah terdaftar, wilayah dengan harga tanah cenderung tinggi (Rp. 300.000 – 600.000). Keadaan ini juga sejalan dengan faktor yang mempengaruhi tanah bermasalah di Kota Depok secara umum.
3. Di wilayah zone 3 tanah bermasalah dipengaruhi oleh wilayah dengan kepadatan jaringan jalan lokal yang rendah. Hal ini sejalan dengan hasil analisa spasial yang menunjukkan bahwa tanah bermasalah cenderung terjadi pada wilayah dengan jaringan jalan yang tidak terlalu padat.

Dari hasil analisis tersebut tampak bahwa perbedaan jarak menuju Jalan Margonda yang berfungsi sebagai pusat kegiatan dan pusat perekonomian Kota Depok mempunyai karakteristik yang berbeda-beda berdasarkan banyaknya kasus dan faktor-faktor yang mempengaruhi sebaran tanah bermasalah.

BAB V KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perubahan permasalahan tanah Tahun 2001 dan 2007 memiliki kecenderungan meningkat sejalan dengan perkembangan kota. Pola sebaran tanah bermasalah juga mengalami perubahan dari pola acak (random) pada tahun 2001 menjadi mengelompok pada Tahun 2007.
2. Faktor-faktor yang secara langsung mempengaruhi persebaran tanah bermasalah di Kota Depok Tahun 2007 adalah :
 - a. Wilayah yang banyak ditemukan tanah bermasalah terjadi pada wilayah dengan tanah terdaftar tinggi, wilayah dengan penggunaan tanah kosong (belum terbangun) dan tanah perumahan, wilayah dengan harga tanah cenderung tinggi, wilayah dengan kemiringan relatif datar serta wilayah dengan jaringan jalan yang tidak terlalu padat.
 - b. Wilayah yang jarang ditemukan tanah bermasalah terjadi pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi, wilayah yang dilintasi jalan kereta api dan wilayah dengan penggunaan tanah jasa dan tanah perusahaan.
3. Faktor jarak terhadap pusat ekonomi kota Depok (Margonda) mempengaruhi sebaran tanah bermasalah Tahun 2007. Di wilayah yang dekat dengan Jalan Margonda ditemukan banyak tanah bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Fia S. 2007. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia*. Makalah. Kanwil BPN Provinsi Gorontalo. Badan Pertanahan Nasional.
1958. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1958 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir.
- Badan Pertanahan Nasional. 1960. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Badan Pertanahan Nasional. 1997. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Badan Pertanahan Nasional. 1999. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan.
- Badan Pertanahan Nasional. 2003. Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
- Badan Pertanahan Nasional. 2004. Laporan Akhir Penelitian Model Keputusan Pengadilan yang Berkaitan dengan Produk Pelayanan Pertanahan. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2006. Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2007. Petunjuk Teknis Nomor. 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2007. Petunjuk Teknis Nomor. 04/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penelitian Masalah Pertanahan.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2007. Laporan Seksi Sengketa. Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Depok.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2007. Bahan Paparan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan..
- Bastri, Chairul. 2008. *Pendaftaran Tanah. Kajian dan Penelitian*. <http://www.landpolicy.or.id/kajian/13/tahun/2008/bulan/08/tanggal/02/id/113/>. Bappenas. Jakarta.

- Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Penataan Ruang. 2008. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Earickson Robert, Harbin John, 1994, *Geographic Measurement and Quantitative Analysis*, Macmillan College Publishing Company, Inc, New York.
- Handayani, Wuwuh Tri. 2007. *Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Boyolali)*. skripsi. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Haris, Abdul. 2007. *Pengaruh penatagunaan tanah terhadap Keberhasilan pembangunan infrastruktur dan ekonomi*. Makalah. Bappenas. Jakarta.
- Harnowo, Avi. 2005. *Persebaran Tanah Bersertipikat di Provinsi DKI Jakarta (Suatu Tinjauan Tentang Registrasi Dan Sertipikat Tanah Di DKI Jakarta)*. Thesis. Pascasarjana Ilmu Geografi FMIPA UI. Depok.
- Kurniawan, Liliek. 2004. *Pola Persebaran Permukiman Di Kabupaten Gunung Kidul*. Thesis. Pascasarjana Ilmu Geografi FMIPA UI. Depok.
- Mumford, Lewis. 1961. *The City in History*. New York.
- Mustikohendro, L. Manik. 2007. *Pola Wilayah Sekolah Dasar dan Madrasah Ibtidaiyah*. Thesis. Pascasarjana Ilmu Geografi FMIPA UI. Depok.
- Pemerintah Kota Depok . 2001. Peraturan Daerah Kota Depok No. 12 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Depok
- Prahasta, Eddy. 2002. *Konsep-konsep Dasar Sistem Informasi Geografis. Informatika*. Bandung.
- Rahayu, Ria. 2003. *Perubahan Penggunaan Tanah pada Bekas Tanah Partikelir di Kota Depok*. Skripsi. Departemen Geografi FMIPA UI. Depok.
- Risnarto. 2007. *Pokok-Pokok Materi Hukum Agraria*. Bahan Ajar Pasca Sarjana Magister Hukum IBLAM. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN-RI. Jakarta.
- Sari, Embun. 2005. *Pola Sebaran Tanah Sengketa di Provinsi DKI Jakarta Tahun 1999-2003*. Thesis. Pascasarjana Ilmu Geografi FMIPA UI. Depok.
- Sarjita. 2006. *Paradigma Moral Penyelesaian Konflik dan Sengketa Pertanahan*. Makalah. STPN Yogyakarta.
- Sitanala, Frans. 2005. *Pergerakan Penduduk Kota Depok Menuju ke Tempat Bekerja*. Makalah. Makara Sains UI Vol. 9. Depok.

Sulaiman, Wahid. 2004. *Analisis Regresi Menggunakan SPSS*. Penerbit Andi. Yogyakarta.

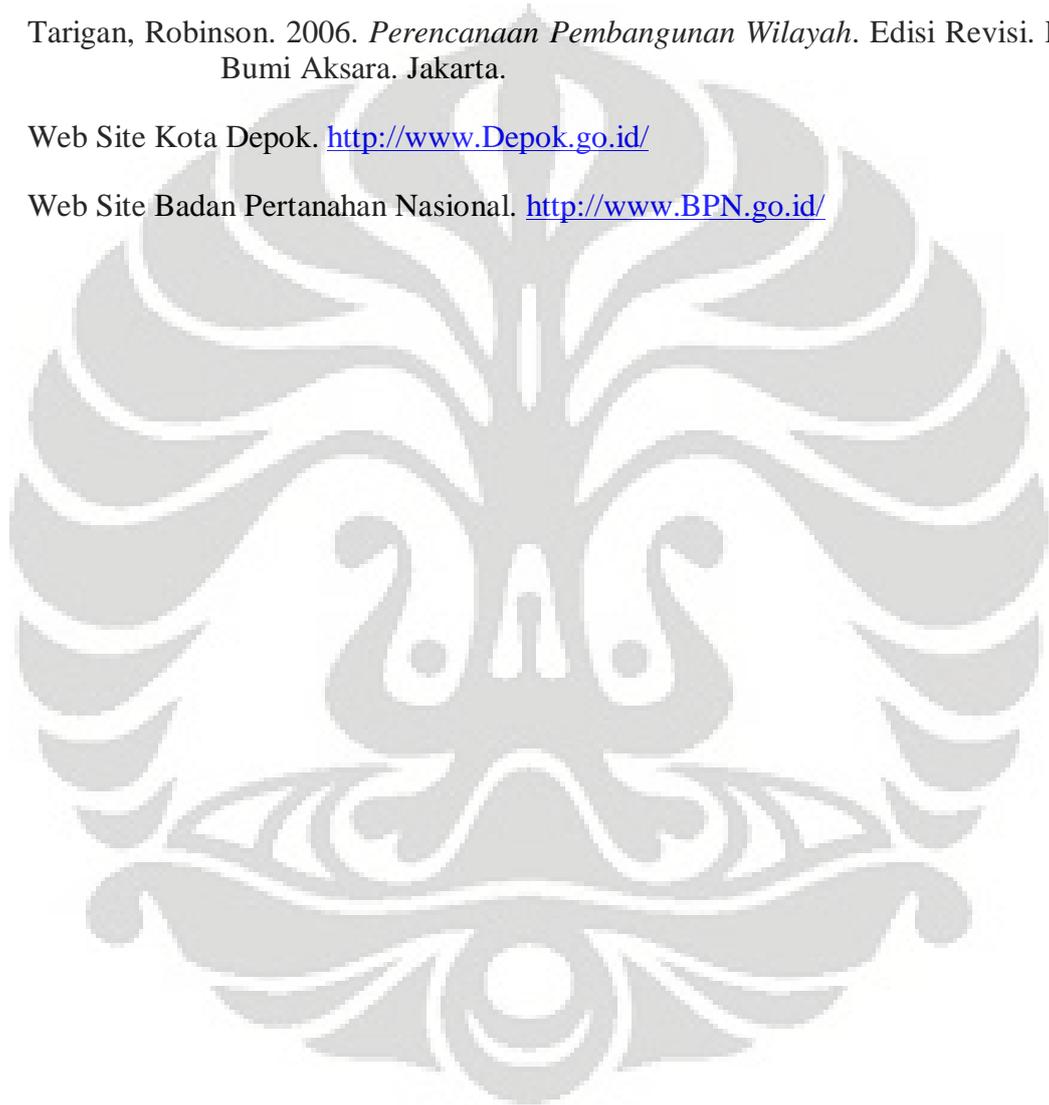
Sumaatmadja N, 1988, *Studi Geografi suatu Pendekatan dan Analisis Keruangan*, Penerbit Alumni, Bandung.

Sumardjono, Maria S.W. dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. PT. Kompas Media Nusantara. Jakarta.

Tarigan, Robinson. 2006. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Edisi Revisi. PT. Bumi Aksara. Jakarta.

