

ANALISIS DAMPAK PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK TERHADAP KONDISI SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT DI KOTA DEPOK

Sugiyanto^{*)}, Hermanto Siregar^{**)}, Endriatmo Soetarto,^{***)}

^{*)}Badan Pertanahan nasional (BPN)

^{**)} Program Studi Manajemen dan Bisnis, Institut Pertanian Bogor

^{***)} Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

ABSTRACT

The research purposes are (1) to analyze communities perception about land certificate, (2) to analyze determinant factors of communities perception toward systematic land registration, (3) to analyze the impact of systematic land registration toward communities social economic conditions, and (4) to formulate policy implication which can be improved from execution of systematic land registration and its impact to communities social economic conditions. This research used descriptive statistic and inferensia statistic method through survey approach. Primary data collected using structured interview with questionnaire guidelines from 100 respondents with purposive sampling from Curug Village and Sukatani Village in Cimanggis Subdistrict on Depok Regency. This research used range criteria, ordinal logistic regression, Mann-Whitney Test. The results of this research were: (1) communities perception about land certificates represent that certificate perceived very important for strongest evidence of land ownership, safety, easier sell, higher price. While, land certificate perceived to be important in credit collateral; (2) factors which significantly influencing communities perception toward systematic land registration were time, cost, and procedure of registering land ownership; (3) the impact of systematic land registration toward community social economics condition were land owner safety, land sell amenity, land price and land tax; (4) The systematic land registration is a feasible project, but need improvement in: giving high priority for area with productive agriculture and population with low income, project well planning, optimizing of counselling, prohibiting illegal fee with giving punishment and giving reward for countryside officer which have the vital role.

Keywords : Systematic Land Registration, Communities Social Economics, Depok Regency, Range Criteria, Ordinal Logistic Regression, Mann-Whitney Test

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah memiliki keterkaitan dengan berbagai perspektif, yang beberapa diantaranya adalah perspektif sosial, politik, ekonomi, dan budaya. Kepastian hukum sebagai suatu jaminan bagi pemilik tanah, pemerintah maupun pihak lain merupakan landasan pokok bagi terselenggaranya tertib hukum bagi kehidupan dan penghidupan sosial, politik, ekonomi maupun budaya. Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk mendaftarkan bidang tanah sudah terdorong naik, namun sebaliknya jumlah bidang tanah yang ada juga meningkat tajam yang diperkirakan 83 juta bidang pada tahun 2005. Artinya pada tahun 2005, jumlah bidang tanah terdaftar baru sekitar 35,18% dari jumlah bidang tanah yang ada diluar kawasan kehutanan.

Upaya untuk membantu percepatan pendaftaran tanah harus tetap dilakukan oleh Pemerintah. Di samping pelaksanaan pendaftaran tanah sporadik yang terus berjalan, program percepatan diantaranya melalui PAP, Prona, SMS dan PRAN. PAP telah memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap percepatan pendaftaran tanah dengan menghasilkan 1,5 juta bidang tanah terdaftar. Oleh karena itu pemerintah secara konsisten melanjutkan program percepatan pendaftaran tanah sistematis tahap kedua dengan meluncurkan LMPDP yang dimulai tahun 2004 ~ 2009.

Kantor Pertanahan Kota Depok merupakan salah satu Kantor Pertanahan di Propinsi Jawa Barat yang melaksanakan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP mulai tahun 2005. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Depok tahun 2005 ini telah menghasilkan 13.987 sertifikat tanah. Diharapkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP ini dapat terwujud desa lengkap,

produk berkualitas dan menciptakan dampak positif bagi sosial ekonomi masyarakat serta dapat memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi pertanahan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pandangan kritis mengenai proyek ini adalah akan terciptanya pasar yang efisien dan menambah hutang luar negeri Indonesia.

