

Peran Administrasi Pertanahan dalam Perkembangan Wilayah Kota Tangerang Selatan

The Role of Land Administration in the Regional Development of South Tangerang City

Ni Luh Made Dwi Ratna^{1*}, Budi Mulyanto², & Khursatul Munibah²

¹Magister Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah, Sekolah Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor, Jalan Meranti, Kampus IPB Dramaga, Bogor, Jawa Barat, 16680, Indonesia; ²Departemen Ilmu Tanah dan Sumberdaya Lahan, Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor, Jalan Meranti, Kampus IPB Dramaga, Bogor, Jawa Barat, 16680, Indonesia; *Penulis korespondensi. *e-mail*: nlmdwiratna@gmail.com
(Diterima: 18 September 2022; Disetujui: 5 Februari 2023)

ABSTRACT

South Tangerang City is experiencing a process of suburbanization, where the increase in population causes an increase in the need for space for development. If development activities are not controlled, it will reduce the quality of the environment and people's lives. Land management is an activity that aims to support development programs by utilizing the capacity of land resources. This study aims to analyze the level of regional development and analyze the influence of land administration in supporting regional development in South Tangerang City in 2016 and 2019. The level of regional development is analyzed weighted scalogram with modification of physical, social and economic variables. The relationship between the Y variable (Urban village development index-IPWK) and the X variable (Land administration) was modeled using Geographically Weighted Regression (GWR). The results of the regional hierarchy analysis show that the urban village in South Tangerang City are dominant in Hierarchy 3 with an average IPWK value result 46.25 (2016) and 45.38 (2019), as a hinterland for DKI Jakarta. Land administration activities can have different positive and negative effects locally on the level of development of the urban village area.

Keywords: GWR, land administration, scalogram

ABSTRAK

Kota Tangerang Selatan mengalami proses suburbanisasi, dimana peningkatan jumlah penduduk menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang untuk pembangunan. Apabila kegiatan pembangunan tidak terkendali maka akan menurunkan kualitas lingkungan dan hidup masyarakatnya. Pengelolaan pertanahan merupakan kegiatan yang bertujuan untuk mendukung program pembangunan dengan memanfaatkan kapasitas sumber daya tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat perkembangan wilayah dan menganalisis pengaruh administrasi pertanahan dalam mendukung pengembangan wilayah di Kota Tangerang Selatan tahun 2016 dan 2019. Tingkat perkembangan wilayah dianalisis skalogram berbobot dengan modifikasi variabel fisik, sosial dan ekonomi. Hubungan antara variabel Y (indeks perkembangan wilayah kelurahan IPWK) dan variabel X (administrasi pertanahan) dimodelkan dengan *Geographically Weighted Regression (GWR)*. Hasil analisis hierarki wilayah menunjukkan kelurahan di Kota Tangerang Selatan dominan pada Hierarki 3 dengan rata-rata nilai IPWK 46.25 (2016) dan 45.38 (2019), sebagai daerah penyangga DKI Jakarta. Kegiatan administrasi pertanahan dapat memberikan pengaruh positif dan negatif yang berbeda-beda secara lokal pada tingkat perkembangan wilayah kelurahan.

Kata kunci: administrasi pertanahan, GWR, skalogram

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan sentral bagi bangsa Indonesia, sebagai sumber daya produksi maupun dalam pengembangan daerah pemukiman. Tanah dapat dikuasai dan diusahakan baik secara individu maupun kelompok yang memiliki keterkaitan dengan bermacam perspektif, yaitu perspektif ekonomi, budaya, sosial, dan politik (Sugiyanto *et al.*, 2008). Tanah juga memiliki nilai sosial yang penggunaannya harus memperhatikan kepentingan bersama, serta tidak merugikan orang lain. Oleh karena itu, tanah wajib diberdayakan serta dikelola supaya memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang tertuang pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945.

Fungsi tanah mengalami perubahan sejalan dengan meningkatnya kebutuhan tanah yang semakin beragam. Peningkatan pertumbuhan penduduk, laju urbanisasi, dan teknologi menyebabkan peningkatan kebutuhan lahan untuk pemukiman, pembangunan infrastruktur dan industri. Namun kondisi luasan tanah yang tetap dan terbatas dapat menimbulkan ketimpangan, konflik, dan sengketa penguasaan hak atas tanah. Untuk itu sistem pengelolaan pertanahan yang baik dibutuhkan dalam penyelesaian dan pengurangan kasus, sengketa pertanahan yang terjadi (PPN/Bappenas 2013). Suatu aturan sebagai perlindungan hukum untuk subjek hak atas tanah dapat mencegah terjadinya masalah yang semakin kompleks (Istiqamah, 2018; Wahyuningsih *et al.*, 2012). Dalam hal ini Negara dapat mengatur kepemilikan dan penggunaan hak atas tanah untuk upaya meningkatkan kepastian hukum serta kondisi sosial ekonomi masyarakat dengan kegiatan sertifikasi hak atas tanah (Ayu, 2019; Mardiana *et al.*, 2016; Sirait *et al.*, 2020).

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020 hingga 2024, pengelolaan tanah dan ruang menjadi salah satu prioritas dalam pembangunan kewilayahan untuk mengurangi kemiskinan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai instansi yang melaksanakan tugas dan fungsi di bidang pertanahan (agraria) dan tata ruang melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berusaha menyelenggarakan pengelolaan pertanahan dan ruang yang berkepastian hukum, adil, aman, produktif, dan berkelanjutan. Sasaran strategis yang ingin dicapai oleh ATR/BPN di antaranya: penyediaan informasi kadastral, pendaftaran tanah, penyajian informasi nilai tanah, pengintegrasian penggunaan tanah dan pemanfaatan ruang, pengembangan pertanahan untuk pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum (ATR/BPN 2020).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah saat ini merupakan salah satu usaha ATR/BPN untuk mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan yang dilaksanakan secara elektronik melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Ardani, 2019). Program prioritas nasional tersebut dilakukan sebagai upaya pemerintah dalam membangun data bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia. Administrasi pertanahan memiliki peran penting dalam ketersediaan informasi mengenai pemilikan, pemanfaatan, penggunaan hingga informasi nilai tanah (Pinuji, 2016). Menurut Williamson *et al.* (2010) bahwa administrasi pertanahan merupakan suatu sistem yang menyediakan berbagai infrastruktur untuk menerapkan kebijakan pertanahan dan strategi pengelolaannya. Hasil pengelolaan data dan informasi pertanahan tersebut dapat digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, kehidupan sosial masyarakat, serta menjaga sumber daya lingkungannya dalam pengembangan berkelanjutan suatu wilayah. Sistem administrasi pertanahan tidak hanya menekankan pada pendaftaran dan pemetaan lengkap bidang tanah, namun juga menekankan pada perencanaan wilayah dan evaluasi pengendalian penggunaan tanah (Pinuji, 2020).

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu daerah penerima efek limpahan (*spillover effect*) aktivitas ekonomi dari DKI Jakarta.

Pertumbuhan PDRB (atas dasar harga konstan) pada tahun 2015 sampai 2019 mencapai 7.20%, lebih tinggi dibandingkan rata-rata Provinsi Banten hanya mencapai 5.73%, dengan sektor basis pada kelompok sektor tersier yaitu: sektor *real estat*; informasi dan komunikasi; jasa pendidikan; jasa kesehatan dan kegiatan sosial; serta lapangan usaha konstruksi yang distribusi persentasenya mencapai 57.74% (BPS Provinsi Banten 2020). Selain pertumbuhan ekonomi ada pula dampak sosial lain yang diterima Kota Tangerang Selatan, dimana terjadi peningkatan jumlah penduduk sebesar 13.29% dari 1.54 juta jiwa (2015) menjadi 1.75 juta jiwa (2019) (BPS Kota Tangerang Selatan 2020).

Namun pertumbuhan tersebut tidak sejalan dengan salah satu isu yang menjadi perhatian dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2016 hingga 2021 Kota Tangerang Selatan, yaitu pertumbuhan ekonomi yang belum sepenuhnya meningkatkan daya beli masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah. Masyarakat mengalami ketimpangan dalam kepemilikan aset, dimana masih cenderung mementingkan nilai ekonomi dan peningkatan investasi, tanpa memperhatikan aspek lingkungan. Tingginya permintaan lahan untuk tempat tinggal menyebabkan penduduk lokal cenderung menjual tanah produksinya kepada pengembang untuk membangun kawasan perumahan.

Hal tersebut di atas berkaitan dengan pengelolaan pertanahan dan ruang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dari pelaksanaan pendaftaran tanah diperoleh informasi sebaran spasial tanah terdaftar. Di Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan menunjukkan bahwa dinamika spasial tanah terdaftar diiringi dengan perubahan transaksi tanah, nilai tanah, dan implikasi akses terhadap lembaga keuangan (Amir *et al.*, 2020). Pemanfaatan sertifikat oleh masyarakat untuk memperoleh modal usaha sehingga dapat meningkatkan pendapatannya serta mengurangi kemiskinan di wilayah tersebut (Irawadi *et al.*, 2020). Bidang tanah yang diberikan hak tanggungan memiliki pola sebaran mengelompok dan berada pada wilayah yang

memiliki perkembangan pesat di Kabupaten Bandung Barat khususnya pada sektor perumahan, jasa, perdagangan, dan industri (Samudra & Winarso 2020). Bahwa terdapat relasi secara spasial tingkat perkembangan wilayah dengan transaksi tanah, dimana wilayah yang memiliki jumlah dan nilai transaksi besar merupakan wilayah yang berkembang dan sangat berkembang (Marzuki *et al.*, 2018).

Dampak ikutan yang muncul dari pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu peningkatan nilai atas tanah yang dapat memicu pemisahan atau pemecahan lahan, selanjutnya terjadi konversi lahan pertanian, ruang terbuka menjadi lahan terbangun (Nugraha *et al.*, 2021). Isu ini menjadi penting karena semakin menurunnya kualitas lingkungan, yang salah satu penyebabnya karena perubahan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai. Menurut Cahyani *et al.* (2019) dinamika kebutuhan ruang untuk pembangunan di Kota Tangerang Selatan, menyebabkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang mencapai sebesar 21.10% dan perubahan didominasi pada kawasan perdagangan dan jasa.

Pembangunan yang tidak terkendali dapat mengakibatkan terlampauinya daya dukung, tekanan terhadap lingkungan, dan penurunan kualitas hidup masyarakat. Menurut Apriyanto *et al.* (2015a) Kota Tangerang Selatan belum menjadi kota berkelanjutan namun masih dalam tahapan memulai, ditunjukkan dengan pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat yang relatif cukup baik, namun berbeda dengan kualitas lingkungan yang rentan mengalami penurunan.