Web Site Kota Depok. <http://www.Depok.go.id/>

Web Site Badan Pertanahan Nasional. <http://www.BPN.go.id/>





**LAMPIRAN
PETA**



LAMPIRAN ANALISIS STATISTIK

ANALISIS REGRESI LINIER BERGANDA

Regression

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
2	600.001 - 1000.000		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
3	KEPADATAN PENDUDUK		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
4	300.001-600.000		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
5	JALAN KA		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
6	RATIO TANAH TERDAFTAR		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.497 ^a	.247	.219	.039
2	.612 ^b	.374	.326	.037
3	.734 ^c	.538	.483	.032
4	.799 ^d	.638	.578	.029
5	.845 ^e	.714	.651	.026
6	.882 ^f	.778	.718	.024

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000

e. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.497 ^a	.247	.219	.039
2	.612 ^b	.374	.326	.037
3	.734 ^c	.538	.483	.032
4	.799 ^d	.638	.578	.029
5	.845 ^e	.714	.651	.026
6	.882 ^f	.778	.718	.024

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000

e. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA

f. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA, RATIO TANAH TERDAFTAR

ANOVA^g

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.014	1	.014	8.842	.006 ^a
	Residual	.042	27	.002		
	Total	.055	28			
2	Regression	.021	2	.010	7.771	.002 ^b
	Residual	.035	26	.001		
	Total	.055	28			
3	Regression	.030	3	.010	9.712	.000 ^c
	Residual	.026	25	.001		
	Total	.055	28			
4	Regression	.035	4	.009	10.579	.000 ^d
	Residual	.020	24	.001		
	Total	.055	28			
5	Regression	.040	5	.008	11.457	.000 ^e
	Residual	.016	23	.001		
	Total	.055	28			
6	Regression	.043	6	.007	12.875	.000 ^f
	Residual	.012	22	.001		
	Total	.055	28			

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000

e. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA

f. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA, RATIO TANAH TERDAFTAR

g. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.030	.008		3.780	.001
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.001	.497	2.974	.006
2 (Constant)	.025	.007		3.375	.002
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.001	.418	2.633	.014
600.001 - 1000.000	.001	.000	.365	2.301	.030
3 (Constant)	.044	.009		4.847	.000
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.490	3.470	.002
600.001 - 1000.000	.001	.000	.432	3.066	.005
KEPADATAN PENDUDUK	.000	.000	-.419	-2.980	.006
4 (Constant)	.031	.010		3.224	.004
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.560	4.293	.000
600.001 - 1000.000	.001	.000	.539	4.022	.000
KEPADATAN PENDUDUK	.000	.000	-.531	-3.955	.001
300.001-600.000	.001	.000	.352	2.574	.017
5 (Constant)	.032	.009		3.706	.001
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.595	4.983	.000
600.001 - 1000.000	.001	.000	.556	4.561	.000
KEPADATAN PENDUDUK	.000	.000	-.595	-4.769	.000
300.001-600.000	.001	.000	.450	3.448	.002
JALAN KA	-.060	.025	-.291	-2.461	.022

6	(Constant)	.012	.011		1.099	.283
	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.000	.447	3.651	.001
	600.001 - 1000.000	.001	.000	.401	3.201	.004
	KEPADATAN PENDUDUK	-.0005	.000	-.797	-5.795	.000
	300.001-600.000	.001	.000	.401	3.365	.003
	JALAN KA	-.076	.023	-.365	-3.313	.003
	RATIO TANAH TERDAFTAR	.0005	.000	.434	2.537	.019

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Excluded Variables^g

Model		Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
						Tolerance
1	RATIO TANAH TERDAFTAR	.135 ^a	.694	.494	.135	.756
	RATIO TANAH NEGARA	-.241 ^a	-1.419	.168	-.268	.930
	KEPADATAN PENDUDUK	-.351 ^a	-2.196	.037	-.396	.958
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	-.126 ^a	-.737	.467	-.143	.977
	< 8 %	.127 ^a	.757	.456	.147	1.000
	8 - 15 %	.178 ^a	1.053	.302	.202	.975
	> 15 %	-.213 ^a	-1.286	.210	-.245	.991
	JALAN ARTERI	-.294 ^a	-1.790	.085	-.331	.956
	JALAN KOLEKTOR	.028 ^a	.164	.871	.032	.980
	JALAN LOKAL	.005 ^a	.028	.978	.006	1.000
	JALAN KA	-.141 ^a	-.837	.410	-.162	1.000
	TANAH PERUMAHAN	-.096 ^a	-.500	.621	-.098	.774
	TANAH JASA	.099 ^a	.564	.578	.110	.938
	TANAH PERUSAHAAN	-.058 ^a	-.339	.738	-.066	.991
	TANAH INDUSTRI	-.202 ^a	-1.206	.239	-.230	.974
	< 150.000	-.013 ^a	-.071	.944	-.014	.917
	150.001-300.000	-.193 ^a	-1.153	.259	-.221	.983
	300.001-600.000	.074 ^a	.428	.672	.084	.960
	600.001 - 1000.000	.365 ^a	2.301	.030	.411	.954
	1000.001 - 2000.000	.001 ^a	.006	.995	.001	.818
	>2.000.000	-.121 ^a	-.670	.509	-.130	.869
	TANAH PARTIKELIR	.270 ^a	1.639	.113	.306	.970
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.198 ^a	-1.180	.249	-.225	.973

2	RATIO TANAH TERDAFTAR	-.056 ^b	-.279	.783	-.056	.610
	KEPADATAN PENDUDUK	-.419 ^b	-2.980	.006	-.512	.934
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	-.116 ^b	-.734	.470	-.145	.977
	< 8 %	.176 ^b	1.134	.268	.221	.983
	8 - 15 %	.095 ^b	.580	.567	.115	.917
	> 15 %	-.243 ^b	-1.601	.122	-.305	.985
	JALAN ARTERI	-.250 ^b	-1.609	.120	-.306	.940
	JALAN KOLEKTOR	.038 ^b	.235	.816	.047	.979
	JALAN LOKAL	-.074 ^b	-.459	.651	-.091	.955
	JALAN KA	-.120 ^b	-.766	.451	-.151	.996
	TANAH PERUMAHAN	-.164 ^b	-.916	.368	-.180	.755
	TANAH JASA	.175 ^b	1.073	.293	.210	.905
	TANAH PERUSAHAAN	-.110 ^b	-.691	.496	-.137	.972
	TANAH INDUSTRI	-.247 ^b	-1.605	.121	-.306	.962
	< 150.000	.072 ^b	.427	.673	.085	.873
	150.001-300.000	-.251 ^b	-1.638	.114	-.311	.962
	300.001-600.000	.177 ^b	1.083	.289	.212	.900
	1000.001 - 2000.000	-.118 ^b	-.651	.521	-.129	.755
	>2.000.000	-.141 ^b	-.840	.409	-.166	.867
	TANAH PARTIKELIR	.102 ^b	.535	.597	.106	.680
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.155 ^b	-.978	.337	-.192	.958
3	RATIO TANAH TERDAFTAR	.390 ^e	1.891	.071	.360	.395
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.127 ^e	.785	.440	.158	.721
	< 8 %	.282 ^e	2.142	.043	.401	.934
	8 - 15 %	.023 ^e	.155	.878	.032	.890
	> 15 %	-.074 ^e	-.472	.641	-.096	.784
	JALAN ARTERI	-.088 ^e	-.562	.580	-.114	.770
	JALAN KOLEKTOR	.096 ^e	.681	.502	.138	.961
	JALAN LOKAL	-.163 ^e	-1.157	.259	-.230	.917
	JALAN KA	-.166 ^e	-1.226	.232	-.243	.984
	TANAH PERUMAHAN	-.060 ^e	-.364	.719	-.074	.714
	TANAH JASA	.052 ^e	.339	.738	.069	.824
	TANAH PERUSAHAAN	-.030 ^e	-.213	.833	-.043	.934
	TANAH INDUSTRI	-.095 ^e	-.622	.540	-.126	.805
	< 150.000	-.090 ^e	-.571	.573	-.116	.768
	150.001-300.000	-.059 ^e	-.359	.723	-.073	.720
	300.001-600.000	.352 ^e	2.574	.017	.465	.805
	1000.001 - 2000.000	-.074 ^e	-.464	.647	-.094	.748
	>2.000.000	-.148 ^e	-1.016	.320	-.203	.867
	TANAH PARTIKELIR	-.061 ^e	-.344	.734	-.070	.611
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.240 ^e	1.275	.215	.252	.510

4	RATIO TANAH TERDAFTAR	.283 ^d	1.433	.165	.286	.371
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.161 ^d	1.113	.277	.226	.715
	< 8 %	.231 ^d	1.886	.072	.366	.906
	8 - 15 %	-.077 ^d	-.559	.581	-.116	.820
	> 15 %	-.114 ^d	-.811	.426	-.167	.775
	JALAN ARTERI	-.104 ^d	-.734	.470	-.151	.768
	JALAN KOLEKTOR	.079 ^d	.618	.543	.128	.958
	JALAN LOKAL	.022 ^d	.141	.889	.029	.649
	JALAN KA	-.291 ^d	-2.461	.022	-.456	.892
	TANAH PERUMAHAN	-.072 ^d	-.489	.629	-.101	.713
	TANAH JASA	.043 ^d	.315	.756	.066	.823
	TANAH PERUSAHAAN	.045 ^d	.342	.736	.071	.887
	TANAH INDUSTRI	-.090 ^d	-.652	.521	-.135	.805
	< 150.000	.080 ^d	.507	.617	.105	.626
	150.001-300.000	-.038 ^d	-.256	.800	-.053	.717
	1000.001 - 2000.000	.006 ^d	.040	.968	.008	.712
	>2.000.000	-.100 ^d	-.745	.464	-.154	.848
	TANAH PARTIKELIR	-.102 ^d	-.641	.528	-.132	.605
BUKAN TANAH PARTIKELIR	.192 ^d	1.117	.276	.227	.504	
5	RATIO TANAH TERDAFTAR	.434 ^e	2.537	.019	.476	.344
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.129 ^e	.971	.342	.203	.708
	< 8 %	.197 ^e	1.733	.097	.347	.890
	8 - 15 %	-.021 ^e	-.163	.872	-.035	.792
	> 15 %	-.167 ^e	-1.319	.201	-.271	.756
	JALAN ARTERI	-.120 ^e	-.943	.356	-.197	.766
	JALAN KOLEKTOR	.048 ^e	.409	.686	.087	.946
	JALAN LOKAL	.019 ^e	.131	.897	.028	.649
	TANAH PERUMAHAN	-.075 ^e	-.555	.584	-.118	.713
	TANAH JASA	.040 ^e	.317	.755	.067	.823
	TANAH PERUSAHAAN	.081 ^e	.674	.507	.142	.874
	TANAH INDUSTRI	-.100 ^e	-.793	.436	-.167	.804
	< 150.000	.068 ^e	.472	.642	.100	.625
	150.001-300.000	-.079 ^e	-.590	.561	-.125	.706
	1000.001 - 2000.000	.063 ^e	.458	.652	.097	.692
	>2.000.000	.002 ^e	.013	.990	.003	.749
	TANAH PARTIKELIR	-.091 ^e	-.627	.537	-.133	.604
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.140 ^e	.876	.390	.184	.494
6	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.039 ^f	.307	.762	.067	.640
	< 8 %	.099 ^f	.830	.416	.178	.724
	8 - 15 %	-.003 ^f	-.022	.983	-.005	.788
	> 15 %	-.049 ^f	-.376	.711	-.082	.614
	JALAN ARTERI	-.068 ^f	-.574	.572	-.124	.739
	JALAN KOLEKTOR	.027 ^f	.256	.800	.056	.940