Berdasarkan latar belakang di atas, menarik untuk dilakukan penelitian untuk menganalisis dampak dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP tahun 2005 di Kota Depok bagi para peserta penerima sertifikat yang mayoritas adalah rumah tangga, terutama dari segi sosial dan ekonominya. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi tanggung jawab pemerintah. Sejak diberlakukannya PP No. 10/1961 hingga tahun 1995 atau 35 tahun, tanah-tanah yang sudah didaftar baru sekitar 16,3 juta bidang atau \emptyset 35 29,64 % dari perkiraan total bidang tanah yang ada sekitar 55 juta bidang tanah di luar kehutanan. Kemudian mengalami peningkatan menjadi \emptyset 26,0 juta bidang tanah pada tahun 2002 atau mengalami kenaikan \emptyset 59,51% selama tujuh tahun dan terus naik menjadi \emptyset 29,2 juta bidang tanah pada tahun 2005 atau mengalami kenaikan \emptyset 12,31% selama tiga tahun. Kemampuan

LMPDP yang telah dilaksanakan dengan didahului adanya penyuluhan, perlu diidentifikasi persepsi masyarakat terhadap sertifikat tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap pendaftaran tanah sistematis LMPDP sehingga memutuskan menjadi peserta pensertipikatan. Sehingga dari ketiga analisis di atas, diharapkan diperoleh rumusan kebijakan yang dapat diambil terkait layak tidaknya LMPDP dilanjutkan di masa yang akan datang.

Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, dapat disampaikan beberapa permasalahan penelitian yang menarik untuk digali lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP ini, yakni:

- a. Bagaimana persepsi masyarakat tentang sertifikat tanah?
- b. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP?
- c. Bagaimanakah dampak pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat peserta LMPDP?

- d. Apakah implikasi kebijakan yang dapat dilakukan dari pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan dampaknya terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat peserta LMPDP?

Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis persepsi masyarakat tentang sertifikat tanah.
- b. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP.
- c. Menganalisis dampak pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat peserta LMPDP.
- d. Merumuskan implikasi kebijakan yang dapat diambil dari pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan dampaknya terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat peserta LMPDP.

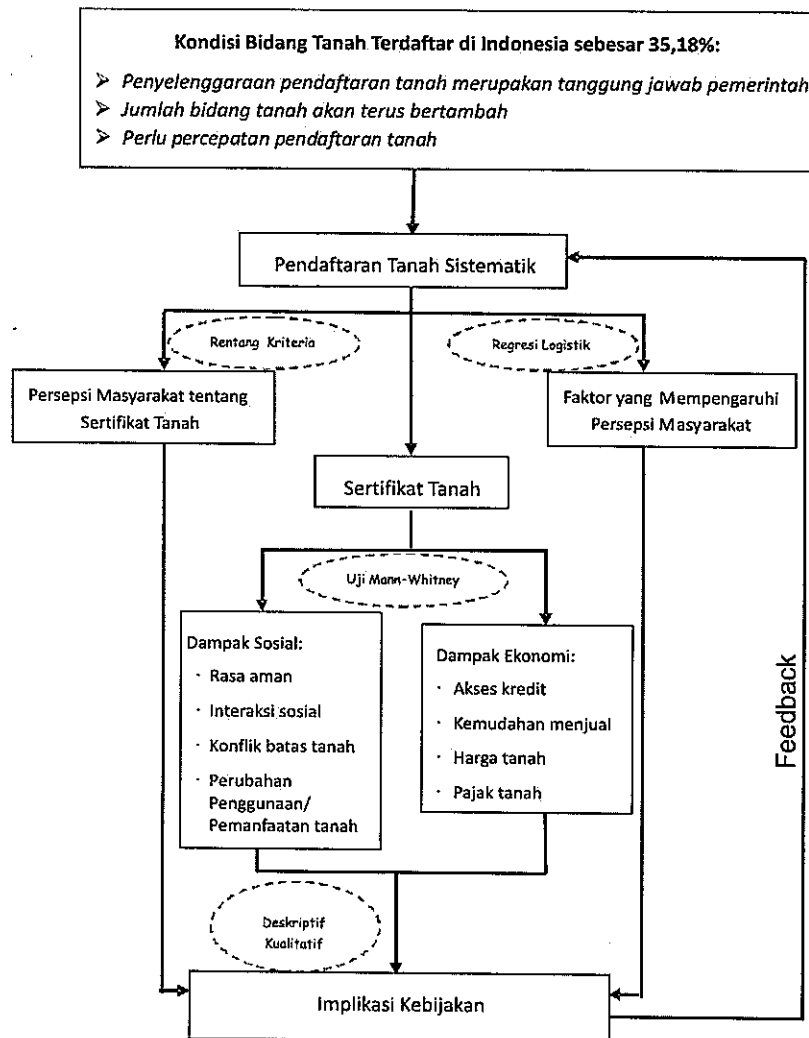
Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup studi pada penelitian ini dibatasi pada ruang lingkup materi, waktu, dan lokasi, yakni:

- a. Pendaftaran tanah sistematis yang dimaksud adalah kegiatan pendaftaran tanah sistematis yang diselenggarakan melalui LMPDP.
- b. Dampak sosial dan ekonomi adalah dampak yang timbul dari hasil kegiatan pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat penerima sertifikat LMPDP.
- c. Responden dalam penelitian ini adalah responden rumah tangga yang telah menerima sertifikat tanah dari hasil pendaftaran tanah sistematis LMPDP.
- d. Lokasi penelitian adalah lokasi penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP di Kota Depok tahun 2005 yang dilaksanakan di Kelurahan Curug dan Kelurahan Sukatani Kecamatan Cimanggis.

KERANGKA PEMIKIRAN PENELITIAN

Kerangka pemikiran penelitian digambarkan secara ringkas pada Gambar 1.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran Penelitian

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kelurahan Curug dan Sukatani Kec. Cimanggis Kota Depok. Waktu penelitian dari bulan Maret sampai dengan April 2008.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode statistik deskriptif dan statistika inferensia melalui pendekatan survey.

Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian berupa data primer dan data sekunder. Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), aparat desa, tim adjudikasi dan kuesioner.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan wawancara terstruktur melalui kuesioner.

Teknik Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan *insidental sampling*. Ukuran sampel menggunakan rumus slovin dan *purposive sampling*.

Teknik Pengolahan Data

Adapun pengolahan data menggunakan rentang kriteria, *regresi logistic*, *uji mann-whitney*, deskriptif kualitatif.

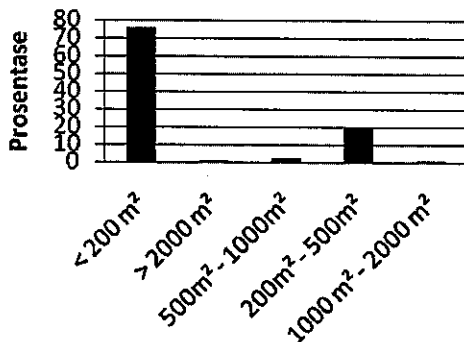
HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Responden

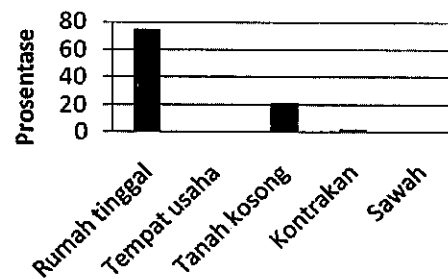
Responden dalam penelitian ini berjumlah 100 orang dan berdasarkan data penelitian dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, usia, pendidikan, pekerjaan, pendapatan per bulan dan suku. Profil responden berdasarkan jenis kelamin terdiri dari Laki-laki sebanyak 58% dan Perempuan sebanyak 42%. Sebagian besar berada pada kelompok usia 35-55 tahun (lebih dari 60%), tamat SMA (60%), wiraswasta dan pegawai swasta (lebih dari 50%), bersuku Jawa (di atas 50%) dan mempunyai tingkat pendapatan antara 1-2 juta rupiah (di atas 60%).

Profil Tanah yang Disertifikatkan

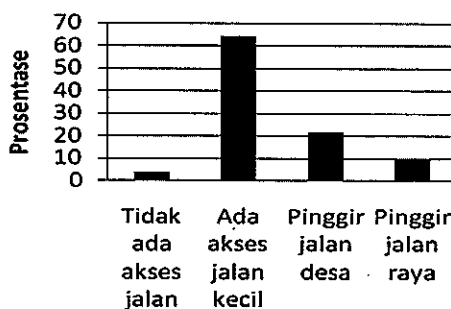
Profil tanah yang disertifikatkan dapat dilihat pada Gambar 2, 3, 4 dan 5 berikut ini.