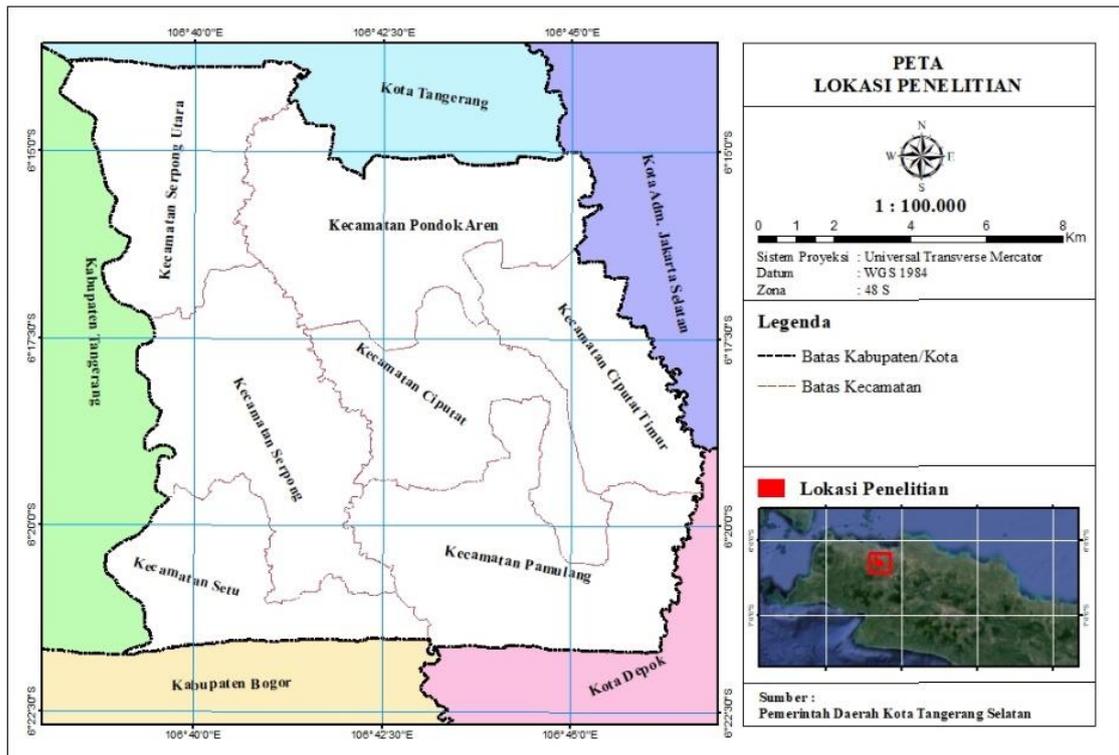
Pemerintah bersama dengan pihak swasta dan masyarakat perlu mendukung program terkait pengembangan kota yang berkelanjutan melalui peningkatan investasi, pengintegrasian infrastruktur, serta pengelolaan lingkungan (Apriyanto *et al.*, 2015a). Pengembangan kota berkelanjutan menjadi penting karena adanya rentang ruang dan waktu. Ketika selalu terjadi dinamika dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta subjek hak dan objek hak atas bidang tanah sehingga membutuhkan pengelolaan dengan baik. Salah satu kegiatan

untuk mendukung program pembangunan tersebut dengan melaksanakan pengelolaan pertanahan dan ruang dengan baik. Untuk itu maka perlu dilakukan penelitian terhadap pelaksanaan administrasi oleh Kantor Pertanahan dalam rangka pelayanan pertanahan dan tata ruang untuk mendukung perkembangan wilayah Kota Tangerang Selatan. Penelitian ini mempunyai tujuan untuk menganalisis tingkat perkembangan wilayah berdasarkan aspek fisik, sosial, dan ekonomi di Kota Tangerang Selatan tahun 2016 dan 2019, serta menganalisis pengaruh administrasi pertanahan dalam mendukung pengembangan wilayah berdasarkan aspek fisik, sosial, dan ekonomi di Kota Tangerang Selatan. Ruang lingkup penelitian ini mengukur hubungan kegiatan layanan pertanahan yang sesuai dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 dengan tingkat perkembangan wilayah masing-masing kelurahan di Kota Tangerang Selatan untuk tahun 2016 (sebelum program PTSL) dan 2019 (sesudah program PTSL), yang tentunya terjadi perubahan atau dinamika kegiatan layanan pertanahan di antaranya: layanan pendaftaran tanah pertama kali, layanan pemberian pertimbangan teknis pertanahan, layanan peralihan hak jual beli, dan layanan pendaftaran hak tanggungan.

METODOLOGI

Penelitian dilakukan di wilayah administrasi Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Kota Tangerang Selatan merupakan pemekaran dari Kabupaten Tangerang pada tahun 2008 dengan luas wilayah mencapai 164.85 km² yang meliputi tujuh kecamatan yaitu: Serpong, Serpong Utara, Pondok Aren, Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, dan Setu. Cakupan wilayah penelitian adalah seluruh kelurahan sebanyak 54 kelurahan [Gambar 1].

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder (tahun 2016 hingga 2019) seperti: data pelaksanaan pelayanan pertanahan; peta neraca penatagunaan tanah; peta zona nilai tanah; data nilai jual objek pajak; data jumlah penduduk kurang sejahtera; peta administrasi; peta pola ruang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2011 dan 2019; data gambaran umum wilayah baik fisik dan sosial ekonomi dari Kecamatan Dalam Angka (KDA) 2016, 2019; serta data Potensi Desa (Podes) tahun 2014 dan 2019. Data sekunder tersebut diperoleh dari berbagai instansi terkait di Kota Tangerang Selatan, yaitu Kantor Pertanahan, Badan Pendapatan Daerah, Dinas Sosial, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, dan Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan. Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari perangkat lunak (*software*) *Microsoft Office*, *ArcGIS* 10.5, aplikasi *SPSS Statistic* 26, dan aplikasi *GWR4*.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian Kota Tangerang Selatan
 Sumber: Bappeda Kota Tangerang Selatan, 2019

Metode Penelitian

1. Analisis Tingkat Perkembangan Wilayah berdasarkan Aspek Fisik, Sosial, dan Ekonomi di Kota Tangerang Selatan.

Penentuan hierarki perkembangan wilayah menggunakan model skalogram berbobot. Skalogram adalah alat analisis untuk mengidentifikasi peranan suatu desa/kelurahan berdasarkan pada kemampuan masing-masing wilayah dalam memberikan layanan kepada masyarakat. Hierarki wilayah ditentukan oleh tingkat kapasitas pelayanan wilayah secara keseluruhan, meliputi kapasitas infrastruktur, kapasitas kelembagaan, sumber daya manusia, dan kapasitas perekonomian suatu wilayah (Rustiadi *et al.*, 2009).

Teknik skalogram berbobot atau modifikasi adalah pengembangan dari analisis skalogram sederhana sebelumnya dimana analisis tidak hanya mempertimbangkan jumlah dan jenis fasilitas tapi juga kapasitas layanan (pembagian jumlah fasilitas dengan jumlah penduduk) dan invers jarak menuju fasilitas pelayanan (Panuju & Rustiadi, 2013). Unit wilayah yang memiliki fasilitas dengan

kuantitas yang lebih banyak dan jenis yang lebih kompleks memiliki tingkat hierarki yang lebih tinggi. Metode skalogram berbobot ini dapat dilakukan modifikasi dengan menggunakan variabel-variabel yang dapat mengukur hierarki tingkat perkembangan wilayah dari aspek fisik (infrastruktur, aksesibilitas), sosial, dan ekonomi.

Saat ini pembangunan wilayah tidak hanya berfokus pada pertumbuhan ekonomi, namun juga aspek keberlanjutannya. Beberapa faktor yang dapat mengukur tingkat pembangunan ekonomi berwawasan lingkungan di antaranya tingkat aksesibilitas infrastruktur dasar dan tingkat pengentasan kemiskinan, tingkat perkembangan dan infrastruktur ekonomi, serta tingkat kualitas lingkungan hidup (Wasudewa, 2022). Selain itu kota dan permukiman yang berkelanjutan merupakan salah satu tujuan pembangunan berkelanjutan. Indikator kawasan metropolitan berkelanjutan menurut Kusuma (2019) terdiri atas tiga pilar yaitu: sosial, lingkungan, dan ekonomi. Perkembangan suatu wilayah memerlukan keterpaduan antara penggunaan lahan (*land use*)

dengan kebijakan pemanfaatan dalam penataan ruang (Muryono *et al.*, 2018; Sutaryono & Dewi, 2020), selain itu diperlukan integrasi informasi terkait pemilikan lahan (*land tenure*), nilai lahan (*land value*) yang dikelola dengan suatu sistem administrasi pertanahan (*land administration system*) (Williamson *et al.*, 2010). Rincian variabel fisik, sosial, dan ekonomi yang digunakan dalam penelitian disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Data yang digunakan dalam analisis skalogram berbobot

Indikator	Variabel yang digunakan
Fisik	- jumlah sarana pendidikan: TK, SD, SMP, SMU, SMK, akademi/perguruan tinggi
	- jumlah sarana kesehatan: rumah sakit, rumah sakit bersalin, puskesmas rawat inap, puskesmas pembantu, poliklinik, praktek dokter, apotik
	- jumlah sarana perdagangan-ekonomi: pasar dengan bangunan, minimarket, toko kelontong, restoran/rumah makan, hotel, penginapan, koperasi simpan pinjam, bank pemerintah, bank swasta
	- aksesibilitas kelurahan: jarak dari kelurahan ke ibukota kecamatan, jarak dari kelurahan ke ibukota kota/walikota
	- jumlah kelurahan mengalami bencana alam: kejadian bencana tanah longsor, kejadian bencana banjir
	- % luas penggunaan tanah yang sesuai dengan pemanfaatan dalam rencana tata ruang
Sosial	- jumlah penduduk
	- kepadatan penduduk
	- jumlah penduduk kurang sejahtera (40% terendah)
	- jumlah keluarga permukiman kumuh
	- tingkat kejadian perkelahian massal
Ekonomi	- rata-rata nilai tanah: nilai tanah berdasarkan NJOP, ZNT

Sumber: Kusuma (2019) dan (Apriyanto *et al.*, 2015b) dengan modifikasi

Tahapan analisis skalogram berbobot ini meliputi beberapa tahap yaitu (Panuju & Rustiadi, 2013):

- Memilih variabel yang digunakan sebagai penyusun indeks tingkat perkembangan wilayah;
- Memisahkan data jumlah penduduk masing-masing wilayah dengan variabel lainnya;
- Menghitung bobot dari masing-masing variabel dengan membagi nilai masing-masing variabel dengan bobot pembagian antara jumlah wilayah dan jumlah variabel (kecuali jumlah penduduk) menggunakan rumus:

$$I_{ij} = \frac{X_{ij}n}{X_j a_j}$$

Keterangan:

I_{ij} : bobot indeks penciri perkembangan wilayah untuk kelurahan-i dan variabel-j

$X_{ij}n$: jumlah total wilayah

$X_j a_j$: jumlah variabel

- Standarisasi data nilai semua variabel (pembakuan) indeks sehingga satuannya sama, menggunakan rumus:

$$K_{ij} = \frac{(I_{ij} - \min(I_j))}{S_j}$$

Keterangan:

K_{ij} : nilai baku indeks hierarki perkembangan wilayah ke-i dari ciri ke-j (Indeks Perkembangan Wilayah Kelurahan atau IPWK)

I_{ij} : nilai bobot indeks penciri wilayah ke-i dari ciri ke-j

$\min(I_j)$: nilai minimum indeks pada ciri ke-j

S_j : nilai standar deviasi.