JALAN LOKAL	-.065 ^f	-.499	.623	-.108	.607
TANAH PERUMAHAN	-.195 ^f	-1.601	.124	-.330	.636
TANAH JASA	.136 ^f	1.185	.249	.250	.749
TANAH PERUSAHAAN	.123 ^f	1.143	.266	.242	.856
TANAH INDUSTRI	-.055 ^f	-.480	.636	-.104	.783
< 150.000	.064 ^f	.494	.626	.107	.625
150.001-300.000	-.034 ^f	-.275	.786	-.060	.690
1000.001 - 2000.000	.127 ^f	1.034	.313	.220	.666
>2.000.000	.100 ^f	.818	.423	.176	.680
TANAH PARTIKELIR	.034 ^f	.239	.814	.052	.522
BUKAN TANAH PARTIKELIR	.034 ^f	.225	.824	.049	.449

a. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000

c. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK

d. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000

e. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA

f. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, 600.001 - 1000.000, KEPADATAN PENDUDUK, 300.001-600.000, JALAN KA, RATIO TANAH TERDAFTAR

g. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

ZONE 1

Regression

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
2	KEPADATAN PENDUDUK		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
3	RATIO TANAH TERDAFTAR		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
4	600.001 - 1000.000		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.789 ^a	.622	.590	.029
2	.891 ^b	.793	.756	.023
3	.924 ^c	.854	.810	.020
4	.948 ^d	.899	.854	.018

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR, 600.001 - 1000.000

ANOVA^c

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.017	1	.017	19.737	.001 ^a
	Residual	.010	12	.001		
	Total	.027	13			
2	Regression	.022	2	.011	21.124	.000 ^b
	Residual	.006	11	.001		
	Total	.027	13			
3	Regression	.023	3	.008	19.507	.000 ^c
	Residual	.004	10	.000		
	Total	.027	13			
4	Regression	.025	4	.006	19.936	.000 ^d
	Residual	.003	9	.000		
	Total	.027	13			

a. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK

c. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR

d. Predictors: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR, 600.001 - 1000.000

e. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.015	.009		1.682	.118
	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.789	4.443	.001
2	(Constant)	.040	.011		3.710	.003
	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.002	.000	.804	5.861	.000
	KEPADATAN PENDUDUK	.000	.000	-.414	-3.022	.012

3	(Constant)	.015	.015		.981	.350
	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.000	.516	2.781	.019
	KEPADATAN PENDUDUK	.000	.000	-.740	-3.694	.004
	RATIO TANAH TERDAFTAR	.001	.000	.506	2.038	.069
4	(Constant)	.009	.014		.672	.519
	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.001	.000	.573	3.460	.007
	KEPADATAN PENDUDUK	-0.0004	.000	-.713	-4.039	.003
	RATIO TANAH TERDAFTAR	.001	.000	.495	2.269	.049
	600.001 - 1000.000	.004	.002	.218	1.988	.078

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Excluded Variables^e

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics	
					Tolerance	
1	RATIO TANAH TERDAFTAR	-.225 ^a	-1.026	.327	-.296	.651
	KEPADATAN PENDUDUK	-.414 ^a	-3.022	.012	-.674	.999
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	-.066 ^a	-.361	.725	-.108	1.000
	< 8 %	-.204 ^a	-1.160	.271	-.330	.989
	8 - 15 %	.188 ^a	1.052	.315	.302	.982
	> 15 %	-.246 ^a	-1.449	.175	-.400	.999
	JALAN ARTERI	-.376 ^a	-2.498	.030	-.602	.969
	JALAN KOLEKTOR	.150 ^a	.564	.584	.168	.474
	JALAN LOKAL	.106 ^a	.577	.575	.171	.988
	JALAN KA	-.132 ^a	-.705	.496	-.208	.937
	TANAH PERUMAHAN	-.032 ^a	-.138	.893	-.042	.620
	TANAH JASA	-.021 ^a	-.106	.917	-.032	.895
	TANAH PERUSAHAAN	.006 ^a	.034	.974	.010	1.000
	TANAH INDUSTRI	-.254 ^a	-1.432	.180	-.396	.920
	< 150.000	.163 ^a	.782	.451	.230	.753
	150.001-300.000	-.248 ^a	-1.405	.188	-.390	.935
	300.001-600.000	-.117 ^a	-.618	.549	-.183	.928
	600.001 - 1000.000	.262 ^a	1.511	.159	.415	.945
	1000.001 - 2000.000	.004 ^a	.021	.983	.006	.876
	>2.000.000	-.116 ^a	-.608	.556	-.180	.915
	TANAH PARTIKELIR	.126 ^a	.684	.508	.202	.971
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.184 ^a	-1.042	.320	-.300	.998

2	RATIO TANAH TERDAFTAR	.506 ^b	2.038	.069	.542	.237
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.175 ^b	1.132	.284	.337	.765
	< 8 %	-.047 ^b	-.303	.768	-.096	.836
	8 - 15 %	.143 ^b	1.032	.327	.310	.970
	> 15 %	-.102 ^b	-.671	.517	-.208	.852
	JALAN ARTERI	-.232 ^b	-1.579	.145	-.447	.766
	JALAN KOLEKTOR	.217 ^b	1.095	.299	.327	.468
	JALAN LOKAL	-.063 ^b	-.403	.696	-.126	.843
	JALAN KA	-.189 ^b	-1.379	.198	-.400	.922
	TANAH PERUMAHAN	.190 ^b	1.015	.334	.305	.534
	TANAH JASA	-.242 ^b	-1.635	.133	-.459	.743
	TANAH PERUSAHAAN	.065 ^b	.451	.662	.141	.981
	TANAH INDUSTRI	-.146 ^b	-.984	.348	-.297	.850
	< 150.000	-.357 ^b	-1.730	.114	-.480	.372
	150.001-300.000	.197 ^b	.880	.400	.268	.384
	300.001-600.000	.143 ^b	.848	.417	.259	.682
	600.001 - 1000.000	.224 ^b	1.720	-.116	.478	.937
	1000.001 - 2000.000	.026 ^b	.169	.869	.053	.874
	>2.000.000	-.152 ^b	-1.066	.312	-.319	.909
	TANAH PARTIKELIR	-.134 ^b	-.805	.439	-.247	.699
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.180 ^b	.961	.359	.291	.538
3	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.075 ^c	.479	.644	.158	.644
	< 8 %	-.058 ^c	-.419	.685	-.138	.835
	8 - 15 %	.093 ^c	.719	.490	.233	.923
	> 15 %	.055 ^c	.341	.741	.113	.611
	JALAN ARTERI	-.156 ^c	-1.076	.310	-.338	.683
	JALAN KOLEKTOR	.195 ^c	1.113	.294	.348	.466
	JALAN LOKAL	-.191 ^c	-1.408	.193	-.425	.723
	JALAN KA	-.124 ^c	-.933	.375	-.297	.841
	TANAH PERUMAHAN	.041 ^c	.207	.840	.069	.416
	TANAH JASA	-.149 ^c	-.960	.362	-.305	.613
	TANAH PERUSAHAAN	.096 ^c	.767	.463	.248	.966
	TANAH INDUSTRI	-.032 ^c	-.207	.840	-.069	.676
	< 150.000	-.278 ^c	-1.438	.184	-.432	.352
	150.001-300.000	.060 ^c	.275	.789	.091	.334
	300.001-600.000	.057 ^c	.357	.729	.118	.619
	600.001 - 1000.000	.218 ^c	1.988	.078	.552	.936
	1000.001 - 2000.000	.071 ^c	.519	.616	.170	.851
	>2.000.000	-.080 ^c	-.584	.574	-.191	.823
	TANAH PARTIKELIR	-.114 ^c	-.768	.462	-.248	.696
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.121 ^c	.703	.500	.228	.518

4	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.025 ^d	.179	.863	.063	.620
	< 8 %	-.097 ^d	-.807	.443	-.274	.814
	8 - 15 %	.064 ^d	.554	.594	.192	.906
	> 15 %	.171 ^d	1.210	.261	.393	.535
	JALAN ARTERI	-.150 ^d	-1.191	.268	-.388	.682
	JALAN KOLEKTOR	.142 ^d	.889	.400	.300	.450
	JALAN LOKAL	-.160 ^d	-1.322	.223	-.424	.710
	JALAN KA	-.110 ^d	-.941	.374	-.316	.837
	TANAH PERUMAHAN	-.029 ^d	-.161	.876	-.057	.398
	TANAH JASA	-.052 ^d	-.337	.745	-.118	.521
	TANAH PERUSAHAAN	.102 ^d	.943	.373	.316	.966
	TANAH INDUSTRI	.031 ^d	.220	.832	.077	.637
	< 150.000	-.189 ^d	-1.013	.341	-.337	.321
	150.001-300.000	-.162 ^d	-.745	.478	-.255	.251
	300.001-600.000	.026 ^d	.179	.862	.063	.610
	1000.001 - 2000.000	.096 ^d	.814	.439	.277	.841
	>2.000.000	-.059 ^d	-.481	.643	-.168	.816
	TANAH PARTIKELIR	-.023 ^d	-.160	.877	-.057	.601
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.041 ^d	-.228	.825	-.080	.380

a. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN

b. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK

c. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR

d. Predictors in the Model: (Constant), TANAH TIDAK ADA BANGUNAN, KEPADATAN PENDUDUK, RATIO TANAH TERDAFTAR, 600.001 - 1000.000

e. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

ZONE 2

Regression

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	300.001-600.000		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).
2	RATIO TANAH TERDAFTAR		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.931 ^a	.867	.848	.014105549616627
2	.967 ^b	.936	.914	.010601132439683

a. Predictors: (Constant), 300.001-600.000

b. Predictors: (Constant), 300.001-600.000, RATIO TANAH TERDAFTAR

ANOVA^c

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.009	1	.009	45.569	.000 ^a
	Residual	.001	7	.000		
	Total	.010	8			
2	Regression	.010	2	.005	43.535	.000 ^b
	Residual	.001	6	.000		
	Total	.010	8			

a. Predictors: (Constant), 300.001-600.000

b. Predictors: (Constant), 300.001-600.000, RATIO TANAH TERDAFTAR

c. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.012	.005		2.472	.043
	300.001-600.000	.016	.002	.931	6.750	.000
2	(Constant)	.003	.005		.510	.628
	300.001-600.000	.014	.002	.787	6.657	.001
	RATIO TANAH TERDAFTAR	0.00025	.000	.299	2.528	.045