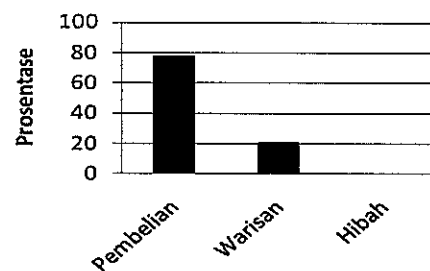
Gambar 2. Profil Luas Tanah



Gambar 3. Profil Penggunaan Tanah



Gambar 4. Profil Letak/Posisi Tanah



Gambar 5. Profil Perolehan Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP Tahun 2005 di Kota Depok

Pemilihan Lokasi dan Dasar Hukum Pelaksanaan

Berdasarkan pedoman atau kebijakan dari BPN Pusat, pengajuan usulan penetapan lokasi LMPDP diprioritaskan untuk area yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Lokasi adalah wilayah desa/ kelurahan dalam kabupaten/kota tersebut.

- Merupakan daerah miskin atau daerah yang dihuni oleh sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah (*low income people area*).
- Merupakan daerah pertanian yang produktif (*rural*).
- Merupakan daerah pengembangan perkotaan (*suburban*).
- Telah tersedia peta pendaftaran baik berupa peta photo atau peta garis untuk lokasi desa/kelurahan tersebut.
- Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis dalam rangka LMPDP tahun sebelumnya.
- Sumberdaya manusia mencukupi baik dari segi kuantitas dan kualitas.
- Adanya komitmen pemerintah daerah untuk mendukung proyek ini.

Namun, dipilihnya Kecamatan Cimanggis sebagai lokasi LMPDP oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok juga dilandasi oleh alasan bahwa Kecamatan Cimanggis dianggap lokasi yang areanya minim dengan konflik hak atas tanahnya. Menurut informasi dari informan kunci melalui wawancara, dinyatakan bahwa Kecamatan Cimanggis dianggap mempunyai sedikit permasalahan, hal ini berbeda dengan Kecamatan Limo dan Kecamatan Sawangan yang rentan konflik pertanahan. Karena di dua kecamatan tersebut masih banyak terdapat tanah yang berstatus tanah negara yang sebagian sudah digarap/dikuasai warga.

Dasar hukum pelaksanaan LMPDP di Kota Depok tahun 2005 meliputi:

- a. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 182-IX-2004 tentang Struktur Unit Pelaksana Proyek (UPP) LMPDP Kota Depok.
- b. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 04-IX-2005 tanggal 24 Januari 2005 tentang Penunjukan Kelurahan/Desa di Propinsi Jawa Barat sebagai Lokasi Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis LMPDP. Berdasarkan SK tersebut, lokasi pendaftaran tanah sistematis LMPDP Kota Depok Tahun 2005 meliputi 7 (tujuh) Kelurahan di Kecamatan Cimanggis seperti pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis di Kota Depok Tahun 2005

Tim Pelaksana	Nama Kelurahan
Tim Ajudikasi I	1. Sukamaju Baru 2. Jatijajar
Tim Ajudikasi II	1. Sukatani 2. Curug 3. Cialak Pasar
Tim Ajudikasi III	1. Tapos 2. Cimpaeun

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Depok 2008

- c. Surat Keputusan Kepala BPN RI Nomor 35-IX 2005 tanggal 1 April 2005 tentang Pembentukan Panitia Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2005 di Kota Depok Propinsi Jawa Barat.
- d. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 600-568 tanggal 19 April 2005 tentang Pembentukan Tim Ajudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2005 di Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Adapun susunan Tim II Ajudikasi di Kelurahan Sukatani, Kelurahan Curug dan Kelurahan Cialak Pasar.

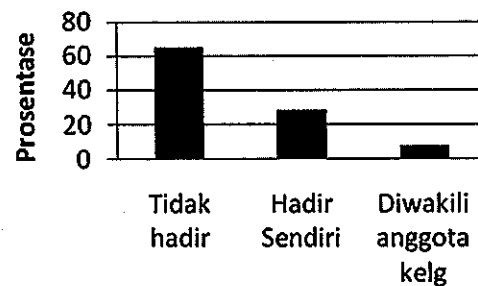
Penyuluhan LMPDP

Penyuluhan yang dilaksanakan pada persiapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di Kota Depok, dilaksanakan menjadi 2 tingkatan, yakni:

- a. Penyuluhan tingkat kecamatan.
- b. Penyuluhan tingkat kelurahan dan dibawahnya.