- Menghitung dan menyusun tingkat perkembangan wilayah kelurahan dengan mengelompokkannya berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan, yaitu:

- Wilayah Hierarki I (tingkat perkembangan wilayah tinggi) adalah wilayah yang nilai jumlah indeks bakunya paling tidak sama dengan nilai rataan ditambah dengan standar deviasi atau ($IPWK > (Stdev + Average)$)

- Wilayah Hierarki II (tingkat perkembangan wilayah sedang) adalah wilayah dengan nilai indeks hierarki paling tidak sama dengan nilai rataan indeksnya ($IPWK \geq Average$)

- Wilayah Hierarki III (tingkat perkembangan wilayah rendah) adalah

wilayah dengan nilai indeks hierarki kurang dari nilai rata-rata indeks di seluruh wilayah atau ($IPWK < Average$).

2. Analisis Pengaruh Administrasi Pertanahan dalam Mendukung Perkembangan Wilayah berdasarkan Aspek Fisik, Sosial, dan Ekonomi di Kota Tangerang Selatan

Keterkaitan antara banyaknya layanan penataan pertanahan, tanah terdaftar, tingkat transaksi tanah pada suatu unit wilayah desa/kelurahan dalam mendukung perkembangan suatu wilayah (tingkat wilayah) dianalisis dengan model *Geographically Weighted Regression* (GWR). Dalam analisis ini menggunakan data pelaksanaan layanan administrasi pertanahan tahun 2016 dan 2019 (sebelum dan sesudah program PTSL) yang menjadi variabel bebas atau variabel independen (X) yaitu: jumlah layanan pertimbangan teknis pertanahan (X_{PTP}), jumlah tanah terdaftar (X_{TanDaf}), jumlah pemberian hak tanggungan (X_{HT}), dan jumlah peralihan hak jual-beli (X_{AJB}); sedangkan variabel terikat atau variabel dependen (Y) adalah Indeks Perkembangan Wilayah Kelurahan (IPWK) untuk masing-masing tahun tersebut.

Hasil model GWR menunjukkan bahwa model lebih baik dibandingkan dengan model regresi linier. Analisis regresi linier berganda secara umum bersifat global, dimana estimasi parameternya bernilai sama untuk semua lokasi pengamatan. Namun antara lokasi satu dengan lokasi lainnya memiliki kondisi yang berbeda akibat efek keragaman spasial, sehingga model analisis regresi akan mengakibatkan hasil yang diperoleh kurang sesuai. Penelitian mengenai faktor yang mempengaruhi permukiman kumuh di Kota Bekasi dan Kabupaten Tangerang dengan menggunakan model GWR, menunjukkan tingkat pengaruh yang berbeda untuk setiap lokasi amatan dan waktu (Adiputra *et al.*, 2022; Wijayanti *et al.*, 2020).

Geographically Weighted Regression (GWR) adalah salah satu metode yang digunakan dalam menganalisis keragaman spasial yang menggunakan matriks pembobot yang besarnya tergantung pada kedekatan antar

lokasi serta menghasilkan estimasi parameter model yang bersifat lokal untuk setiap lokasi dan berbeda dengan lokasi lainnya (Fotheringham *et al.*, 2002). Dalam analisis ini menggunakan fungsi pembobot *fixed kernel gaussian* (semua lokasi pengamatan memiliki nilai *bandwidth* yang sama) karena menghasilkan nilai AIC terkecil (Agustina *et al.*, 2015; Pratiwi *et al.*, 2019). Analisis GWR menghasilkan penduga parameter model yang bersifat lokal untuk setiap lokasi pengamatan (Fuadina *et al.*, 2021; Hadistian *et al.*, 2021). Secara umum formula GWR sebagai berikut:

$$Y_i = \beta_0(u_i, v_i) + \sum_{k=1}^p \beta_k(u_i, v_i)x_{ik} + \varepsilon_i, \quad i = 1, 2, \dots, n$$

Keterangan:

- Y_i : nilai observasi variabel dependen ke-i;
- x_{ik} : nilai observasi variabel independen ke-k di lokasi pengamatan ke-i;
- $\beta_0(u_i, v_i)$: konstanta/*intercept* pada pengamatan ke-i;
- (u_i, v_i) : menyatakan titik koordinat letak geografis lokasi pengamatan ke-i;
- $\beta_k(u_i, v_i)$: koefisien regresi variabel independen ke-k di lokasi pengamatan ke-i;
- ε_i : *error* pengamatan ke-i diasumsikan identik, independen, dan berdistribusi normal dengan *mean* nol dan varian konstanta σ^2 .

Model GWR akan memperoleh model bagi masing-masing kelurahan sebagai berikut:

$$Indeks\ Perkembangan\ Wilayah\ Kelurahan(IPWK) = \beta_0 + \beta_1 \text{pertimbangan teknis pertanian} + \beta_2 \text{tanah terdaftar} + \beta_3 \text{pemberian hak tanggungan} + \beta_4 \text{peralihan hak jual beli} + \varepsilon$$

Nilai lokal R^2 akan menunjukkan kemampuan model untuk menggambarkan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu wilayah dalam hal ini pelayanan pertanahan yang dilakukan yaitu: pertimbangan teknis pertanahan, tanah terdaftar, pemberian hak tanggungan, dan peralihan hak jual beli. Penelitian Sukanto *et al.* (2019) menunjukkan bahwa aspek spasial tidak dapat diabaikan untuk mendukung pembangunan daerah khususnya penurunan kemiskinan, dimana setiap wilayah memiliki variabel yang berbeda sehingga akan memudahkan dalam

penyusunan program pengentasannya. Selanjutnya hasil analisis disajikan dalam bentuk peta yang menggambarkan sebaran spasial perkembangan wilayah yang dipengaruhi oleh dinamika administrasi pertanahan, sebagai dasar penetapan kebijakan agar lebih tepat sasaran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tingkat Perkembangan Wilayah Kota Tangerang Selatan

Tingkat perkembangan suatu wilayah diidentifikasi berdasarkan hierarki wilayah. Hierarki pusat-pusat kegiatan wilayah terbentuk dikarenakan perbedaan suatu wilayah dalam memberikan layanan kepada penduduknya. Suatu wilayah dengan tingkat penyediaan fasilitas yang lebih tinggi atau lengkap maka

wilayah tersebut sebagai inti atau pusat pelayanan, sebaliknya semakin sedikit jumlah sarana dan jenis sarana prasarana pelayanan maka wilayah tersebut dikategorikan hierarki lebih rendah atau wilayah pendukung (Rustiadi *et al.*, 2009). Penentuan hierarki wilayah berdasarkan nilai Indeks Perkembangan Wilayah Kelurahan (IPWK) yaitu hasil penjumlahan dari indeks seluruh variabel yang sudah terboboti dan terstandarisasi nilainya di setiap kelurahan. Semakin besar nilai indeksnya maka kelurahan tersebut semakin berkembang dan sebaliknya semakin rendah nilai indeksnya maka wilayah tersebut kurang berkembang (Murtadho *et al.*, 2018). Rentang nilai Indeks Perkembangan Wilayah Kelurahan (IPWK) di Kota Tangerang Selatan tahun 2016 dan 2019 hasil analisis disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Rentang nilai Indeks Perkembangan Wilayah Kelurahan (IPWK) berdasarkan aspek fisik, sosial, dan ekonomi di Kota Tangerang Selatan tahun 2016 dan 2019

Tingkat Perkembangan	Tahun 2016			Tahun 2019		
	IPWK	Kelurahan		IPWK	Kelurahan	
		Σ	%		Σ	%
Hierarki 1 (Tinggi)	86.96 hingga 57.86	10	18.52%	82.70 hingga 60.23	10	18.52%
Hierarki 2 (Sedang)	56.72 hingga 49.80	9	16.67%	59.30 hingga 45.67	12	22.22%
Hierarki 3 (Rendah)	46.12 hingga 29.67	35	64.81%	43.80 hingga 24.72	32	59.26%
Rata-Rata IPWK	46.25			45.38		

Sumber: Hasil analisis data, 2022

Wilayah di Kota Tangerang Selatan memiliki tingkat perkembangan wilayah yang beragam. Dari 54 kelurahan yang merupakan bagian wilayah administrasinya dikelompokkan menjadi tiga kelas urutan tingkatan. Hasil analisis tahun 2016 dan 2019 untuk masing-masing kategori secara berurutan dari nilai indeks tertinggi sebagaimana pada Tabel 3.

Hasil analisis skalogram menunjukkan bahwa sebagian besar kelurahan di Kota Tangerang Selatan berada pada tingkat perkembangan wilayah rendah atau Hierarki 3, dengan persentase mencapai 60% dari total wilayah keseluruhan. Sebaran kelurahan yang memiliki tingkat perkembangan wilayah lebih rendah (Hierarki 3) cenderung tersebar di bagian

timur Kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan Kota Administrasi Jakarta Selatan [Gambar 2]. Daerah pinggiran kota ini mengalami peningkatan jumlah penduduk yang diikuti dengan peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana baik jumlah dan jenisnya. Namun ketersediaan fasilitas relatif sedang sehingga belum mampu memenuhi kebutuhan penduduknya. Dani *et al.* (2017) menyatakan bahwa jumlah penduduk sangat mempengaruhi nilai indeks perkembangan wilayah, dimana ibukota kabupaten dengan total dan jenis fasilitas yang lebih baik dibandingkan dengan kecamatan lainnya namun masyarakat yang dilayani lebih banyak sehingga berada di Hierarki 3.

