

BAB 5 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1 KARAKTERISTIK SAMPEL

5.1.1 Karakteristik Responden

➤ Definisi Responden

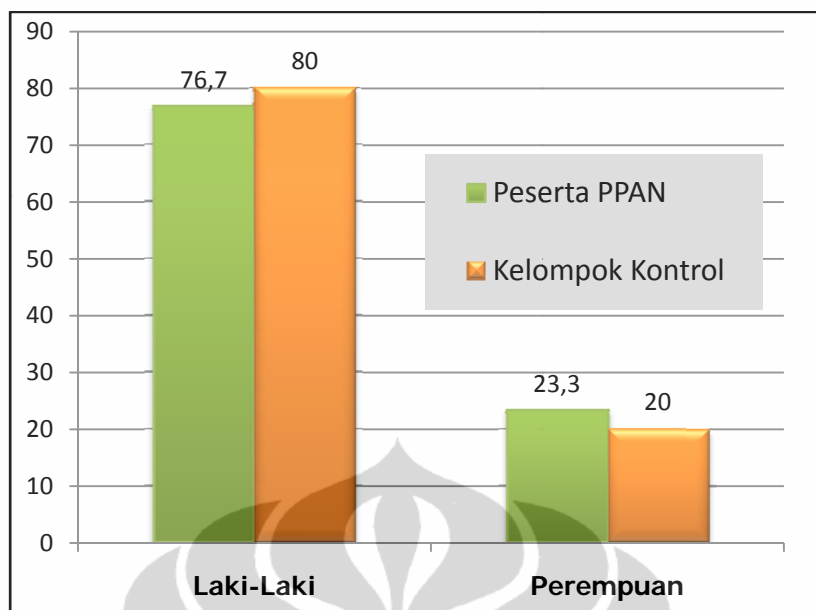
Pada penelitian ini, responden didefinisikan sebagai rumah tangga yang dapat memberikan informasi tentang pelaksanaan PPAN. Sementara itu anggota rumah tangga yang memberikan informasi untuk melengkapi kuisioner tidak selalu orang yang memiliki tanah. Responden bisa saja merupakan anggota keluarga yang tinggal di rumah yang sama dengan kepala keluarga. Sebagian besar kasus untuk responden peserta PPAN, anggota rumah tangga yang diwawancarai adalah kepala keluarga sendiri (76,7%) atau pasangannya (18,9%). Secara rinci ditunjukkan dalam tabel 5.1.

Tabel 5.1
Responden yang diwawancarai pada survey

Hubungan Keluarga	Peserta PPAN		Kelompok Kontrol	
	Jumlah	%	Jumlah	%
Kepala Keluarga	69	76,7	24	80,0
Pasangan (istri)	17	18,9	6	20,0
Anak Laki-laki/Perempuan	4	4,4	0,0	0,0
Cucu Laki-laki/Perempuan	0	0,0	0,0	0,0
Orangtua/ Mertua	0	0,0	0,0	0,0
Anggota Keluarga Lain	0	0,0	0,0	0,0
Orang lain	0	0,0	0,0	0,0
Jumlah Responden	90	100,0	30	100,0

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Pada sebagian besar kasus, kepala keluarga adalah laki-laki. Meskipun demikian, terdapat beberapa kepala keluarga perempuan dimana suaminya telah meninggal atau tidak tinggal serumah karena bercerai atau berpisah (lihat grafik 5.1).



Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Grafik 5.1
Responden Survey Menurut Gender

➤ **Lokasi Responden rumah tangga**

Tabel 5.2 menunjukkan distribusi 120 responden rumah tangga menurut dusun. Dusun III memiliki jumlah responden rumah tangga terbanyak, hal ini dikarenakan jumlah responden rumah tangga yang terpilih adalah proporsional terhadap jumlah sertipikat PPAN yang telah diterbitkan selama ini.

Tabel 5.2
Responden Survey Menurut Wilayah

Wilayah	Peserta PPAN		Kelompok Kontrol	
	Jumlah	%	Jumlah	%
Dusun I	29	32,2	14	46,6
Dusun II	17	18,9	4	13,3
Dusun III	39	43,3	2	6,6
Dusun IV	5	5,6	10	33,3
Total	90	100,0	30	100,0

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

➤ **Karakteristik rumah tangga sampel**

Tabel 5.3 menyajikan informasi tentang responden rumah tangga dan kepala keluarga pada setiap kategori responden dan

menunjukkan keberadaan kedua kelompok yang dapat diperbandingkan.