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Excluded Variables^c

Model		Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
						Tolerance
1	RATIO TANAH TERDAFTAR	.299 ^{ai}	2.528	.045	.718	.768
	KEPADATAN PENDUDUK	-.071 ^{ai}	-.421	.688	-.169	.752
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.081 ^{ai}	.554	.599	.221	.983
	< 8 %	.234 ^{ai}	2.015	.091	.635	.984
	8 - 15 %	-.272 ^{ai}	-2.223	.068	-.672	.811
	> 15 %	-.175 ^{ai}	-1.277	.249	-.462	.926
	JALAN ARTERI	.098 ^{ai}	.680	.522	.267	.984
	JALAN KOLEKTOR	.046 ^{ai}	.308	.768	.125	.965
	JALAN LOKAL	.054 ^{ai}	.282	.787	.115	.598
	JALAN KA	-.130 ^{ai}	-.924	.391	-.353	.984
	TANAH PERUMAHAN	.225 ^{ai}	1.787	.124	.589	.913
	TANAH JASA	-.217 ^{ai}	-1.720	.136	-.575	.933
	TANAH INDUSTRI	-.145 ^{ai}	-1.005	.354	-.380	.910
	< 150.000	-.185 ^{ai}	-1.409	.208	-.499	.966
	150.001-300.000	.066 ^{ai}	.453	.667	.182	1.000
	600.001 - 1000.000	-1.948 ^{ai}	-.306	.770	-.124	.001
	1000.001 - 2000.000	-.143 ^{ai}	-.963	.373	-.366	.867
	TANAH PARTIKELIR	-.293 ^{ai}	-1.800	.122	-.592	.543
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.263 ^{ai}	2.488	.047	.713	.980

2	KEPADATAN PENDUDUK	.081 ^b	.571	.593	.247	.600
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	-.133 ^b	-.998	.364	-.408	.608
	< 8 %	.164 ^b	1.692	.151	.603	.875
	8 - 15 %	-.128 ^b	-.731	.498	-.311	.379
	> 15 %	.010 ^b	.061	.954	.027	.518
	JALAN ARTERI	.124 ^b	1.238	.271	.484	.976
	JALAN KOLEKTOR	.073 ^b	.656	.541	.282	.956
	JALAN LOKAL	.033 ^b	.225	.831	.100	.595
	JALAN KA	-.036 ^b	-.294	.781	-.130	.846
	TANAH PERUMAHAN	.135 ^b	1.163	.297	.462	.757
	TANAH JASA	-.133 ^b	-1.190	.287	-.470	.799
	TANAH INDUSTRI	.025 ^b	.167	.874	.075	.596
	< 150.000	-.093 ^b	-.781	.470	-.330	.810
	150.001-300.000	.113 ^b	1.097	.323	.440	.972
	600.001 - 1000.000	.650 ^b	.130	.902	.058	.001
	1000.001 - 2000.000	.078 ^b	.488	.646	.213	.485
	TANAH PARTIKELIR	-.004 ^b	-.014	.989	-.006	.177
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.184 ^b	1.909	.114	.649	.806

a. Predictors in the Model: (Constant), 300.001-600.000

b. Predictors in the Model: (Constant), 300.001-600.000, RATIO TANAH TERDAFTAR

c. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

ZONE 3

Regression

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	JALAN LOKAL		Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .100, Probability-of-F-to-remove >= .200).

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.735 ^a	.540	.425	.037

a. Predictors: (Constant), JALAN LOKAL

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.006	1	.006	4.700	.096 ^a
	Residual	.005	4	.001		
	Total	.012	5			

a. Predictors: (Constant), JALAN LOKAL

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.100	.023		4.398	.012
	JALAN LOKAL	-0.0006	.000	-.735	-2.168	.096

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Excluded Variables^b

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics	
					Tolerance	
1	RATIO TANAH TERDAFTAR	.395 ^a	1.138	.338	.549	.889
	KEPADATAN PENDUDUK	-.337 ^a	-.991	.395	-.497	.998
	LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	-.011 ^a	-.028	.980	-.016	.974
	< 8 %	.309 ^a	.884	.442	.455	.997
	8 - 15 %	-.061 ^a	-.152	.889	-.088	.941
	> 15 %	-.160 ^a	-.408	.710	-.230	.941
	JALAN KA	-.299 ^a	-.828	.468	-.431	.954
	TANAH PERUMAHAN	-.194 ^a	-.511	.645	-.283	.974
	TANAH JASA	.194 ^a	.511	.645	.283	.974
	TANAH INDUSTRI	.251 ^a	.672	.550	.362	.955
	< 150.000	-.260 ^a	-.444	.687	-.248	.420
	150.001-300.000	-.395 ^a	-1.114	.346	-.541	.865
	300.001-600.000	.418 ^a	.935	.419	.475	.595
	600.001 - 1000.000	.313 ^a	.762	.502	.403	.762
	TANAH PARTIKELIR	.117 ^a	.203	.852	.117	.460
	BUKAN TANAH PARTIKELIR	.313 ^a	.762	.502	.403	.762

a. Predictors in the Model: (Constant), JALAN LOKAL

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

ANALISIS FAKTOR

Factor Analysis

[DataSet3]

Communalities

	Initial	Extraction
RATIO TANAH TERDAFTAR	1.000	.741
KEPADATAN PENDUDUK	1.000	.757
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	1.000	.797
< 8 %	1.000	.838
8 - 15 %	1.000	.938
> 15 %	1.000	.793
JALAN ARTERI	1.000	.578
JALAN KOLEKTOR	1.000	.828
JALAN LOKAL	1.000	.883
JALAN KA	1.000	.573
TANAH PERUMAHAN	1.000	.926
TANAH JASA	1.000	.898
TANAH PERUSAHAAN	1.000	.664
TANAH INDUSTRI	1.000	.540
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	1.000	.674
< 150.000	1.000	.921
150.001-300.000	1.000	.747
300.001-600.000	1.000	.756
600.001 - 1000.000	1.000	.697
1000.001 - 2000.000	1.000	.894
>2.000.000	1.000	.566
TANAH PARTIKELIR	1.000	.894
BUKAN TANAH PARTIKELIR	1.000	.894

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
	1	4.803	20.882	20.882	4.803	20.882	20.882	3.020	13.128
2	2.859	12.431	33.313	2.859	12.431	33.313	2.947	12.812	25.940
3	2.256	9.807	43.120	2.256	9.807	43.120	2.567	11.160	37.101
4	2.053	8.927	52.046	2.053	8.927	52.046	2.213	9.624	46.724
5	1.821	7.918	59.965	1.821	7.918	59.965	2.089	9.084	55.808
6	1.486	6.460	66.425	1.486	6.460	66.425	1.963	8.533	64.341
7	1.349	5.867	72.292	1.349	5.867	72.292	1.657	7.206	71.547
8	1.169	5.085	77.377	1.169	5.085	77.377	1.341	5.829	77.377
9	.958	4.165	81.542						
10	.861	3.745	85.287						
11	.788	3.425	88.713						
12	.742	3.227	91.940						
13	.492	2.138	94.078						
14	.388	1.687	95.765						
15	.343	1.493	97.258						
16	.289	1.254	98.512						
17	.175	.760	99.273						
18	.097	.424	99.697						
19	.070	.303	100.000						
20	8.363E-16	3.636E-15	100.000						
21	3.574E-17	1.554E-16	100.000						
22	-3.151E-17	-1.370E-16	100.000						
23	-1.343E-16	-5.840E-16	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Component Matrix^a

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
KEPADATAN PENDUDUK	.671	-.120	.020	.117	.309	.338	.263	-.002
TANAH JASA	-.656	.154	-.088	-.240	.567	.021	-.004	-.239
< 150.000	-.631	.131	-.050	-.509	-.026	.116	.267	.399
RATIO TANAH TERDAFTAR	.626	-.010	-.137	.454	-.064	.073	.290	.175
300.001-600.000	.588	-.217	.034	.007	-.137	.170	-.367	-.424
BUKAN TANAH PARTIKELIR	.576	-.570	-.344	-.298	.130	.096	.037	-.055
TANAH PARTIKELIR	-.576	.570	.344	.298	-.130	-.096	-.037	.055
600.001 - 1000.000	.537	.528	.141	.142	.017	.144	-.243	.092
1000.001 - 2000.000	.548	.739	-.149	.043	.147	-.037	-.001	.033
>2.000.000	.297	.586	-.269	-.058	.020	-.131	-.169	-.116
TANAH PERUSAHAAN	.455	.511	-.047	.116	.109	.002	.410	.011
JALAN LOKAL	.279	.050	.823	-.095	.194	.218	-.155	.083
JALAN KOLEKTOR	.246	-.029	.813	-.091	.188	.124	-.100	.194
150.001-300.000	-.070	-.434	.018	.602	.110	-.359	.086	-.207
8 - 15 %	-.590	-.069	-.145	.594	.002	.406	-.166	.138
> 15 %	.387	.210	-.333	-.558	-.378	-.036	-.179	.037
TANAH PERUMAHAN	.444	-.280	.185	.103	-.729	.154	.157	.159
JALAN ARTERI	.062	-.280	-.117	-.052	.503	.461	-.099	-.065
TANAH INDUSTRI	.113	-.233	.162	.184	.073	-.620	-.126	.083
< 8 %	.429	-.060	.391	-.319	.250	-.448	.313	-.185
JALAN KA	-.039	.361	-.074	.219	.031	.174	.487	-.346
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.351	.201	-.286	.235	.280	-.166	-.486	.177
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.276	-.230	-.295	.069	.392	-.169	.097	.620

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 8 components extracted.