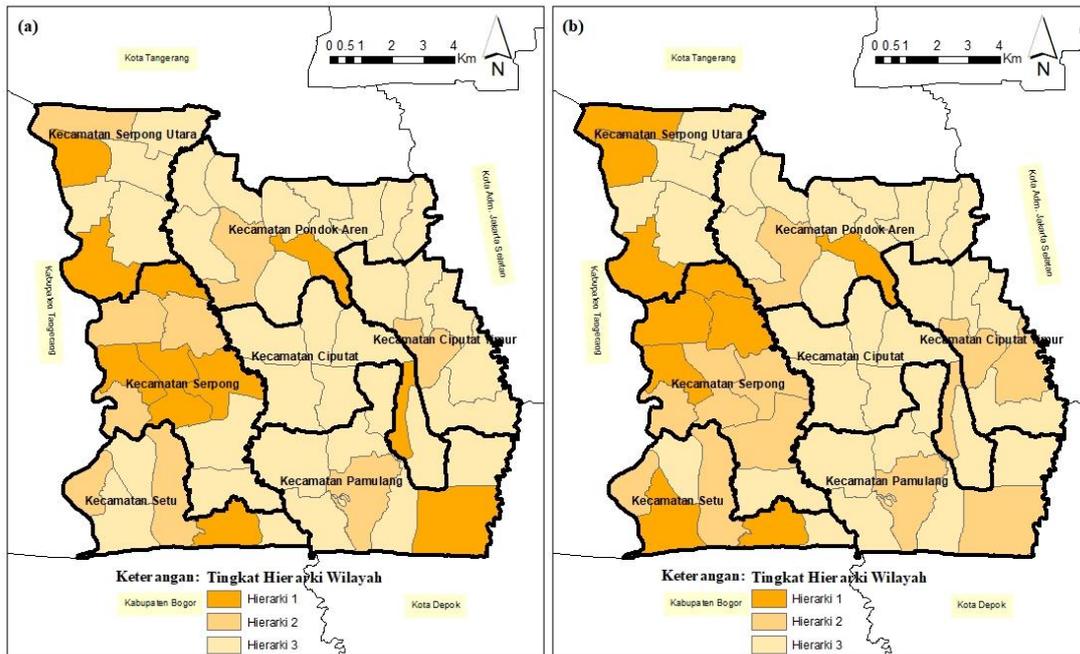
Tabel 3. Hierarki perkembangan wilayah kelurahan Kota Tangerang Selatan tahun 2016 dan 2019

Hierarki Wilayah	Kelurahan	
	Tahun 2016	Tahun 2019
Hierarki 1	Pondok Jaya, Cilenggang, Lengkong Karya, Lengkong Wetan, Ciputat, Pakulonan, Rawa Mekar Jaya, Pondok Cabe Udik, Rawa Buntu, Babakan	Lengkong Karya, Pondok Jaya, Cilenggang, Babakan, Lengkong Wetan, Lengkong Gudang, Lengkong Gudang Timur, Pakulonan, Muncul, Pakualam
Hierarki 2	Pakualam, Lengkong Gudang, Parigi Lama, Serpong, Cempaka Putih, Kranggan, Setu, Pamulang Barat, Lengkong Gudang Timur	Cempaka Putih, Ciputat, Setu, Rawa Mekar Jaya, Rawa Buntu, Pondok Cabe Udik, Serpong, Pamulang Barat, Parigi Lama, Cireunde, Kranggan, Ciater
Hierarki 3	Parigi Baru, Muncul, Buaran, Pondok Jagung, Cireunde, Cipayung, Serua, Benda Baru, Serua Indah, Pondok Kacang Barat, Bambu Apus, Jombang, Pondok Pucung, Rengas, Jurang Mangu Timur, Pakujaya, Ciater, Pondok Karya, Pondok Benda, Sawah Baru, Sawah Lama, Rempoa, Pisangan, Pondok Aren, Pondok Kacang Timur, Bhakti Jaya, Jelupang, Pondok Jagung Timur, Jurang Mangu Barat, Pondok Ranji, Kedaung, Pondok Cabe Ilir, Kademangan, Pamulang Timur, Pondok Betung	Buaran, Parigi Baru, Pondok Jagung, Rengas, Serua Indah, Serua, Cipayung, Pondok Ranji, Bhakti Jaya, Sawah Baru, Pondok Karya, Sawah Lama, Pisangan, Benda Baru, Pondok Pucung, Pondok Kacang Barat, Pakujaya, Pondok Jagung Timur, Pondok Aren, Pondok Cabe Ilir, Pondok Kacang Timur, Jurang Mangu Timur, Kademangan, Jombang, Bambu Apus, Rempoa, Kedaung, Jelupang, Pondok Benda, Pondok Betung, Jurang Mangu Barat, Pamulang Timur

Sumber: Hasil analisis data, 2022

Sedangkan kelurahan dengan nilai IPWK tinggi dan sedang cenderung lebih banyak berada di wilayah bagian barat yaitu: Kecamatan Serpong yang berada dekat dengan lokasi pusat bisnis CBD BSD City, Kecamatan Serpong Utara yaitu kawasan Alam Sutra, dan Kecamatan Setu yaitu kawasan Puspiptek. Kawasan-kawasan tersebut merupakan kawasan terpadu dimana ketersediaan tempat permukiman, bisnis, perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, serta perkantoran dibangun pengelola untuk memenuhi kebutuhan layanan umum penduduknya. Sejalan dengan hasil penelitian Rismawati *et al.* (2021), dimana wilayah dengan hierarki tinggi menunjukkan bahwa infrastruktur yang tersedia di wilayah tersebut mampu melayani kebutuhan masyarakat sekitar dengan aksesibilitas yang lebih terjangkau dibandingkan dengan wilayah lainnya.

Hasil analisis kedua tahun juga menunjukkan terjadinya penurunan dan peningkatan hierarki wilayah. Persentase kelurahan yang mengalami peningkatan sebesar 11.11% (sebanyak 6 kelurahan) dan mengalami penurunan sebesar 7.41% (sebanyak 4 kelurahan). Kecamatan Serpong mengalami paling banyak peningkatan dan penurunan hierarki. Wilayah yang mengalami peningkatan hierarki adalah Kelurahan Lengkong Gudang, Lengkong Gudang Timur, dan Ciater. Sedangkan kelurahan yang mengalami penurunan tingkat perkembangan wilayah adalah Kelurahan Rawa Mekar Jaya dan Rawa Buntu. Perubahan kelas hierarki wilayah tersebut dikarenakan terjadinya dinamika pembangunan. Adanya pemerataan pengembangan infrastruktur, kemudahan aksesibilitas pelayanan di wilayah lain (Sitorus *et al.*, 2012), selain pertambahan jumlah penduduk yang menjadi faktor utamanya.



Gambar 2. Sebaran tingkat hierarki perkembangan wilayah kelurahan di Kota Tangerang Selatan tahun 2016 (a) dan 2019 (b)
 Sumber: Hasil analisis data, 2022

Pengaruh Administrasi Pertanahan dalam Mendukung Perkembangan Wilayah Kota Tangerang Selatan

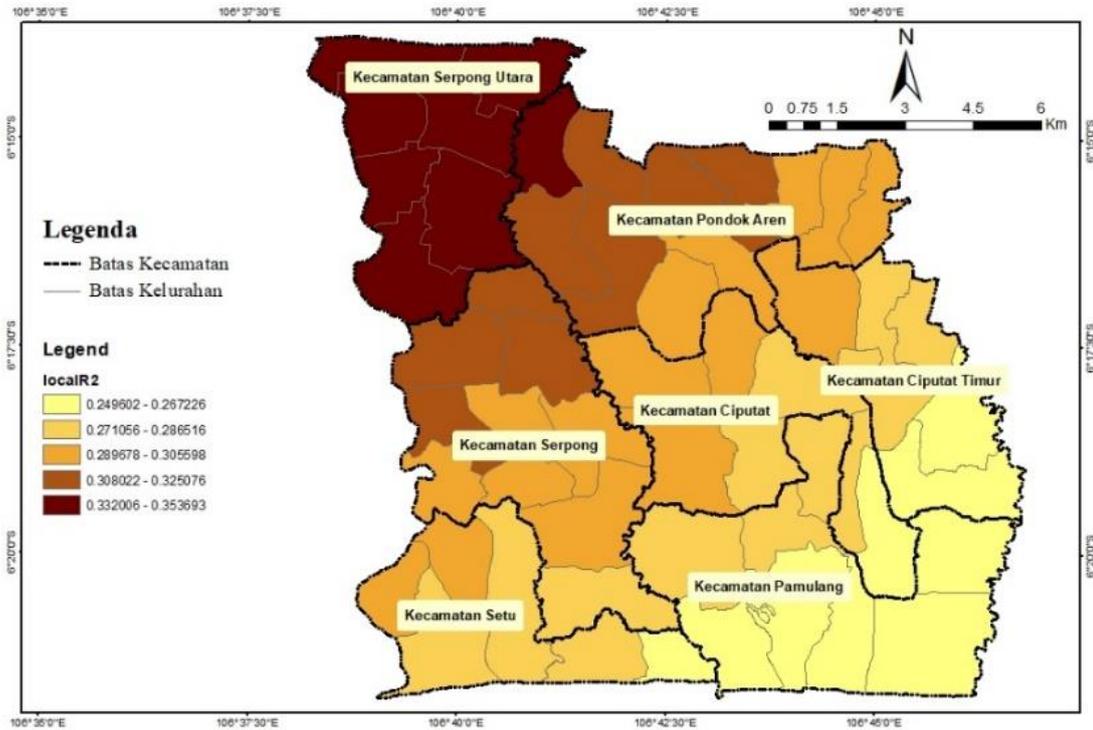
Layanan administrasi pertanahan memiliki hubungan dan pengaruh terhadap perkembangan suatu wilayah. Administrasi pertanahan yang dilaksanakan Kantor Pertanahan sebagai variabel bebas yaitu jumlah layanan pertimbangan teknis pertanahan (X_{PTP}), jumlah tanah terdaftar (X_{TanDaf}), jumlah pemberian hak tanggungan (X_{HT}) dan jumlah peralihan hak jual-beli (X_{AJB}), berpengaruh terhadap Indeks Perkembangan Wilayah pada masing-masing kelurahan di Kota Tangerang Selatan (IPWK) (Y). Hasil analisis model GWR akan menghasilkan persamaan regresi yang bersifat lokal dan bervariasi di setiap kelurahan.