Tabel 5.3
Karakteristik Rumah Tangga Sampel

	Peserta PPAN	Kelompok Kontrol
Rata-Rata Besar Rumah Tangga (orang)	4,04	4,06
Pengeluaran rumah tangga perkapita rata-rata perbulan (Rp)	1524148	1474886
Umur rata-rata Kepala Keluarga (tahun)	44,4	45,93
Informasi Mengenai Kepala Keluarga		
Proporsi Kepala Keluarga		
– Perempuan	2,2	3,3
– Pendidikan SD atau Kurang	61,1	56,6
– Pendidikan SLTP	18,8	26,6
– Pendidikan SMU	13,3	6,6
– Pendidikan Sarjana/Diploma	6,6	9,9
Bekerja di		
– Pertanian	74,4	80,0
– Perdagangan	3,3	6,6
– Jasa	12,2	3,3
– PNS	6,6	10,0
– Sektor Lain	3,3	-
Jumlah rumah tangga sampel	90	30

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.1.2 Karakteristik Bidang Tanah

➤ Luas Tanah dan Penggunaannya

Pendaftaran tanah melalui PPAN didasarkan pada bidang tanah yang dimiliki masing-masing orang. Hal ini dicerminkan pada tabel 5.4 yang menunjukkan rata-rata jumlah dan ukuran semua bidang tanah yang dimiliki responden, termasuk bidang tanah yang tidak bersertipikat. Data pada tabel 5.4 termasuk tanah yang dimiliki responden yang berlokasi di wilayah lain dari tempat ia tinggal, baik wilayah yang mendapat program PPAN ataupun tidak. Karena beberapa responden rumah tangga di kedua kategori memiliki lebih dari satu bidang tanah maka jumlah bidang tanah melebihi jumlah responden rumah tangga. Pada pelaksanaan pendaftaran tanah, bidang

tanah yang tidak sehampanan tetapi dimiliki oleh pemilik yang sama diberlakukan sebagai bidang tanah yang berbeda

Tabel 5.4
Rata-rata Jumlah dan Ukuran Bidang Tanah Per Dusun

Wilayah	Peserta PPAN		Kelompok Kontrol	
	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)
Dusun I	1,2	1340,3	1,6	1920,7
Dusun II	1,9	1938,1	1,8	1323,9
Dusun III	1,7	1949,7	2,0	1037,8
Dusun IV	1,3	5075,6	1,8	2243,8
Total	1,5	2575,9	1,8	1631,5

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

.Tabel 5.5 menunjukkan rata-rata jumlah dan luas bidang tanah menurut penggunaannya.

Tabel 5.5
Rata-rata Jumlah dan Luas Bidang Tanah Menurut Penggunaannya

Wilayah dan Penggunaannya	Peserta PPAN		Kelompok Kontrol	
	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)
Dusun I :				
– Pekarangan	0,5	740,2	0,5	882,7
– Pertanian	1,7	2.593,1	1,1	2.366,0
Dusun II :				
– Pekarangan	0,5	635,1	0,5	938,5
– Pertanian	1,5	2.385,4	1,3	1478,0
Dusun III :				
– Pekarangan	0,4	732,7	0,5	560,0
– Pertanian	1,8	2.272,7	1,5	1197,0
Dusun IV :				
– Pekarangan	0,5	426,5	0,4	887,8
– Pertanian	1,5	5.443,8	1,4	2631,3
Total	1,05	1.903,7	0,9	1.367,7

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

➤ **Bidang Tanah dengan sertipikat PPAN**

Tabel 5.6 menyajikan secara rinci bidang tanah yang memiliki sertipikat PPAN. Beberapa responden rumah tangga memiliki lebih dari satu bidang tanah, tetapi sebagian bidang tanah berada di luar lokasi pelaksanaan program PPAN sehingga tidak mendapatkan sertipikat PPAN. Hal ini menjelaskan mengapa angka bidang tanah yang bersertipikat lebih kecil daripada jumlah keseluruhan bidang tanah.