Rotated Component Matrix^a

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1000.001 - 2000.000	.840	-.033	.043	.039	.181	-.159	.344	.084
600.001 - 1000.000	.713	-.013	.213	.338	-.028	-.098	.126	-.056
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.693	.153	-.061	-.044	-.124	.215	-.251	.199
>2.000.000	.676	-.074	-.062	-.187	.152	-.147	.097	-.101
BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.049	.865	.184	-.141	.253	-.023	-.126	.099
TANAH PARTIKELIR	.049	-.865	-.184	.141	-.253	.023	.126	-.099
KEPADATAN PENDUDUK	.188	.617	.204	.301	.054	.071	.418	.162
JALAN ARTERI	-.060	.593	-.326	.183	-.276	-.035	.042	.053
300.001-600.000	.261	.525	.292	.126	.067	.141	-.138	-.518
TANAH PERUMAHAN	-.170	.082	.930	.086	.035	-.067	.002	-.109
TANAH JASA	-.179	-.116	-.909	-.078	-.074	-.101	.058	-.029
RATIO TANAH TERDAFTAR	.290	.265	.546	.002	-.041	.245	.388	.276
JALAN LOKAL	.050	.014	.047	.922	.120	-.033	-.032	-.106
JALAN KOLEKTOR	-.027	-.018	.079	.888	.157	.005	-.080	.026
8 - 15 %	-.189	-.198	-.121	-.089	-.901	.165	.027	.042
< 8 %	-.012	.125	-.039	.295	.827	.177	.131	.041
150.001-300.000	-.218	.017	.037	-.134	-.060	.821	.035	.031
< 150.000	-.430	-.346	-.300	-.103	-.027	-.638	-.045	.325
> 15 %	.347	.157	.269	-.288	.332	-.553	-.243	-.134
TANAH INDUSTRI	.030	-.118	.072	.030	.309	.541	-.315	.178
JALAN KA	.037	-.113	-.080	-.131	-.035	.005	.714	-.158
TANAH PERUSAHAAN	.445	-.019	.137	.044	.227	-.067	.600	.169
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.131	.311	.040	-.042	.028	.119	-.120	.806

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 10 iterations.

Component Transformation Matrix

Component	1	2	3	4	5	6	7	8
1	.522	.532	.502	.205	.360	.073	.121	.033
2	.656	-.536	-.171	.024	.021	-.343	.359	-.072
3	-.231	-.323	.085	.863	.198	.126	-.008	-.189
4	.162	-.177	.236	-.008	-.543	.713	.280	.070
5	.157	.344	-.754	.286	.026	.231	.139	.366
6	-.102	.379	.054	.287	-.636	-.481	.298	-.189
7	-.426	-.044	.126	-.130	.306	-.056	.770	.306
8	.035	-.175	.263	.179	-.191	-.255	-.276	.831

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Component Score Coefficient Matrix

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
RATIO TANAH TERDAFTAR	.019	.023	.208	-.025	-.080	.079	.211	.199
KEPADATAN PENDUDUK	-.027	.220	.000	.123	-.060	-.014	.260	.087
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	.046	.045	.020	.011	-.026	.005	-.106	.597
< 8 %	-.084	-.020	-.106	.063	.447	.129	.110	.008
8 - 15 %	.011	.006	.035	.032	-.449	.043	.012	.039
> 15 %	.107	.019	.098	-.151	.112	-.268	-.186	-.079
JALAN ARTERI	-.008	.306	-.202	.123	-.196	-.057	.049	-.011
JALAN KOLEKTOR	-.025	-.035	.009	.414	.009	-.033	-.076	.068
JALAN LOKAL	.003	-.004	-.022	.428	-.020	-.046	-.052	-.037
JALAN KA	-.070	.006	-.042	-.089	.028	.031	.471	-.147
TANAH PERUMAHAN	-.145	-.061	.440	.011	-.046	-.097	.017	-.019
TANAH JASA	-.004	.080	-.397	-.002	.045	.001	.072	-.068
TANAH PERUSAHAAN	.061	-.043	.024	-.015	.095	-.023	.332	.121
TANAH INDUSTRI	.048	-.135	.007	-.019	.196	.300	-.212	.124
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	.326	.022	-.086	-.008	-.124	.118	-.264	.122
< 150.000	-.156	-.087	-.005	.011	.029	-.343	.011	.303

150.001-300.000	-.061	-.024	-.008	-.094	.043	.433	.060	-.030
300.001-600.000	.091	.193	.010	.018	-.045	.074	-.097	-.427
600.001 - 1000.000	.248	-.038	.042	.149	-.113	-.053	-.032	-.021
1000.001 - 2000.000	.264	-.047	-.042	-.006	.034	-.050	.108	.057
>2.000.000	.250	-.040	-.076	-.108	.055	-.023	-.020	-.092
TANAH PARTIKELIR	.065	-.302	.012	.084	-.066	.050	.033	-.020
BUKAN TANAH PARTIKELIR	-.065	.302	-.012	-.084	.066	-.050	-.033	.020

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Component Scores.

Component Score Covariance Matrix

Component	1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
2	.000	1.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
3	.000	.000	1.000	.000	.000	.000	.000	.000
4	.000	.000	.000	1.000	.000	.000	.000	.000
5	.000	.000	.000	.000	1.000	.000	.000	.000
6	.000	.000	.000	.000	.000	1.000	.000	.000
7	.000	.000	.000	.000	.000	.000	1.000	.000
8	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	1.000

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Component Scores.

TABEL VARIABEL-VARIABEL KOMPONEN FAKTOR UTAMA

VARIABEL	FAKTOR UTAMA							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1000.001 - 2000.000	0.84	-0.03	0.04	0.04	0.18	-0.16	0.34	0.08
600.001 - 1000.000	0.71	-0.01	0.21	0.34	-0.03	-0.10	0.13	-0.06
TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	0.69	0.15	-0.06	-0.04	-0.12	0.22	-0.25	0.20
>2.000.000	0.68	-0.07	-0.06	-0.19	0.15	-0.15	0.10	-0.10
BUKAN TANAH PARTIKELIR	-0.05	0.86	0.18	-0.14	0.25	-0.02	-0.13	0.10
TANAH PARTIKELIR	0.05	-0.86	-0.18	0.14	-0.25	0.02	0.13	-0.10
KEPADATAN PENDUDUK	0.19	0.62	0.20	0.30	0.05	0.07	0.42	0.16
JALAN ARTERI	-0.06	0.59	-0.33	0.18	-0.28	-0.03	0.04	0.05
300.001-600.000	0.26	0.52	0.29	0.13	0.07	0.14	-0.14	-0.52
TANAH PERUMAHAN	-0.17	0.08	0.93	0.09	0.04	-0.07	0.00	-0.11
TANAH JASA	-0.18	-0.12	-0.91	-0.08	-0.07	-0.10	0.06	-0.03
RATIO TANAH TERDAFTAR	0.29	0.27	0.55	0.00	-0.04	0.24	0.39	0.28
JALAN LOKAL	0.05	0.01	0.05	0.92	0.12	-0.03	-0.03	-0.11
JALAN KOLEKTOR	-0.03	-0.02	0.08	0.89	0.16	0.01	-0.08	0.03
8 - 15 %	-0.19	-0.20	-0.12	-0.09	-0.90	0.17	0.03	0.04
< 8 %	-0.01	0.12	-0.04	0.30	0.83	0.18	0.13	0.04
150.001-300.000	-0.22	0.02	0.04	-0.13	-0.06	0.82	0.04	0.03
< 150.000	-0.43	-0.35	-0.30	-0.10	-0.03	-0.64	-0.05	0.33
> 15 %	0.35	0.16	0.27	-0.29	0.33	-0.55	-0.24	-0.13
TANAH INDUSTRI	0.03	-0.12	0.07	0.03	0.31	0.54	-0.31	0.18
JALAN KA	0.04	-0.11	-0.08	-0.13	-0.03	0.00	0.71	-0.16
TANAH PERUSAHAAN	0.45	-0.02	0.14	0.04	0.23	-0.07	0.60	0.17
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK	0.13	0.31	0.04	-0.04	0.03	0.12	-0.12	0.81

Regression

[DataSet3]

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.840 ^a	.705	.627	.009	.705	8.974	8	30	.000

a. Predictors: (Constant), REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.840 ^a	.705	.627	.009	.705	8.974	8	30	.000

a. Predictors: (Constant), REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.006	8	.001	8.974	.000 ^a
	Residual	.002	30	.000		
	Total	.008	38			

a. Predictors: (Constant), REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1

b. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.012	.001		8.098	.000
	REGR factor score 1 for analysis 1	.010	.002	.701	6.660	.000
	REGR factor score 2 for analysis 1	.001	.001	.061	.610	.546
	REGR factor score 3 for analysis 1	.005	.001	.335	3.361	.002
	REGR factor score 4 for analysis 1	-.003	.001	-.274	-2.740	.010
	REGR factor score 5 for analysis 1	-.004	.002	-.259	-2.448	.020
	REGR factor score 6 for analysis 1	.000	.001	.032	.313	.757
	REGR factor score 7 for analysis 1	-.004	.001	-.329	-3.208	.003
	REGR factor score 8 for analysis 1	.001	.001	.074	.733	.469