Model GWR menghasilkan lebih dari satu nilai yaitu *Local R²* dimana masing-masing kelurahan memiliki nilai koefisien yang berbeda. Secara lokal nilai *R²* tertinggi berwarna coklat gelap berada pada kelurahan-kelurahan di bagian atas sisi barat laut. Keragaman tingkat perkembangan wilayah pada Kecamatan Serpong Utara, Kelurahan Pondok Kacang Barat [Gambar 3], dan Kelurahan Pondok Kacang

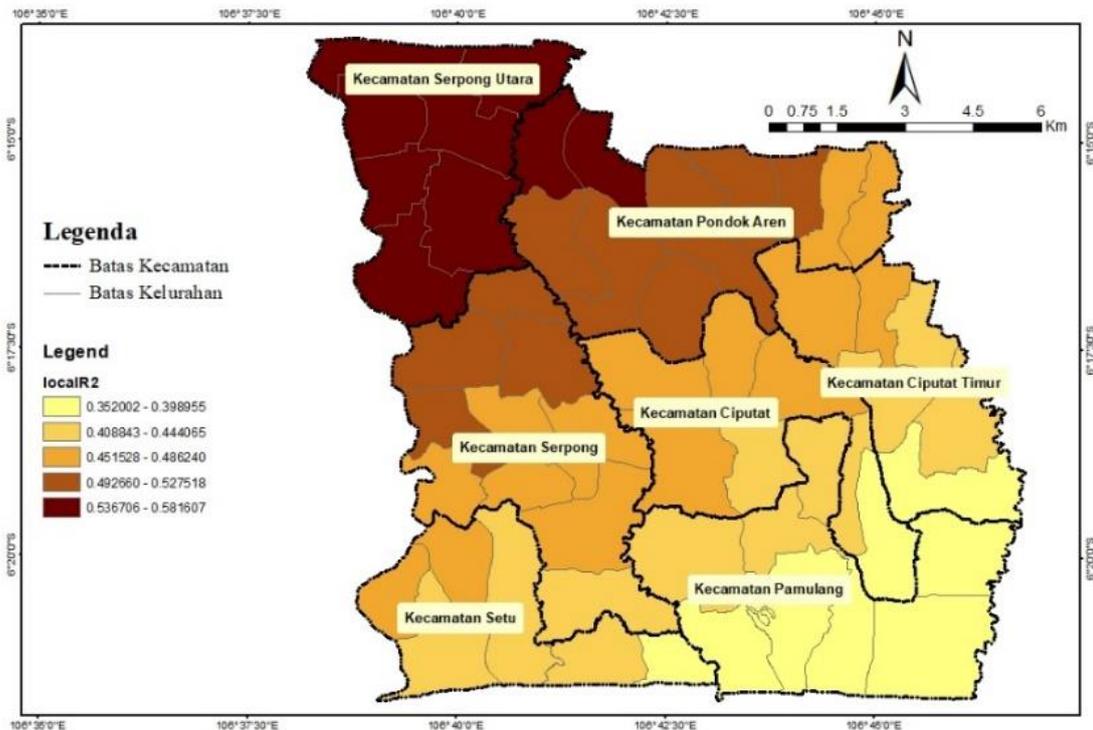
Timur [Gambar 4] mampu dijelaskan oleh model dengan baik sebesar 33.20% hingga 35.36% pada tahun 2016 dan sebesar 53.67% hingga 58.16% pada tahun 2019. Kelas gradasi warna kedua berada pada bagian utara Kecamatan Serpong dan bagian barat Kecamatan Pondok Aren adalah merupakan lokasi pengembangan kawasan BSD City dan kawasan Bintaro Jaya.

Kawasan terpadu tersebut merupakan wilayah yang memiliki kuantitas dan kualitas layanan fasilitas umum lebih baik, sehingga banyak kegiatan pengembangan dan peluang investasi lebih baik di wilayah tersebut. Pengembangan wilayah memungkinkan adanya perubahan penggunaan tanah yang membutuhkan layanan pertimbangan teknis pertanahan, selanjutnya proses tersebut membutuhkan modal sehingga masyarakat mengagunkan bidang tanah hak miliknya. Selain itu Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Pondok Aren merupakan wilayah dengan rata-rata nilai tanahnya dominan kelas 1 dan 2. Hal ini sejalan dengan penelitian Sudibyanung *et al.* (2017) menjelaskan bahwa wilayah dengan nilai tanah

tinggi cenderung berada di bagian pinggiran kota yang berhubungan dengan akses masuk dan keluar dari ke kota tersebut, serta infrastruktur yang lebih baik.



Gambar 3. Sebaran nilai *Local R*² hasil analisis model GWR tahun 2016
Sumber: Hasil analisis data, 2022.



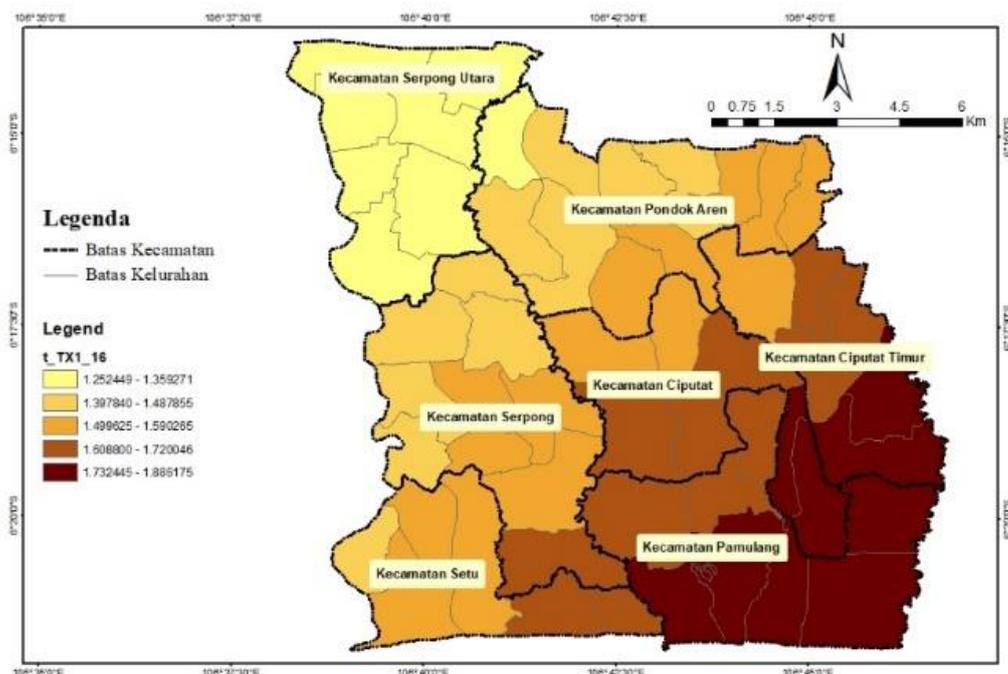
Gambar 4. Sebaran nilai *Local R*² hasil analisis model GWR tahun 2019
Sumber: Hasil analisis data, 2022

Hasil GWR menunjukkan adanya variasi pengaruh setiap variabel independen layanan administrasi pertanahan terhadap tingkat perkembangan wilayah pada masing-masing kelurahan di Kota Tangerang Selatan. Variasi pengaruh variabel X_{PTP} dan X_{HT} tahun 2016 dengan nilai koefisien positif menunjukkan peningkatan jumlah pelayanan pertimbangan teknis pertanahan dan pemberian hak tanggungan pada tiap kelurahan berbanding lurus dengan peningkatan tingkat perkembangan kelurahan. Nilai koefisien variabel X_{PTP} antara 1.25 hingga 1.89 dan X_{HT} antara 0.80 hingga 1.51. Sementara variabel tanah terdaftar dan peralihan hak jual beli memiliki pengaruh yang negatif terhadap peningkatan perkembangan wilayah kelurahan, dengan nilai koefisien X_{AJB16} -2.90 hingga -2.62; X_{AJB19} -1.85 hingga -1.42; dan $X_{TanDaf19}$ -3.98 hingga -3.17.

Kelurahan-kelurahan pada bagian tenggara dengan warna cokelat gelap [Gambar 5], adalah lokasi dimana faktor jumlah kegiatan pertimbangan teknis pertanahan terhadap peningkatan tingkat perkembangan wilayah kelurahan berpengaruh paling besar. Wilayah tersebut berada pada pola ruang kawasan peruntukan perumahan yang sesuai dengan

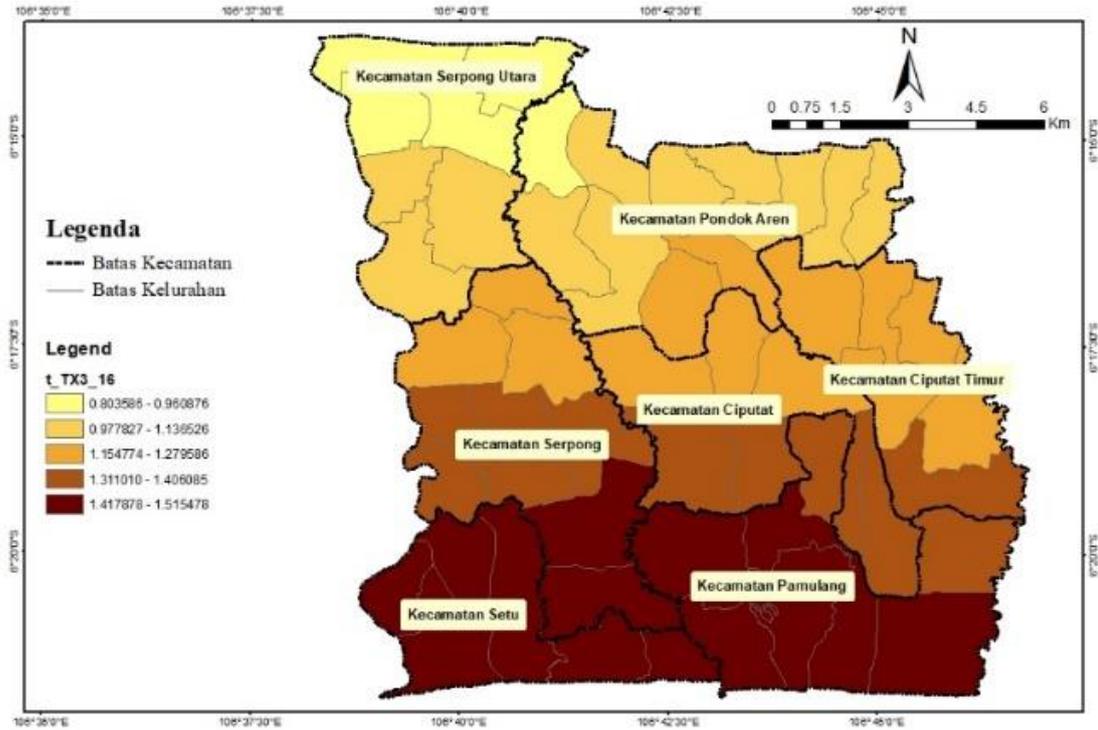
karakteristik permintaan masyarakat terhadap layanan pertimbangan teknis pertanahan yaitu rencana penggunaan perumahan, lahan terbangun dan fasilitas lainnya. Pelaksanaan pertimbangan teknis pertanahan selain untuk mendukung kegiatan penanaman modal dan berusaha, juga salah satu cara pengendalian pemanfaatan lahan sesuai dengan pola ruangnya (Habibah *et al.*, 2019; Wahidin *et al.*, 2019).