Tabel 5.6
Rasio Bidang Tanah dengan Sertipikat PPAN
Terhadap Bidang Tanah desa Sidorejo

Wilayah	Jumlah Bidang Tanah		Bidang Tanah dengan Sertipikat PPAN		Rasio Sertipikat terhadap Jumlah Bidang Tanah	
	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah (%)	Rata-rata Luas Bidang Tanah (%)
Dusun I	2,3	2.115,84	1,2	1.455,20	51,5	68,8
Dusun II	2,1	1.935,34	1,9	1.950,88	91,4	100,8
Dusun III	2,1	1.990,97	1,7	1.949,71	84,1	97,9
Dusun IV	2	4.189,5	1,3	5.075,6	62,5	121,2
Total	2,1	2.557,9	1,5	2.607,85	71,4	101,9

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Pada tabel 5.7 ditunjukkan bahwa ketika sertifikasi PPAN dilaksanakan, pembedaan dilakukan menurut penggunaannya, dan lebih ditekankan pada tanah pertanian dibandingkan dengan pekarangan/perumahan. Hal ini sesuai dengan pendapat beberapa informan kunci yang menyatakan bahwa pemilihan wilayah PPAN cenderung berdasarkan tanah pertanian. Namun, melihat fakta di

lapangan bahwa banyak perumahan yang berada di lokasi tanah pertanian membuat hal ini menjadi sedikit rancu.

Tabel 5. 7
Rata-rata Jumlah dan Luas Bidang Tanah yang memiliki Sertipikat PPAN Menurut Penggunaannya

Menurut Wilayah dan Penggunaannya	Jumlah Bidang Tanah		Bidang Tanah dengan Sertipikat PPAN		Rasio Sertipikat terhadap Jumlah Bidang Tanah	
	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah	Rata-rata Luas Bidang Tanah (m ²)	Rata-rata Jumlah Bidang Tanah (%)	Rata-rata Luas Bidang Tanah (%)
Dusun I :						
– Pekarangan	0,6	433,90	0,4	721,08	70,6	166,2
– Pertanian	1,7	4.381,48	0,8	1.855,64	44,9	42,4
Dusun II :						
– Pekarangan	0,5	336,23	0,8	617,25	88,9	183,8
– Pertanian	1,5	3.648,30	1,4	2.395,42	92,3	65,7
Dusun III :						
– Pekarangan	0,4	274,75	0,3	725,58	80,0	264,1
– Pertanian	1,8	3.806,75	1,4	2.207,4	85,1	57,9
Dusun IV :						
– Pekarangan	0,5	213,25	0,5	426,5	100,0	200,0
– Pertanian	1,5	8.165,75	0,8	8,175	50,00	100,1
Total	2,1	2.557,9	1,5	2.607,85	71,4	101,9

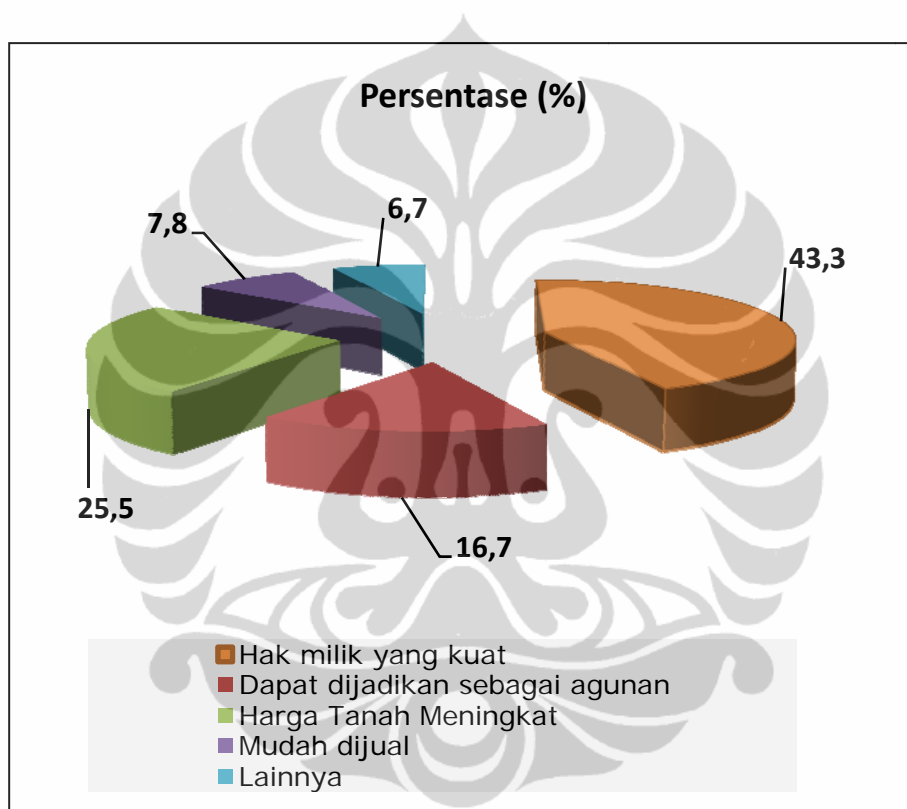
Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2 DAMPAK EKONOMI PPAN