Persyaratan dan Pengelolaan Proses LMPDP

Persyaratan aplikasi peserta LMPDP bersifat umum dan terbuka bagi setiap calon peserta persertifikatan yang berminat dan memiliki bukti-bukti kepemilikan



Gambar 6. Kehadiran Responden

tanah. Dokumen utama yang diperlukan calon peserta terdiri dari bukti kepemilikan tanah dalam bentuk surat tanah tradisional (letter C atau girik) atau surat jual beli dan dokumen pendukung lainnya seperti fotocopy KTP dan KK, surat tanda lunas PBB sebagaimana tertulis dalam petunjuk pelaksanaan dari Tim Ajudikasi. Aparat desa akan membantu pemilik tanah apabila ternyata ditemukan bukti surat-surat yang hilang dengan menerbitkan salinan surat tersebut berdasarkan telusuran silsilah kepemilikan tanah melalui pencatatan tradisional yang ada di kantor desa/kelurahan.

Biaya Sertifikasi

Biaya sertifikasi pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis LMPDP ini adalah gratis, kecuali biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Namun kenyataan lapangan tidak dapat dipungkiri bahwa pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan pemilik tanah dan Ketua RT maupun RW setempat mengeluarkan biaya tambahan yang jumlahnya bervariasi. Biaya tambahan ini dibutuhkan untuk melengkapi persyaratan administrasi pendukung lainnya maupun biaya operasional yang didalamnya terdapat biaya konsumsi dan transportasi aparat desa dan kas desa. Biaya yang dikeluarkan pemilik tanah termasuk biaya tambahan setelah selesai sertifikat yang sifatnya sukarela. Menurut Satgas Administrasi, alasan pemilik tanah antara lain sebagai ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam pengurusan sertifikatnya, terutama Ketua RT mereka.

Tabel 2. Biaya Total Yang Dikeluarkan Responden Untuk Pengurusan Sertifikat

Kelurahan	Kisaran Biaya	Rata-Rata
1. Kelurahan Sukatani	150.000 ~ 700.000	629.000
2. Kelurahan Curug	150.000 ~ 600.000	214.000
Rata-Rata Total		415.200

Sumber: Data Diolah 2008

Target dan Waktu Penyelesaian Sertifikasi

Sampai dengan akhir bulan Desember 2005 belum satupun sertifikat tanah yang terselesaikan. Padahal target yang dibebankan untuk masing-masing tim berjumlah 5.000 bidang. Sampai dengan 30 April 2006 jumlah sertifikat yang telah diterbitkan oleh Tim II Ajudikasi sebanyak 4.250 buah sertifikat tanah. Kegiatan LMPDP ini dilanjutkan di Kantor Pertanahan untuk memenuhi target 5000 bidang terdaftar, dan berdasarkan Laporan Buku Tanah Hasil Ajudikasi di Kota Depok diselesaikan sebanyak 5.027 sertifikat tanah. Dengan perincian Kelurahan Sukatani sebanyak 2.499 sertifikat dan Kelurahan Curug sebanyak 2.578 buah sertifikat tanah. Sehingga waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sertifikat tanah di Kota Depok ini cukup lama yakni sekitar 5 bulan.

Persepsi Masyarakat Tentang Sertifikat Tanah

Analisis persepsi masyarakat tentang sertifikat tanah ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana pemahaman akan fungsi dan manfaat dari sertifikat tanah bagi masyarakat itu. Analisis ini menggunakan teknik analisis rentang kriteria.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Persepsi Masyarakat Terhadap Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis melalui LMPDP

Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi responden terhadap kegiatan pendaftaran tanah sistematis melalui

LMPDP, diolah dengan menggunakan metode analisis regresi ordinal logistik dengan *Software Minitab R.14*. Hasil analisisnya dapat dilihat pada Tabel 4.

Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya perbedaan yang nyata dari dampak pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat peserta pensertifikatan. Perbedaan dampak ini dilihat dari kondisi sebelum dan sesudah dilakukannya pendaftaran tanah sistematis yang produknya adalah sertifikat tanah. Sehingga pada penelitian ini yang dikaji adalah dampak antara sebelum dan sesudah pemilik tanah memiliki sertifikat tanah terhadap kondisi sosial ekonominya.