Wilayah bagian selatan dengan warna cokelat gelap [Gambar 6], adalah lokasi dimana faktor jumlah layanan pemberian hak tanggungan terhadap peningkatan tingkat perkembangan wilayah kelurahan berpengaruh paling besar, dan semakin ke atas berkurang pengaruhnya. Banyaknya pemanfaatan sertifikat yang dimiliki masyarakat untuk agunan menunjukkan adanya investasi sehingga dapat meningkatkan tingkat perkembangan wilayah kelurahan di Kota Tangerang Selatan. Kondisi ini juga dijelaskan Laily & Rudiarto (2019) bahwa perkembangan fisik wilayah perkotaan dilihat dengan adanya pengembangan perumahan baru, peningkatan akses jalan sebagai hasil kontribusi dari banyaknya pemberian hak tanggungan serta nilainya.

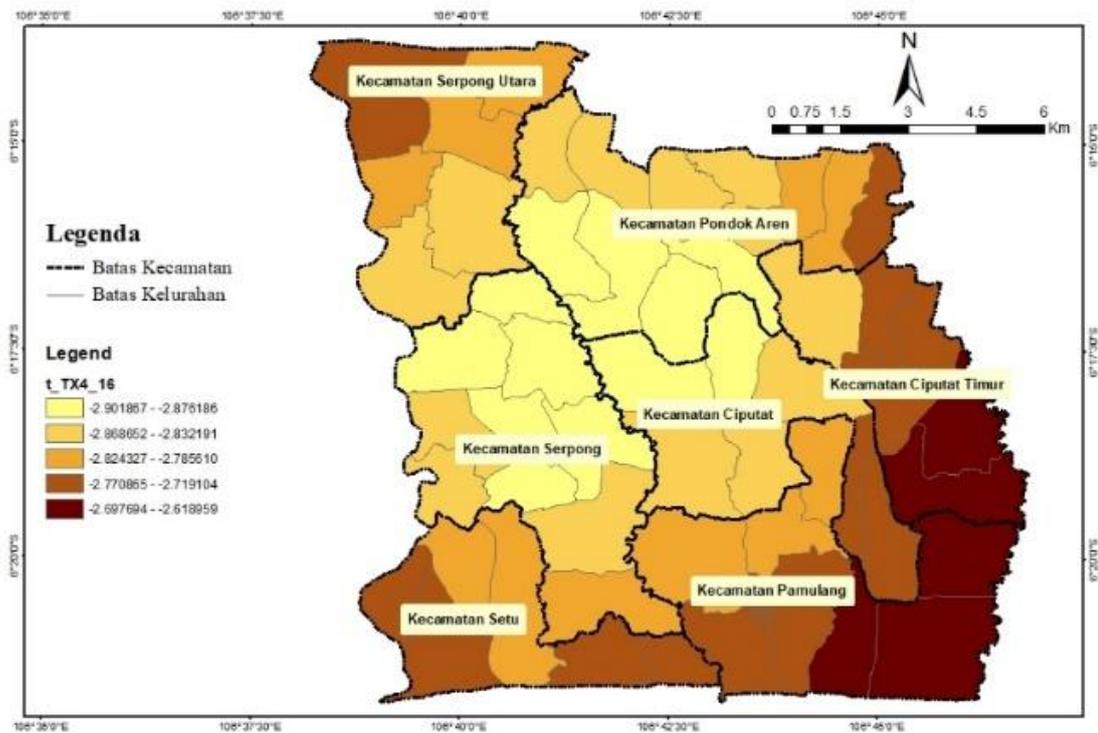


Gambar 5. Keragaman spasial nilai koefisien pada variabel pertimbangan teknis pertanahan hasil analisis GWR tahun 2016

Sumber: Hasil analisis data, 2022



Gambar 6. Keragaman spasial nilai koefisien pada variabel pemberian hak tanggungan hasil analisis GWR tahun 2016
Sumber: Hasil analisis data, 2022



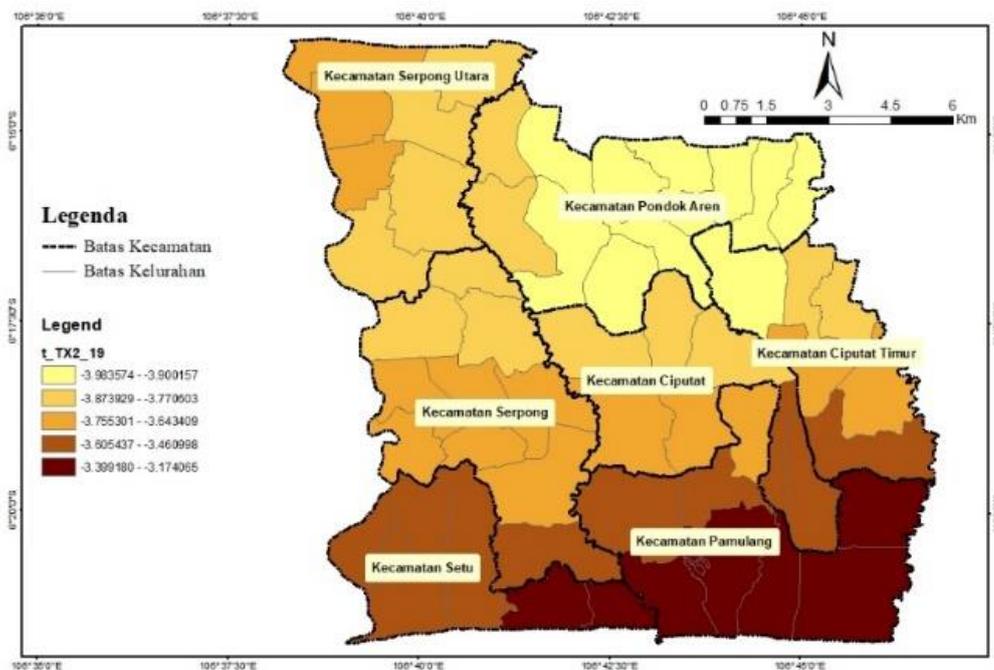
Gambar 7. Keragaman spasial nilai koefisien pada variabel peralihan hak jual beli hasil analisis GWR tahun 2016
Sumber: Hasil analisis data, 2022

Berbeda dengan dua variabel sebelumnya yang bernilai koefisien positif, variabel X_{TanDaf} dan X_{AJB} memiliki nilai koefisien negatif, dimana variabel jumlah tanah terdaftar dan peralihan hak jual beli cenderung berpengaruh dalam penurunan tingkat perkembangan wilayah kelurahan di Kota Tangerang Selatan. Kelurahan-kelurahan pada bagian tenggara dan selatan dengan warna coklat gelap [Gambar 7, Gambar 8, dan Gambar 9], adalah lokasi dimana faktor jumlah tanah terdaftar dan peralihan hak jual beli terhadap penurunan tingkat perkembangan wilayah kelurahan berpengaruh paling besar.

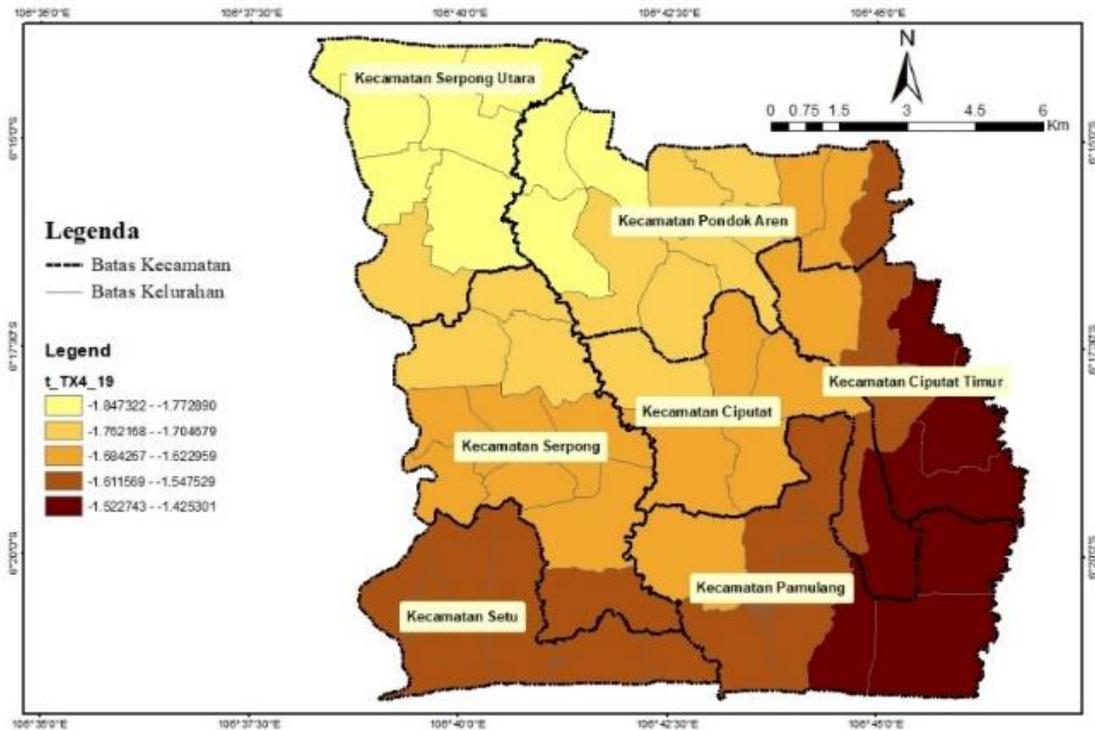
Asumsi bahwa tanah yang telah terdaftar memiliki hubungan positif dengan pembangunan infrastruktur, serta berdampak pada peningkatan nilai tanah namun pada penelitian ini diperoleh hasil yang berbeda. Fenomena yang terjadi pada sebagian Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta bahwa kegiatan pendaftaran tanah cenderung akan mendorong terjadinya peralihan fungsi lahan untuk pembangunan perumahan dan lahan terbangun lainnya. Peningkatan kegiatan pendaftaran tanah pada wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi ini, juga

menyebabkan terjadinya transaksi jual beli tanah oleh masyarakat lokal ke para investor untuk pengembangan pemukiman. Kegiatan spekulasi tersebut tidak seimbang dengan penyediaan layanan fasilitas oleh pengembang sehingga akan menurunkan tingkat perkembangan wilayah daerah tersebut.