5.2.1 Manfaat Menurut Responden

Pelaksanaan PPAN bertujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat melalui pembagian yang adil atas sumber penghidupan petani yang berupa tanah. Di samping itu melalui PPAN diharapkan akan meningkatkan kegairahan kerja para petani penggarap dengan memberikan kepastian hak pemilikan atas tanahnya. Berdasarkan hasil kuisioner dan wawancara terhadap responden, secara umum para responden sudah menyadari arti penting sertipikat yaitu sebagai alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang sah. Responden juga menyadari

bahwa dengan adanya sertipikat dapat mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Selain itu dapat dijadikan agunan di bank untuk memperoleh kredit dalam pemenuhan kebutuhan ekonomi masyarakat. Dengan adanya sertipikat hak milik, mereka merasa bahwa hak milik tanahnya menjadi lebih diakui secara hukum oleh negara. Sebelum adanya program PPAN masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat jadi sangat rentan terhadap kemungkinan gugatan pihak lain (lihat Grafik 5.2)



Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Grafik 5.2
Alasan Responden Peserta PPAN bahwa PPAN bermanfaat

Dengan adanya Sertipikat Hak Milik (SHM) maka masyarakat juga merasa aman karena batas tanah mereka jelas, selain itu harga tanah mereka juga meningkat dan SHM tersebut dapat dijadikan agunan di bank.

5.2.1.1 Manfaat PPAN dibandingkan dengan biaya

Semua responden menyatakan bahwa sertifikat tanah yang mereka peroleh melalui PPAN bermanfaat. Biaya pembuatan sertifikat semuanya ditanggung oleh pemerintah tetapi pada pelaksanaannya di lapangan ternyata ada biaya yang harus dibebankan kepada setiap peserta sebesar Rp. 150.000 (disajikan pada tabel 5.8). Sebanyak 67,7% dari responden menyatakan kesanggupan untuk membayar lebih dari biaya yang telah ditentukan tersebut sedangkan 32,2% menyatakan hanya mampu untuk membayar sebesar biaya yang telah ditentukan tersebut. Data tersebut menyiratkan bahwa biaya yang mereka keluarkan untuk memperoleh sertifikat tersebut termasuk kecil dibandingkan dengan manfaat yang mereka peroleh dengan diterbitkannya SHM tanahnya.

Ketika ditanyakan lebih mendalam melalui kuisioner sampai batas mana kesanggupan peserta untuk membayar biaya tersebut diatas didapati 4 responden (4,4%) menyatakan sanggup untuk membayar Rp.350.000 (naik 133,3% dari biaya yang ditetapkan) sedangkan 29 responden (32,2%) menyatakan tidak sanggup lagi apabila mereka harus menanggung diatas biaya tersebut.