Variabel-variabel sosial ekonomi yang diteliti terdapat delapan variabel, yakni rasa aman (Y1), konflik batas tanah (Y2), Interaksi sosial (Y3), Kondisi Pemanfaatan Tanah (Y4), Pemanfaatan Kredit (Y5), Kemudahan Menjual (Y6), Harga Tanah (Y7), dan Pajak Tanah (Y8). Alat analisis yang digunakan untuk menguji perbedaan dampak ini adalah metode *Mann-Whitney* atau sering disebut dengan *Wilcoxon rank sum test*. Hasil oleh data dengan metode *Mann-Whitney* dengan bantuan *software Minitab R.14*. Hasil analisis dari Uji *Mann-Whitney* dapat dilihat pada Tabel 5 dibawah ini.

Tabel 3. Sebaran Jawaban Responden Terhadap Manfaat Sertifikat Tanah dan Kriteria Penilaian

No	Variabel	Sebaran Jawaban Responden					Total Skor	Kriteria
		STS	TS	CS	S	SS		
1	Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang paling kuat	0	0	2	45	53	451	Sangat Penting
2	Sertifikat tanah memberikan rasa aman	0	0	0	45	55	455	Sangat Penting
3	Sertifikat tanah dapat dijadikan jaminan kredit	0	0	6	68	26	420	Penting
4	Tanah yang telah bersertipikat lebih mudah dijual	0	0	0	52	48	448	Sangat Penting
5	Tanah yang telah bersertipikat harganya lebih mahal	0	0	2	49	49	447	Sangat Penting

Tabel 4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Persepsi Responden

Variabel	Koefisien Regresi	Asimtotik	
		Std Error	P
Constant (1)	359,160	129,179	0,005
Constant (2)	631,584	225,874	0,005
X1. Pendidikan	185,407	126,941	0,144
X2. Usia	135,738	129,851	0,296
X3. Prosedur Pensertifikatan	525,806	263,312	0,046
X4. Waktu Penyelesaian	-131,501	543,578	0,016
X5. Biaya Pensertifikatan	-932,183	381,158	0,014
Log Likelihood = -7,633		$\alpha = 0,05$	

Tabel 5. Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat (Sebelum dan Sesudah Pemilik Tanah Mempunyai Sertifikat Tanah)

Variabel	Sebelum (Median)	Sesudah (Median)	Hasil Uji MannWhitney (P-Value)	$\alpha = 0,05$
Y1. Rasa Aman	40,000	50,000	0,0000	Signifikan
Y2. Konflik Batas Tanah	20,000	20,000	0,3130	Tidak Signifikan
Y3. Interaksi Sosial	20,000	20,000	0,3880	Tidak Signifikan
Y4. Pemanfaatan Tanah	20,000	20,000	0,2670	Tidak Signifikan
Y5. Pemanfaatan Kredit	10,000	10,000	0,4985	Tidak Signifikan
Y6. Kemudahan Menjual	40,000	50,000	0,0000	Signifikan
Y7. Harga Tanah	20,000	20,000	0,0051	Signifikan
Y8. Pajak Tanah	20,000	30,000	0,0000	Signifikan

Implikasi Kebijakan dari Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Dampaknya Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Dari hasil temuan penelitian dan analisis, telah teridentifikasi beberapa hasil temuan dan permasalahan yang perlu mendapat perhatian berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis maupun dampaknya terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat. Hasil analisis persepsi masyarakat tentang sertifikat tanah menyatakan bahwa manfaat sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang paling kuat, memberi rasa aman, meningkatkan kemudahan menjual dan meningkatkan harga tanah, persepsi masyarakat adalah sangat penting. Hanya manfaat sertifikat sebagai jaminan kredit, persepsi masyarakat adalah penting. Persepsi masyarakat terhadap pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP ini sangat penting, terbukti sebanyak 50 responden berpersepsi sangat penting, 49 responden berpersepsi penting dan satu responden berpersepsi cukup penting. Faktor yang signifikan berpengaruh terhadap persepsi masyarakat sehingga mengikuti kegiatan pendaftaran tanah sistematis adalah faktor biaya pensertifikatan, waktu penyelesaian sertifikat dan prosedur pensertifikatan. Dampak sosial ekonomi yang berdampak signifikan adalah dalam hal rasa aman, kemudahan menjual, peningkatan harga

tanah dan pajak tanah. Dampak dalam hal konflik batas tanah dan pemanfaatan kredit belum signifikan.