Sisi lain pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan untuk kepastian hukum dan kemakmuran masyarakat namun terdapat beberapa kendala yang dihadapi seperti kepemilikan bidang tanah yang letaknya bukan di tempat domisili pemiliknya (tanah *absentee*) dan kecenderungan terjadi tanah terlantar bila tidak dimanfaatkan langsung oleh pemiliknya. Hal tersebut sejalan dengan hasil penelitian Mujiburohman (2018), bahwa kegiatan pendaftaran tanah dalam hal ini program PTSL dapat menimbulkan beberapa potensi masalah, konflik, dan sengketa pertanahan jika sasarannya hanya berorientasi kuantitas atau jumlah bidang tanah terdaftar bukan dengan kualitas data bidang tanah terdaftar. Kegiatan inventarisasi data subjek dan objek tanah perlu dilakukan sebagai salah satu usaha untuk mengidentifikasi tahap awal dalam penertiban bidang tanah *absente* dan tanah terlantar tersebut.



Gambar 8. Keragaman spasial nilai koefisien pada variabel tanah terdaftar hasil analisis GWR tahun 2019
Sumber: Hasil analisis data, 2022



Gambar 9. Keragaman spasial nilai koefisien pada variabel peralihan hak jual beli hasil analisis GWR tahun 2019

Sumber: Hasil analisis data, 2022

Model GWR berbeda di setiap kelurahan, namun kelurahan yang memiliki kesamaan signifikansi variabel pelayanan pertanian terhadap perkembangan wilayah kelurahan dapat dikelompokkan. Hal tersebut merupakan salah satu keunggulan model GWR lainnya yaitu adanya variasi wilayah berdasarkan pengelompokan kemiripan variabel yang berpengaruh. Pengelompokan berdasarkan hasil uji-T (uji Parsial) bahwa variabel yang berpengaruh dan signifikan, jika nilai *t-value* masing-masing variabel tersebut lebih besar dibandingkan dengan nilai T_{tabel} . Dari perbandingan dengan nilai $T_{tabel(0,1;49;\alpha<20\%)}=1,29$ tersebut menghasilkan 3 kelompok wilayah [Tabel 4] dan sebaran spasialnya pada Gambar 10. Wilayah yang berdekatan memiliki kesamaan variabel yang signifikan dapat menjelaskan adanya pengaruh spasial dalam pemodelan tingkat perkembangan wilayah kelurahan Kota Tangerang Selatan. Pengembangan wilayah pada bagian bawah Kota Tangerang Selatan yang ditunjukkan dengan warna coklat gelap dipengaruhi oleh

seluruh layanan pertanian; wilayah berwarna coklat muda dipengaruhi oleh layanan pemberian aspek pertanian, tanah terdaftar, dan peralihan hak jual beli; serta kelompok wilayah yang berada di Kecamatan Serpong Utara dipengaruhi oleh layanan pendaftaran tanah dan peralihan hak jual beli.

Adanya interaksi spasial antar kelurahan dan wilayah di sekitar Kota Tangerang Selatan, menyebabkan perbedaan permintaan layanan pertanian diantaranya: layanan permintaan pertimbangan teknis pertanian dan pemberian hak tanggungan dengan amatan tinggi pada kelurahan dengan akses yang mudah dan jumlah penduduk tinggi khususnya untuk kawasan perumahan; jumlah bidang tanah terdaftar tinggi namun layanan fasilitas umum wilayahnya rendah yang cenderung diikuti layanan peralihan hak jual beli khususnya di wilayah perbatasan bagian timur; serta kelurahan dengan jumlah bidang tanah terdaftar rendah yang berada dekat dengan kawasan terpadu. Usaha untuk membangun data pertanian yang baik salah satunya dengan mewujudkan kebijakan

satu peta (*one map policy*) di Kota Tangerang Selatan, yang membutuhkan partisipasi Pemerintah Daerah, Masyarakat, dan Kantor Pertanahan dengan melaksanakan program PTSL. Selain itu dalam peningkatan pembangunan dan pemerataan sarana prasarana serta fasilitas umum selalu berpedoman dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Tangerang Selatan. Dalam hal ini layanan pertimbangan teknis pertanahan menjadi sangat penting untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan

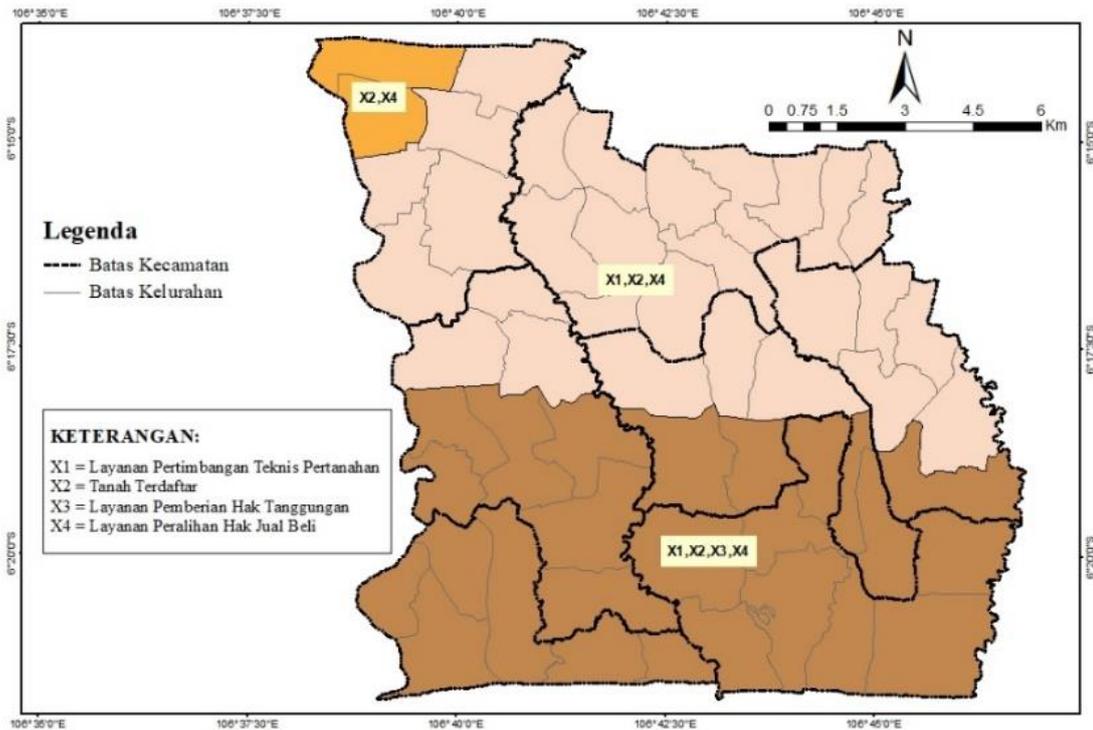
Peran Pemerintah Daerah dalam memperhatikan wilayah-wilayah dengan tingkat pendaftaran tanah yang tinggi dengan peralihan hak jual beli tinggi (spekulasi tanah), serta wilayah-wilayah dengan tingkat pendaftaran

yang masih rendah dengan mekanisme disinsentif dan insentif. Pemerintah dapat menerapkan mekanisme disinsentif dengan menaikkan tarif pajak dalam pengurusan perizinan oleh pengembang individu maupun korporasi yang membeli tanah masyarakat lokal untuk pengembangan kawasan perumahan maupun perdagangan dan jasa namun tidak dimanfaatkan atau tidak dilengkapi dengan pembangunan fasilitas layanan umum pendukungnya. Sebaliknya Pemerintah Daerah melaksanakan mekanisme pemberian insentif untuk wilayah-wilayah berkembang (Hierarki 1) dengan kualitas dan jumlah fasilitas layanan lebih baik namun dengan jumlah layanan pendaftaran tanah dan layanan pemberian hak tanggungan yang masih sedikit, sehingga terjadi peningkatan kegiatan investasi.

Tabel 4. Pengelompokan variabel layanan pertanahan yang berpengaruh signifikan terhadap perkembangan wilayah kelurahan

Model	Variabel Signifikan	Kelurahan
1	X_{PTP} X_{TanDaf} X_{HT} X_{AJB}	Cipayung, Ciputat, Serua, Serua Indah, Pisangan, Bambu Apus, Benda Baru, Kedaung, Pamulang Barat, Pamulang Timur, Pondok Benda, Pondok Cabe Iir, Pondok Cabe Udik, Buaran, Ciater, Cilenggang, Rawa Buntu, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Babakan, Bhakti Jaya, Kademangan, Kranggan, Muncul, Setu
2	X_{PTP} X_{TanDaf} X_{AJB}	Jombang, Sawah Baru, Sawah Lama, Cempaka Putih, Cirendeui, Pondok Ranji, Rempoa, Rengas, Jurangmangu Barat, Jurangmangu Timur, Parigi Baru, Parigi Lama, Pondok Aren, Pondok Betung, Pondok Jaya, Pondok Kacang Barat, Pondok Kacang Timur, Pondok Karya, Pondok Pucung, Lengkong Gudang, Lengkong Gudang Timur, Lengkong Wetan, Jelupang, Lengkong Karya, Pakujaya, Pondok Jagung, Pondok Jagung Timur
3	X_{TanDaf} X_{AJB}	Pakualam, Pakulonan

Sumber: Hasil analisis data, 2022



Gambar 10. Sebaran pengelompokan variabel layanan pertanahan yang berpengaruh signifikan terhadap perkembangan wilayah kelurahan di Kota Tangerang Selatan
Sumber: Hasil analisis data, 2022

KESIMPULAN DAN SARAN

Tingkat perkembangan wilayah kelurahan di Kota Tangerang Selatan berdasarkan aspek fisik, sosial, dan ekonomi didominasi wilayah-wilayah memiliki karakteristik sebagai daerah penyangga (Hierarki 3). Kegiatan administrasi pertanahan yang memberi pengaruh positif bagi perkembangan wilayah kelurahan adalah kegiatan layanan pertimbangan teknis pertanahan dan layanan pemberian hak tanggungan yang menunjukkan adanya aktivitas ekonomi oleh masyarakat. Sedangkan peningkatan pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak jual beli akibat pertumbuhan penduduk di Kota Tangerang Selatan jika tidak sebanding dengan penyediaan layanan fasilitas dapat mereduksi tingkat perkembangan wilayahnya.