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH

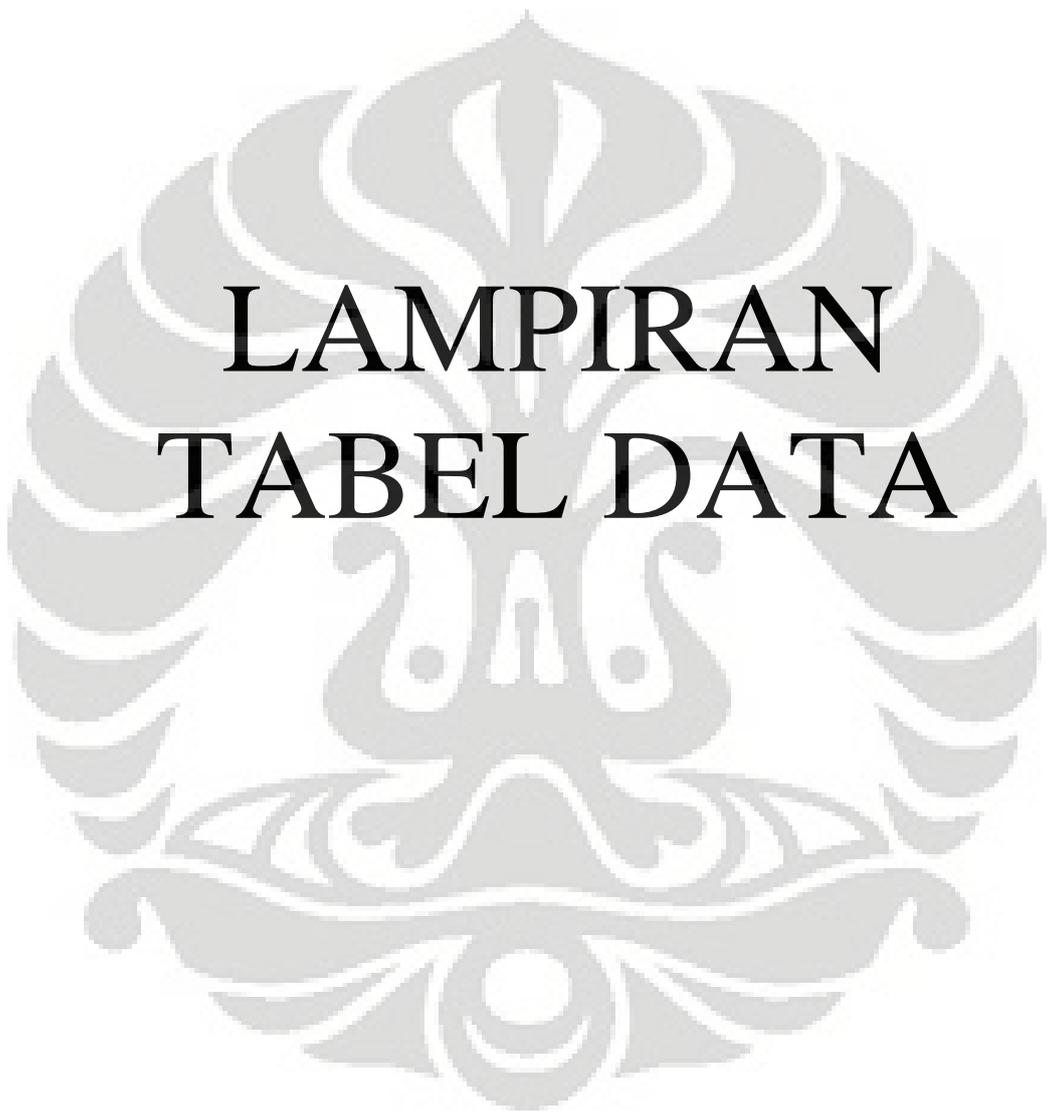
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	.00	.05	.01	.012	39
Residual	-.016	.018	.000	.008	39
Std. Predicted Value	-1.680	3.380	.000	1.000	39
Std. Residual	-1.861	2.087	.000	.889	39

a. Dependent Variable: RATIO TANAH BERMASALAH



LAMPIRAN TABEL VARIABEL

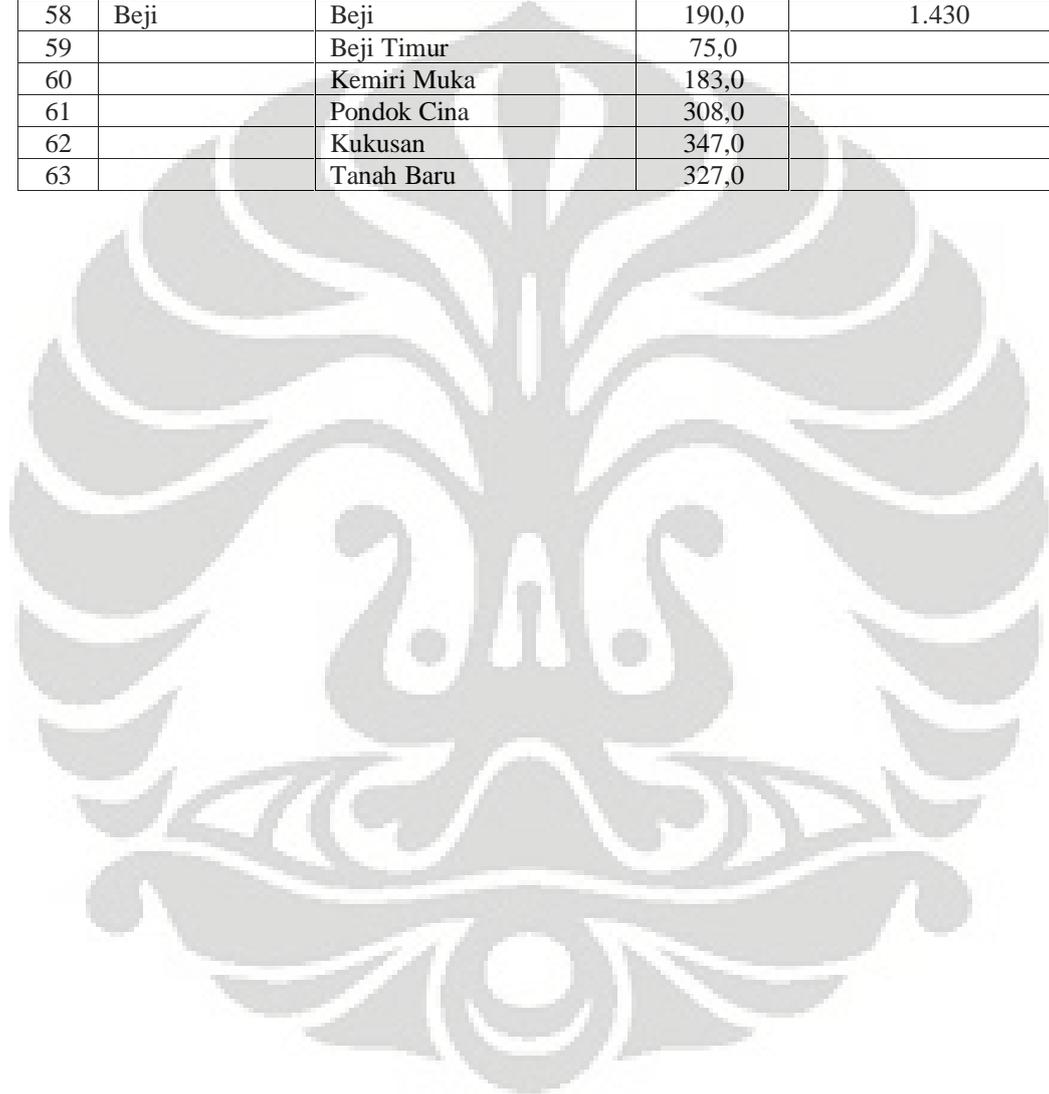


LAMPIRAN TABEL DATA

**TABEL JUMLAH KELURAHAN DAN LUAS TIAP KECAMATAN
KOTA DEPOK TAHUN 2007**

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	LUAS (KM²)	LUAS KECAMATAN (KM²)
1	Cimanggis	Cilangkap	595	5.354
2		Cimpaeun	395	
3		Tapos	629	
4		Leuwinanggung	488	
5		Jatijajar	294	
6		Sukamaju Baru	437	
7		Curug	154	
8		Sukatani	503	
9		Harjamukti	551	
10		Cisalak Pasar	148	
11		Mekarsari	397	
12		Tugu	447	
13		Pasirgunung Selatan	316	
14	Sukmajaya	Kalimulya	233	3.156
15		Jatimulya	216	
16		Kalibaru	407	
17		Cilodong	292	
18		Sukamaju	388	
19		Sukmajaya	332	
20		Tirtajaya	285	
21		Mekarjaya	266	
22		Abadijaya	237	
23		Baktijaya	255	
24		Cisalak	245	
25	Pancoran Mas	Cipayung Jaya	222	3.055
26		Bojong Pondok Terong	235	
27		Pondok Jaya	160	
28		Ratujaya	238	
29		Cipayung	285	
30		Rangkapan Jaya Baru	388	
31		Rangkapan Jaya	355	
32		Mampang	210	
33		Pancoran Mas	419	
34		Depok Jaya	113	
35		Depok	430	
36	Sawangan	Duren Mekar	211	4.565
37		Duren Seribu	298	
38		Pengasinan	376	
39		Bedahan	572	
40		Pasir Putih	488	
41		Sawangan Baru	280	
42		Sawangan	331	
43		Bojongsari	201	
44		Bojongsari Baru	192	
45		Curug	444	
46		Pondok Petir	338	
47		Serua	295	
48		Kedaung	209	