Secara umum, pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP ini layak untuk dilanjutkan dimasa-masa yang akan datang, namun demi optimalnya dampak pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang lebih baik, diperlukan beberapa hal yang perlu mendapat perbaikan yang layak untuk direkomendasikan. Beberapa hal tersebut adalah:

- Perencanaan yang matang, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dapat terselenggara sesuai waktu yang direncanakan.
- Pemilihan lokasi proyek lebih ditujukan pada daerah atau wilayah yang merupakan daerah pertanian produktif dan berpenduduk penghasilan rendah (*low income people area*), sehingga subsidi yang diberikan pemerintah yang berasal dari utang bank dunia lebih bisa dipertanggungjawabkan.
- Tidak adanya lagi pungutan yang tidak resmi dengan memberikan *punishment* dan pemberian *reward* kepada yang berperan vital terutama aparat desa.
- Perlunya penyuluhan yang lebih efektif dan efisien.

KESIMPULAN DAN SARAN

Bila dikaitkan dengan dengan 11 agenda kebijakan BPN-RI, kegiatan pendaftaran tanah sistematis ini terutama sangat terkait dengan agenda pertama, kedua, ketiga, keenam, ketujuh dan kedelapan. Kegiatan pendaftaran tanah sistematis berkepentingan untuk membangkitkan aset-aset masyarakat yang tidur dan ini hanya berlaku bagi satu segment masyarakat yang sudah menguasai tanah atau *de facto* memiliki tanah tetapi tanah-tanah yang mereka miliki belum masuk ke dalam sistem ekonomi dan politiknya negara. Sehingga jika dikaitkan dengan empat prinsip pengelolaan pertanahan adalah akan menciptakan kesejahteraan (*welfare*) bagi masyarakat yang mampu merepresentasikan asetnya ke dalam sistem ekonomi dengan mengagunkan sertifikat tanahnya. Disamping itu juga akan menciptakan *social harmony*, jika lokasi pendaftaran tanah sistematis telah mewujudkan penguatan hak dengan mereduksi konflik yang terjadi. Hasil analisis sesuai dengan rumusan dan tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Persepsi masyarakat tentang sertifikat tanah adalah sangat penting berkaitan dengan manfaat sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat, sertifikat memberikan rasa aman, tanah yang telah bersertifikat lebih mudah dijual, dan sertifikat tanah meningkatkan harga jual tanah. Persepsi masyarakat terhadap sertipikat adalah penting terkait manfaat sertifikat tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit.
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap pendaftaran tanah sistematis adalah biaya pensertifikatan tanah, waktu penyelesaian sertifikasi, dan prosedur pensertifikatan. Ketiga variabel tersebut dirasakan memberikan banyak kelebihan bila dibandingkan mengurus langsung sendiri seperti yang terjadi di masyarakat selama ini. Sedangkan variabel usia, dan pendidikan belum memberikan mempengaruhi yang signifikan.
- c. Dampak sosial ekonomi yang signifikan antara sebelum dan sesudah tanah bersertifikat meliputi variabel rasa aman, kemudahan menjual, harga tanah dan pajak tanah. Sedangkan variabel konflik batas tanah, interaksi sosial, kondisi pemanfaatan tanah dan pemanfaatan kredit belum memberikan dampak yang signifikan.
- d. Secara umum, pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP ini layak untuk dilanjutkan dimasa-masa yang akan datang, namun demi optimalnya dampak pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang lebih

baik, diperlukan beberapa hal yang perlu mendapat perbaikan yang layak untuk direkomendasikan. Beberapa catatan dan rekomendasi kebijakan tersebut adalah:

1. Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, kebijakan yang perlu diambil antara lain: memprioritaskan lokasi proyek yang merupakan daerah pertanian produktif dan berpenduduk dengan penghasilan rendah; Kelurahan Curug dan Kelurahan Sukatani akan lebih tepat untuk lokasi pensertifikatan massal swadaya (SMS); optimalisasi penyuluhan; pemberian honor bagi Ketua RT dan Ketua RW; pelarangan pungutan tidak resmi dengan pemberian *punishment*; dan perencanaan proyek yang matang.
2. Sedangkan implikasi kebijakan yang dapat diambil berkaitan dengan dampak pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat antara lain: perlu penyuluhan tentang kewajiban menjaga dan memelihara tanah; keharusan penetapan batas tanah disepakati semua pemilik tanah berbatasan; perlu menjalin kerjasama dengan Dinas Koperasi dan UKM dan pihak perbankan untuk menciptakan iklim usaha dengan menginventarisasi peserta yang ingin dan mempunyai kegiatan usaha dan membutuhkan modal; Kerjasama BPN dan Kantor Pajak dalam pengetatan pajak bagi pemasukan daerah.