Perkembangan wilayah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan jumlah sarana prasarana yang tersedia di setiap kelurahan yang dimodifikasi dengan beberapa aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Hal ini tentunya belum

menggambarkan secara nyata dari perkembangan wilayah yang terjadi di Kota Tangerang Selatan. Dalam upaya peningkatan dan pemerataan tingkat perkembangan wilayah di Kota Tangerang Selatan perlu dilakukan berbagai analisis lanjutan mengenai perkembangan wilayah dengan berbagai pendekatan lainnya. Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan Kantor Pertanahan diharapkan dapat berkolaborasi untuk memperhatikan dan mengendalikan dampak perkembangan wilayah yang terjadi agar penggunaan lahan sesuai dengan pemanfaatan ruangnya (pola ruang) terutama pada wilayah dengan bidang tanah terdaftar tinggi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan yang telah memberikan kemudahan dalam mengakses data yang menunjang penelitian ini. Ucapan terima

kasih juga penulis sampaikan kepada Beasiswa Pusat Pembinaan, Pendidikan, dan Pelatihan Perencana (Pusbindiklatren-Bappenas).

DAFTAR PUSTAKA

- [ATR/BPN] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024*.
- [BPS] Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan. (2020). *Kota Tangerang Selatan Dalam Angka 2020*.
- [BPS] Badan Pusat Statistik Provinsi Banten. (2020). *Provinsi Banten Dalam Angka 2020*.
- [PPN/Bappenas] Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2013). *Kebijakan Pengelolaan Pertanahan Nasional*.
- Adiputra, M. S., Rustiadi, E., & Pravitasari, A. E. (2022). Pola sebaran permukiman kumuh di Kabupaten Tangerang dan keragaman spasial faktor yang mempengaruhinya. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 6(2), 146–164. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2022.6.2.146-164>
- Agustina, M. F., Wasono, R., & Darsyah, M. Y. (2015). Pemodelan geographically weighted regression (GWR) pada tingkat kemiskinan di Provinsi Jawa Tengah. *Statistika*, 3(2), 67–74.
- Amir, R. A., Barus, B., & Soetarto, E. (2020). Dinamika spasial tanah terdaftar dan implikasinya terhadap sistem penghidupan masyarakat lokal di Kabupaten Takalar. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 4(2), 134–153. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2020.4.2.134-153>
- Apriyanto, H., Eriyanto, Rustiadi, E., & Mawardi, I. (2015a). Model kebijakan pengembangan Kota Tangerang Selatan menuju kota berkelanjutan. *Jurnal Sosial Ekonomi Pekerjaan Umum*, 7(2), 91–103.
- Apriyanto, H., Eriyanto, Rustiadi, E., & Mawardi, I. (2015b). Status berkelanjutan Kota Tangerang Selatan-Banten dengan menggunakan key performance indicators. *Jurnal Manusia Dan Lingkungan*, 22(2), 260–270.
- Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan tertib administrasi bidang pertanahan untuk menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), 476–492. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.476-492>
- Ayu, I. K. (2019). Kepastian hukum penguasaan tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batu. *MIMBAR HUKUM*, 31(3), 338–351. <https://doi.org/10.22219/jihl.v27i1.8956>
- Cahyani, D. T., Munibah, K., & Mulyanto, B. (2019). Spatial utilization control for supporting development acceleration: Case study in South Tangerang city, Banten Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 393(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/393/1/012070>
- Dani, E. T., Sitorus, S. R. P., & Munibah, K. (2017). Analisis penggunaan lahan dan arahan pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bogor. *Tataloka*, 19(1), 40. <https://doi.org/10.14710/tataloka.19.1.40-52>
- Fotheringham, A. S., Brunson, C., & Charlton, M. (2002). *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. John Wiley & Sons Ltd.,
- Fuadina, L. N., Rustiadi, E., & Pravitasari, A. E. (2021). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi urban sprawl di Kawasan Cekungan Bandung. *Tataloka*, 23(1), 105–114. <https://doi.org/10.14710/tataloka.23.1.105-114>
- Habibah, H. R. W. N., Suharno, S., & Muryono, S. (2019). Aspek tata guna tanah dalam pertimbangan teknis pertanahan untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan. *Tunas Agraria*, 2(1), 70–94. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i1.18>
- Hadistian, Setiawan, C., & Munandar, A. (2021). Analisis faktor-faktor konversi lahan pertanian di Kabupaten Tangerang dengan menggunakan geographically weighted regression. *Majalah Geografi Indonesia*, 35(2), 123. <https://doi.org/10.22146/mgi.55226>
- Irawadi, A., Juanda, B., & Munibah, K. (2020). Analisis kemiskinan spasial dan kaitannya dengan sertifikasi dan penggunaan lahan pertanian di Kabupaten Mamuju. *Tataloka*, 22(1), 70–82. <https://doi.org/10.14710/tataloka.22.1.70-82>
- Istiqamah. (2018). Tinjauan hukum legalisasi aset melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terhadap kepemilikan tanah. *JURISPRUDENTIE*, 5(1), 226–235. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5814>
- Kusuma, M. E. (2019). Indikator kawasan metropolitan berkelanjutan. *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah Dan Kota Berkelanjutan*, 84–89. <https://doi.org/10.25105/pwkb.v1i1.5264>
- Kusumastuti, A. C., M. Kolopaking, L., & Barus, B. (2018). Faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian pangan di Kabupaten Pandeglang. *Sodality: Jurnal Sosiologi Pedesaan*, 6(2), 131–136.

- Laily, N. V., & Rudiarto, I. (2019). Pola spasial hak tanggungan dalam perkembangan perkotaan Purwokerto. *Majalah Geografi Indonesia*, 33(1), 57–67. <https://doi.org/10.22146/mgi.38813>
- Mardiana, Y. S., Siregar, H., & Juanda, B. (2016). Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah dan kondisi ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 2(3), 304–311. <https://doi.org/10.17358/jabm.2.3.304>
- Marzuki, A., Sitorus, S. R. P., & Soma, S. (2018). Hubungan spasial transaksi tanah dengan perkembangan wilayah di Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. *Tataloka*, 21(4), 589–602.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 90–103. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Murtadho, A., Wulandari, S., Wahid, M., & Rustiadi, E. (2018). Perkembangan wilayah dan perubahan tutupan lahan di Kabupaten Purwakarta sebagai dampak dari proses konurbasi Jakarta-Bandung. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 2(2), 195–208. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2018.2.2.195-208>
- Muryono, S., Bimasena, A. N., & Dewi, A. R. (2018). Optimalisasi pemanfaatan neraca penatagunaan tanah dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(2), 224–248.
- Nugraha, P., Mulyanto, B., & Munibah, K. (2021). Peran administrasi pertanahan dalam pengendalian pemanfaatan kawasan pertanian lahan basah Kabupaten Bogor. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 5(1), 28–43. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2021.5.1.28-43>
- Panuju, D. R., & Rustiadi, E. (2013). *Teknik Analisis Perencanaan Pengembangan Wilayah*. Departemen Ilmu Tanah dan Sumberdaya Lahan, Fakultas Pertanian - IPB.
- Pinuji, S. (2016). Integrasi sistem informasi pertanahan dan infrastruktur data spasial dalam rangka perwujudan one map policy. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2(1), 48–64. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.31>
- Pinuji, S. (2020). Perubahan iklim, pengelolaan lahan berkelanjutan dan tata kelola lahan yang bertanggung jawab. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(2), 188–200.
- Pratiwi, Y. D., Mariani, S., & Hendikawati, P. (2019). Weighted regression dengan pembobot fixed kernel gaussian. *UNNES Journal of Mathematics*, 8(1), 72–81.
- Rismawati, I., Sitorus, S. R. ., & Darmawan, D. (2021). Perkembangan wilayah, keselarasan penggunaan lahan dengan pola ruang, dan arahan rencana pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang. *Tataloka*, 23(1), 80–94. <https://doi.org/10.14710/tataloka.23.1.80-94>
- Rustiadi, E., Saefulhakim, S., & Panuju, D. R. (2009). *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Samudra, W. B., & Winarso, H. (2020). *Legalisasi lahan dan pengaruhnya pada jumlah hak tanggungan di Kabupaten Bandung Barat*.
- Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). Sertifikasi tanah program pendaftaran tanah sistematis lengkap: deskripsi dan manfaatnya. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(2), 236–248.
- Sitorus, S. R. P., Leonataris, C., & Panuju, D. R. (2012). Analisis pola perubahan penggunaan lahan dan perkembangan wilayah di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ilmu Tanah Dan Lingkungan*, 14(1), 21–28.
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Wulansari, H. (2017). Pola keruangan nilai tanah di Kota Madiun menggunakan perspektif ekonomi. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 3(2), 201–216.
- Sugiyanto, Siregar, H., & Soetarto, E. (2008). Analisis dampak pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kota Depok. In *Jurnal Manajemen dan Agribisnis* (Vol. 5, Issue 2, pp. 64–72).
- Sukanto, Juanda, B., Fauzi, A., & Mulatsih, S. (2019). Analisis spasial kemiskinan dengan pendekatan geographically weighted regression: studi kasus Kabupaten Pandeglang dan Lebak. *Tataloka*, 21(4), 669–677. <https://doi.org/10.14710/tataloka.21.4.669-677>
- Sutaryono, & Dewi, A. R. (2020). Pemanfaatan neraca penatagunaan tanah untuk percepatan penyusunan RDTR-PZ. *Jurnal Pertanahan*, 10(1), 25–38.
- Wahidin, A. A., Sutaryono, S., & Riyadi, R. (2019). Pertimbangan teknis pertanahan sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju. *Tunas Agraria*, 2(2), 100–116. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.31>
- Wahyuningsih, P. E. R., Silvia, A., & Widanarti, H. (2012). Arti penting pendaftaran tanah dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah (studi di Desa Kalicilik Kabupaten Demak). *Diponegoro Law Review*, 1(4), 1–7.
- Wasudewa, A. A. N. G. (2022). Indeks pembangunan ekonomi inklusif berwawasan lingkungan di Indonesia. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 6(3), 262–275.

- Wijayanti, R., Sutandi, A., & Pravitasari, A. E. (2020). Identifikasi spasial faktor-faktor yang mempengaruhi permukiman kumuh di Kota Bekasi. *Tataloka*, 22(4), 573–585. <https://doi.org/10.14710/tataloka.22.4.573-585>
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). Land administration for sustainable development. *FIG International Congress 2010, April*, 1–16.