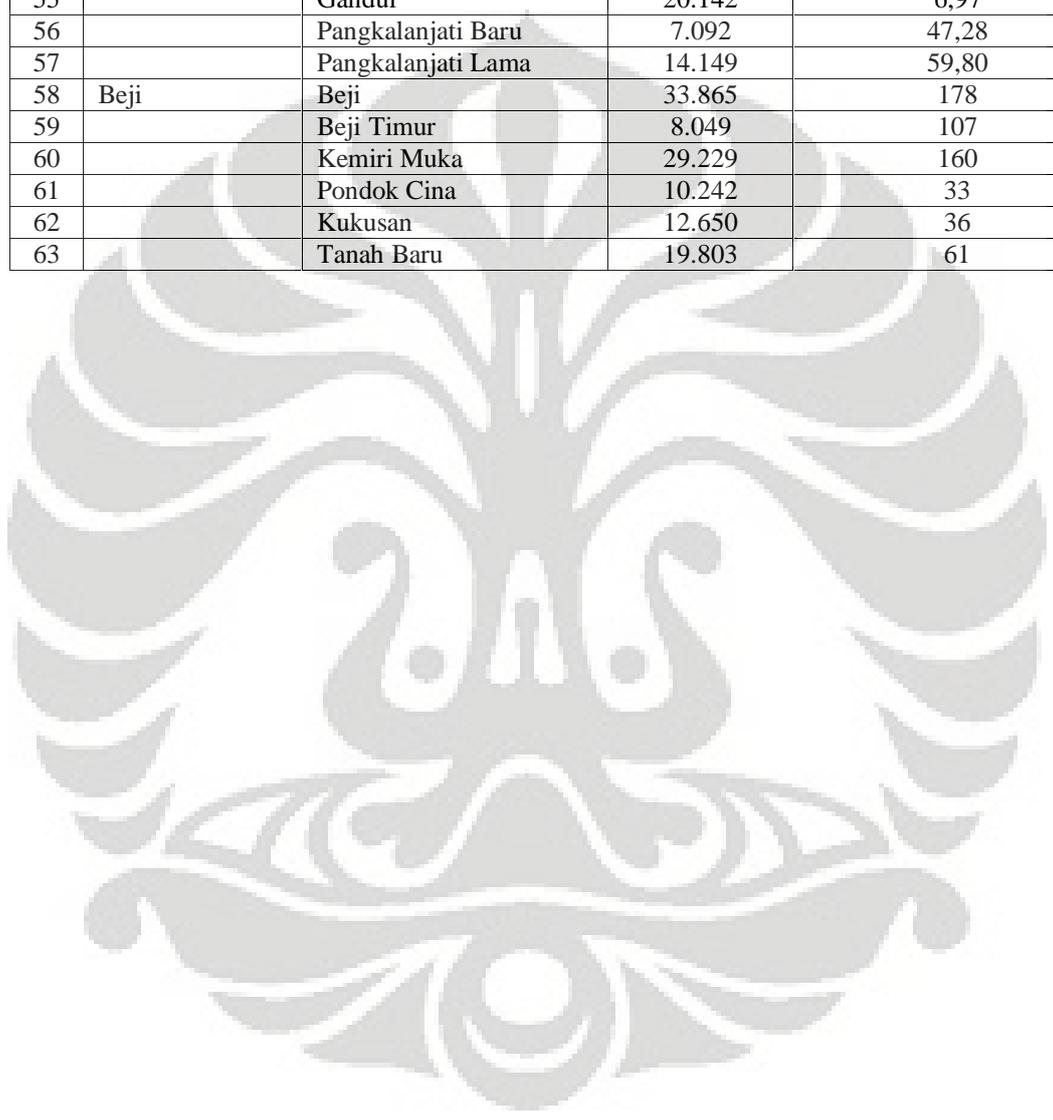
NO	KECAMATAN	KELURAHAN	LUAS (KM²)	LUAS KECAMATAN (KM²)
49		Cinangka	330	
50	Limo	Meruyung	288	9.755
51		Grogol	450	
52		Krukut	269,5	
53		Limo	5.260	
54		Cinere	211	
55		Gandul	2.890	
56		Pangkalanjati Baru	150	
57		Pangkalanjati Lama	237	
58	Beji	Beji	190,0	1.430
59		Beji Timur	75,0	
60		Kemiri Muka	183,0	
61		Pondok Cina	308,0	
62		Kukusan	347,0	
63		Tanah Baru	327,0	



**TABEL JUMLAH DAN KEPADATAN PENDUDUK TIAP KELURAHAN
KOTA DEPOK TAHUN 2007**

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	Jml penduduk (thn 2007)	Kepadatan Penduduk Jiwa/Km² (Thn 2007)
1	Cimanggis	Cilangkap	31.239	53
2		Cimpaeun	14.253	36
3		Tapos	10.221	16
4		Leuwinanggung	10.817	22
5		Jatijajar	21.370	73
6		Sukamaju Baru	34.414	79
7		Curug	13.611	88
8		Sukatani	31.253	62
9		Harjamukti	16.769	30
10		Cisalak Pasar	17.338	117
11		Mekarsari	31.728	80
12		Tugu	78.440	175
13		Pasirgunung Selatan	27.463	87
14	Sukmajaya	Kalimulya	7.398	31,75
15		Jatimulya	4.008	18,93
16		Kalibaru	13.372	32,86
17		Cilodong	10.471	35,86
18		Sukamaju	37.559	96,80
19		Sukmajaya	18.593	56,00
20		Tirtajaya	8.550	30,00
21		Mekarjaya	62.669	235,60
22		Abadijaya	55.316	233,40
23		Baktijaya	53.334	209,15
24		Cisalak	12.791	52,21
25	Pancoran Mas	Cipayung Jaya	13.639	61,44
26		Bojong Pondok Terong	16.478	70,12
27		Pondok Jaya	15.080	94,25
28		Ratujaya	15.479	65,04
29		Cipayung	14.417	50,59
30		Rangkapan Jaya Baru	16.583	42,74
31		Rangkapan Jaya	21.265	59,90
32		Mampang	14.799	70,47
33		Pancoran Mas	36.603	87,36
34		Depok Jaya	21.700	192,04
35		Depok	31.647	73,60
36	Sawangan	Duren Mekar	10.873	52
37		Duren Seribu	8.409	28
38		Pengasinan	12.687	34
39		Bedahan	13.713	24
40		Pasir Putih	12.020	25
41		Sawangan Baru	10.886	39
42		Sawangan	12.248	37
43		Bojongsari	10.055	50
44		Bojongsari Baru	8.378	44
45		Curug	10.622	24
46		Pondok Petir	14.314	42
47		Serua	8.219	28

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	Jml penduduk (thn 2007)	Kepadatan Penduduk Jiwa/Km ² (Thn 2007)
48		Kedaung	11.279	54
49		Cinangka	9.347	28
50	Limo	Meruyung	10.668	37,04
51		Grogol	13.689	30,42
52		Krukut	12.754	47,32
53		Limo	15.897	3,02
54		Cinere	22.700	107,58
55		Gandul	20.142	6,97
56		Pangkalanjati Baru	7.092	47,28
57		Pangkalanjati Lama	14.149	59,80
58	Beji	Beji	33.865	178
59		Beji Timur	8.049	107
60		Kemiri Muka	29.229	160
61		Pondok Cina	10.242	33
62		Kukusan	12.650	36
63		Tanah Baru	19.803	61



**TABEL PENGGUNAAN TANAH TIAP KELURAHAN
KOTA DEPOK TAHUN 2007**

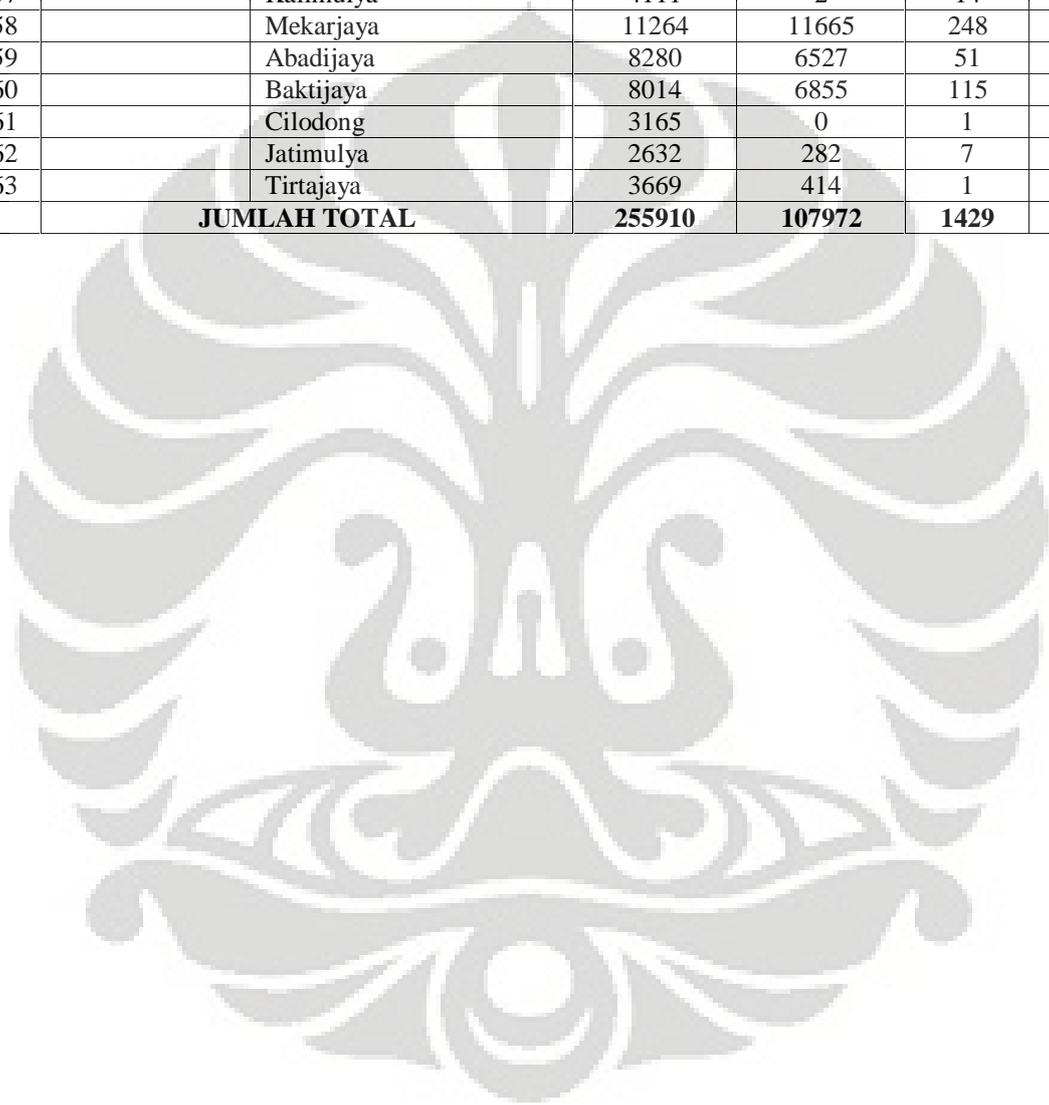
KECAMATAN	DESA	TANAH PERUMAHAN	TANAH JASA	TANAH PERUSAHAAN	TANAH INDUSTRI	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN	
Beji	Beji	168.489	0	0	0	2.285	
	Beji Timur	90.097	0.011	2.875	0	0	
	Kemiri Muka	112.026	13.393	47.559	0	10.179	
	Kukusan	253.949	94.021	0	0	0	
	Pondok Cina	78.017	156.076	0	0	5.767	
	Tanah Baru	299.233	19.660	12.648	0	0.112	
Cimanggis	Cilangkap	107.743	0	0	0	482.92	
	Cimpaeun	131.076	0	0	0	11.037	
	Cisalak Pasar	170.193	0	0	9.039	1.815	
	Curug	90.694	0	0	42.772	10.193	
	Harjamukti	529.261	0	0	0	42.566	
	Jatijajar	264.818	0	0	0	24.264	
	Leuwinanggung	362.642	0	0	0	121.39	
	Mekarsari	371.858	0	0	14.312	5.654	
	Pasirgunung Selatan	180.817	0	0	0	41.278	
	Sukamaju Baru	403.766	0	0	23.345	0	
	Sukatani	490.209	0	0	0	18.896	
	Tapos	375.584	0	0	0	243.129	
	Tugu	460.876	0	0	30.355	48.649	
	Limo	Cinere	431.75	0	0	0	5.124
Gandul		213.388	0	0	0	2.785	
Grogol		123.174	0	0	0	399.133	
Krukut		111.153	0	0	0	92.235	
Limo		268.702	0	0	0	39.237	
Meruyung		36.462	0	0	0	161.142	
Pangkalanjati Baru		209.419	0	0	0	3.311	
Pangkalanjati Lama		127.207	0	0	0	1.633	
Pancoran Mas		Bojong Pondok Terong	4.468	0.286	0	0	223.779
		Cipayung	11.203	0.000	0	0	212.692
	Cipayung Jaya	0.256	28.047	0	0	152.816	
	Depok	187.712	84.141	20.017	0	22.642	
	Depok Jaya	83.414	0.219	26.928	0	0	
	Mampang	194.916	8.532	27.848	0	0.373	
	Pancoran Mas	282.572	10.086	0	0	20.613	
	Pondok Jaya	103.661	0.000	0	0	7.988	
	Rangkapan Jaya	343.227	16.364	0	0	20.582	
	Rangkapan Jaya Baru	286.42	0	0	0	85.462	