Beberapa saran yang dapat disampaikan dari hasil penelitian ini untuk kesempurnaan penelitian lanjutan sebagai berikut:

- a. Perlu dilakukan penelitian bagi peserta yang telah menjual atau mengalihkan hak atas tanahnya dari sertifikat yang diperoleh yang akan berdampak bagi kehidupan sosial ekonominya secara lebih mendalam misalnya dengan metode studi kasus (*case study*). Hal ini akan lebih menarik apabila sertifikat tanah yang dialihkan merupakan aset kepemilikan satu-satunya.
- b. Untuk memperoleh dampak yang mungkin lebih komprehensif dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat, penelitian dilakukan dengan jangka waktu yang cukup lama dengan waktu penerimaan sertifikat tanah. Sehingga akan lebih terlihat dampak yang ditimbulkan misalnya dalam hal pemanfaatan kredit dari sertifikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachriadi, D. 2006. Bahaya LMPDP. Makalah pada Acara Diskusi Sosialisasi LMPDP tanggal 29 Maret 2006 di Kantor KPA. Bandung.
- Badan Pertanahan Nasional. 2003. Standarisasi Pendaftaran Tanah Sistematis. Bagian Proyek Administrasi Pertanahan Badan Pertanahan Nasional. Jakarta.
- De Soto, H. 2006. *The Mystery of Capital: Rahasia Kejayaan Kapitalisme Barat*. Qalam.
- Djajanto. 2006. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Relevansinya Terhadap Sebelas Agenda Kebijakan Pertanahan Nasional. *Jurnal. Bhumibhakti: Media Komunikasi Pertanahan*. Edisi 33 Tahun 2006.
- Goenawan, B. 2001. Efektivitas Program Sertifikasi Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sporadis dan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. *Jurnal. Jurnal STPN*. Yogyakarta. Volume 1 Tahun I/2001.
- Harsono, B. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. 2003. *Project Management Manual. Land Management and Development Project Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta.
- Lembaga Penelitian SMERU. 2002. *Evaluasi Dampak Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui PAP. Lembaga Penelitian SMERU bekerjasama dengan BPN dan Bappenas Jakarta*.
- Nazir, M.,. 1998. *Metode Penelitian*. Penerbit Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Place, F. and S. E. M. Adholla, 1998, The economic effects of land registration on smallholder farms in Kenya: Evidence from Nyeri and Kakamega Districts, *Jurnal Land Economics*; Aug 1998; 74, 3; ABI/INFORM Global pg. 360
- Risnarto, 2007. *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil (Effects of The Land Certification Project on the Land market and Smallholders)*. Jakarta.
- Santoso. S. 2003. *Buku Latihan SPSS Statistik Non Parametrik*. Penerbit PT.Elex Madia Komputindo. Jakarta.
- Soetarto, E. dan M. Shohibuddin. 2005. *Reforma Agraria: Prasyarat Utama Bagi Revitalisasi Pertanian dan Pedesaan*. Penerbit Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). Bandung
- Supranto, J. 2006. *Pengukuran Tingkat Kepuasan Pelanggan Untuk Menaikkan Pangsa Pasar*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Tambunan, N. 1994. *Dampak Sosial Ekonomi dari Pemanfaatan Hutan Mangrove di Kecamatan Percut Sei Tuan, Deli Serdang Sumatera Utara Terhadap Masyarakat Nelayan di Sekitarnya.. Tesis*. Institut Pertanian Bogor.
- Umar, H. 2004. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. PT. Raja Grafindo Utama. Jakarta
- Widarjono, A. 2007. *Ekonometrika: (Teori dan Aplikasi) untuk Ekonomi dan Bisnis*. Edisi Kedua. Ekonosia Fakultas Ekonomi UII. Yogyakarta.