KECAMATAN	DESA	TANAH PERUMAHAN	TANAH JASA	TANAH PERUSAHAAN	TANAH INDUSTRI	TANAH TIDAK ADA BANGUNAN
	Ratujaa	111.045	0	0	0	198.396
Sawangan	Bedahan	373.695	0	0	0	166.041
	Bojongsari	110.554	0	0	0	31.353
	Bojongsari Baru	69.662	0	0	0	120.998
	Cinangka	110.378	0	0	0	175.739
	Curug	107.218	0	0	0	317.403
	Duren Mekar	190.309	0	0	0	6.64
	Duren Seribu	244.317	0	0	0	11.079
	Kedaung	61.867	0	0	0	40.7
	Pasir Putih	318.109	0	0	0	98.824
	Pengasinan	337.42	0	0	0	21.084
	Pondok Petir	77.352	0	0	0	221.617
	Sawangan	295.735	0	0	0	34.496
	Sawangan Baru	232.169	0	0	0	47.7
	Serua	90.888	0	0	0	237.171
Sukmajaya	Abadijaya	209	59.066	0	0	0.743
	Baktijaya	253.719	0.491	0.485	0.000	0.014
	Cilodong	195.303	8.168	0	0	0.033
	Cisalak	84.007	141.572	0	36.237	0
	Jatimulya	2.22	0	0	0	239.657
	Kalibaru	239.333	0.369	0	0	75.127
	Kalimulya	258.032	0	0	0	46.519
	Mekarjaya	258.085	82.996	0	0	7.722
	Sukamaju	323.548	11.486	0	108.508	1.676
	Sukmajaya	297.761	35.546	0	0	3.058
	Tirtajaya	293.609	0	10.166	30.355	4.295

**TABEL PERSEBARAN TANAH BERSERTIPIKAT TIAP KELURAHAN
KOTA DEPOK TAHUN 2007.**

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	JENIS HAK			
			HM	HGB	HP	HPL
1	Cimanggis	Cimpaeun	2566	651	2	
2		Tapos	3178	1030	4	
3		Leuwinanggung	3174	972		
4		Sukamaju Baru	6749	479	1	
5		Sukatani	12140	7935	14	
6		Harjamukti	5802	3474	10	
7		Cilangkap	772	1325	8	
8		Curug	4500	388	10	
9		Tugu	11099	6360	9	1
10		Mekarsari	6527	3975	13	
11		Pasirgunung Selatan	1223	262	4	
12		Cisalak Pasar	3500	1097	6	
13		Jatijajar	6865	1711	2	
14	Sawangan	Pasir Putih	827	1464		2
15		Bedahan	2655	1594	1	
16		Pengasinan	1542	1669	2	
17		Duren Seribu	1889	572	93	
18		Bojongsari	978	13	5	
19		Curug	1301	291		
20		Pondok Petir	2170	2698		
21		Serua	2042	85	3	
22		Cinangka	2484	849	2	
23		Sawangan	1799	1217		
24	Sawangan Baru	559	116			
25	Kedaung	637	31			
26	Bojongsari Baru	307	1			
27	Duren Mekar	626	1813			
28	Limo	Meruyung	2288	52	1	3
29		Grogol	1048	1159	10	
30		Krukut	834	275		
31		Limo	3664	2310		
32		Cinere	5648	5908	2	
33	Gandul	2669	501	262		
34	Pangkalanjati Lama	2461	979	18		
35	Pangkalanjati Baru	867	63			
36	Pancoran Mas	Rangkapan Jaya Baru	7314	2071	189	
37		Rangkapan Jaya	8248	2321	4	
38		Mampang	5024	994	7	
39		Pancoran Mas	10761	403	6	
40		Depok Jaya	4266	5611	13	
41		Depok	7075	1236	48	53
42		Bojong Pondok Terong	574	1	4	
43		Ratujaya	761	1204	6	
44	Cipayung	1010	-	3		
45	Pondok Jaya	651	2523	0		
46	Cipayung Jaya	282	285	3		
47	Beji	Kemiri Muka	6562	187		
48		Beji	10223	1478	210	

NO	KECAMATAN	KELURAHAN	JENIS HAK			
			HM	HGB	HP	HPL
49		Tanah Baru	8570	1152		
50		Kukusan	5106	10		
51		Pondok Cina	3896	41		
52	Beji	Beji Timur	1581	2		
53	Sukmajaya	Sukmajaya	6396	2695	5	
54		Sukamaju	11335	4997	7	
55		Cisalak	2559	1111	0	
56	Sukmajaya	Kalibaru	5191	586	5	
57		Kalimulya	4111	2	14	
58		Mekarjaya	11264	11665	248	
59		Abadijaya	8280	6527	51	3
60		Baktijaya	8014	6855	115	3
61		Cilodong	3165	0	1	
62		Jatimulya	2632	282	7	
63		Tirtajaya	3669	414	1	
JUMLAH TOTAL			255910	107972	1429	65



**TABEL RATIO TANAH BERMASALAH TERHADAP JUMLAH BIDANG
TIAP KELURAHAN KOTA DEPOK TAHUN 2007.**

KECAMATAN	KELURAHAN	MASALAH	JUMLAH BIDANG	PERSENTASE MASALAH
Beji	Beji Timur	0	2,530	0.000%
Cimanggis	Cimpaeun	0	6,720	0.000%
Cimanggis	Cisalak Pasar	0	4,941	0.000%
Cimanggis	Curug	0	4,161	0.000%
Cimanggis	Sukamaju Baru	0	7,807	0.000%
Limo	Grogol	0	7,409	0.000%
Limo	Krukut	0	3,458	0.000%
Pancoran Mas	Cipayung	0	6,059	0.000%
Pancoran Mas	Cipayung Jaya	0	3,809	0.000%
Pancoran Mas	Depok Jaya	0	5,235	0.000%
Pancoran Mas	Mampang	0	6,109	0.000%
Pancoran Mas	Pondok Jaya	0	6,729	0.000%
Pancoran Mas	Rangkapan Jaya Baru	0	8,704	0.000%
Pancoran Mas	Ratujaya	0	7,035	0.000%
Sawangan	Bojongsari Baru	0	2,084	0.000%
Sawangan	Curug	0	4,379	0.000%
Sawangan	Duren Mekar	0	3,841	0.000%
Sawangan	Pondok Petir	0	6,481	0.000%
Sawangan	Sawangan Baru	0	4,464	0.000%
Sukmajaya	Abadijaya	0	11,805	0.000%
Sukmajaya	Baktijaya	0	12,940	0.000%
Sukmajaya	Cilodong	0	3,449	0.000%
Sukmajaya	Jatimulya	0	3,533	0.000%
Sukmajaya	Kalibaru	0	6,478	0.000%
Cimanggis	Tugu	1	17,421	0.006%
Cimanggis	Jatijajar	1	8,873	0.011%
Cimanggis	Leuwinanggung	1	6,231	0.016%
Sukmajaya	Kalimulya	1	5,253	0.019%
Limo	Gandul	1	5,232	0.019%
Cimanggis	Sukatani	3	15,533	0.019%
Pancoran Mas	Rangkapan Jaya	2	10,093	0.020%
Sukmajaya	Sukamaju	3	14,468	0.021%
Limo	Pangkalanjati Baru	1	4,617	0.022%
Limo	Limo	2	9,172	0.022%
Beji	Tanah Baru	2	8,527	0.023%
Sukmajaya	Sukmajaya	2	7,801	0.026%
Beji	Kemiri Muka	2	6,736	0.030%

KECAMATAN	KELURAHAN	MASALAH	JUMLAH BIDANG	PERSENTASE MASALAH
Sawangan	Kedaung	1	3,233	0.031%
Cimanggis	Mekarsari	4	11,101	0.036%
Cimanggis	Cilangkap	5	13,085	0.038%
Beji	Kukusan	2	4,990	0.040%
Beji	Beji	4	9,712	0.041%
Sukmajaya	Mekarjaya	6	12,905	0.046%
Pancoran Mas	Depok	5	10,461	0.048%
Sawangan	Pasir Putih	2	4,146	0.048%
Sawangan	Duren Seribu	2	3,983	0.050%
Pancoran Mas	Pancoran Mas	6	11,841	0.051%
Sawangan	Bojongsari	3	5,819	0.052%
Cimanggis	Tapos	3	5,416	0.055%
Sawangan	Bedahan	5	8,022	0.062%
Cimanggis	Pasirgunung Selatan	4	6,262	0.064%
Sukmajaya	Tirtajaya	5	7,521	0.066%
Sukmajaya	Cisalak	3	3,912	0.077%
Sawangan	Serua	4	4,427	0.090%
Sawangan	Pengasinan	6	6,006	0.100%
Limo	Cinere	9	7,942	0.113%
Sawangan	Cinangka	7	5,901	0.119%
Cimanggis	Harjamukti	12	9,830	0.122%
Pancoran Mas	Bojong Pondok Terong	4	3,270	0.122%
Sawangan	Sawangan	4	3,075	0.130%
Limo	Pangkalanjati Lama	4	2,951	0.136%
Beji	Pondok Cina	5	2,869	0.174%
Limo	Meruyung	9	5,103	0.176%