Tabel 5.8
Kesanggupan Peserta dalam membayar biaya

Jumlah Responden	Persentase (%)	Biaya Sebenarnya (Rp) (A)	Kesanggupan Membayar (Rp) (B)	B - A	Persentase (%) Kesanggupan
4	4,4	150000	350000	200000	133,3
17	18,9	150000	300000	150000	100,0
11	12,2	150000	250000	100000	66,7
27	30,0	150000	200000	50000	33,3
2	2,2	150000	175000	25000	16,7
29	32,2	150000	150000	0	0

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2.1.2 Keamanan Kepemilikan

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi kepentingan masyarakat

sebagaimana tercantum dalam pasal 19 UUPA. Untuk itu pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kemudahan prosedur, persyaratan administrasi, biaya dan jangka waktu pengurusan. Sejak berlakunya UUPA hingga sekarang pendaftaran tanah di Indonesia belum mencapai hasil yang diharapkan, karena sebagian besar dari pemegang hak belum secara teratur melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan.

Memperjelas dasar hukum atas kepemilikan tanah akan membuat masyarakat dapat memanfaatkan secara penuh keuntungan dari tanah yang mereka miliki, dan memberikan insentif atas penggunaan tanah secara berkelanjutan. Memperkenalkan pengakuan hukum atas kepemilikan, serta memperbolehkan bukti non-dokumenter sebagai basisnya. Masyarakat yang telah mengelola suatu lahan dalam waktu yang lama, umumnya telah menginvestasikan waktu dan sumber daya mereka pada tanah tersebut. Tetapi, hanya pemilik tanah yang mempunyai bukti kepemilikan yang dapat menerima perlindungan hukum. Pengakuan atas kepemilikan berdasarkan penempatan lahan, serta berbagai bukti informal lainnya, seperti bukti pembayaran pajak ditambah dengan pengakuan dari para tetangga, misalnya, dapat meningkatkan jaminan terhadap kepemilikan oleh masyarakat miskin.

5.2.1.3 Akses terhadap kredit

Tingkat pendapatan yang meningkat merupakan salah satu indikator kesejahteraan petani. Hal tersebut dapat dicapai dengan adanya pengembangan usaha tani. Faktanya bahwa sektor pertanian belum dapat mewujudkan kemampuan dan peranannya secara optimal dalam perekonomian nasional dikarenakan masih banyaknya tanah pertanian yang mengalami hambatan dan kendala, baik dari segi produktivitasnya, pengolahan, pemasaran, permodalan, sumber daya manusia, ataupun teknologi, serta iklim usaha yang belum mendukung bagi pengembangan usaha tani tersebut.

Kemiskinan yang menimpa sebagian besar masyarakat bermula dari buruknya sistem kepemilikan aset. Hal ini disebabkan karena ketidaktahuan masyarakat tentang aset yang dimilikinya. Ketiadaan sistem kepemilikan yang baik

dan hambatan dalam memanfaatkan aset yang ada membuat aset tersebut tidak dapat dijadikan agunan untuk mendapatkan kredit, sehingga disebut sebagai modal tidur.

Yang menjadi masalah utama petani di Sidorejo adalah permodalan, permasalahan tersebut setidaknya berakar dari tiga hal yaitu : pertama, terbatasnya luasan lahan dan teknologi yang dikuasai petani sehingga tidak mampu menghasilkan pendapatan dan pembentukan modal (*capital formation*) yang memadai. Kedua, keterbatasan informasi dan akses yang dimiliki petani mengenai sumber-sumber dan jenis permodalan eksternal. Ketiga, andai pun petani memiliki akses kredit formal, mereka mengeluhkan panjangnya birokrasi atau prosedur perolehan, ketidaktepatan jumlah dan waktu terima, serta adanya diskriminasi terhadap mereka.

Program sertifikasi tanah melalui PPAN belum memberi pengaruh nyata terhadap peningkatan pendapatan petani selaku pemilik tanah apabila Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah diterima peserta tidak dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan.



Sumber : Dokumentasi BPN Propinsi Lampung

Gambar 5.1 **Penandatanganan Akad Kredit antara Petani dan BNI Syariah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan dari BPN dan desa Sidorejo didapati bahwa proses penentuan bank tujuan peserta PPAN untuk mendapatkan kredit memerlukan waktu yang panjang. BPN sebagai fasilitator mengundang beberapa bank untuk mempresentasikan sistem kredit di bank tersebut di hadapan petani penerima manfaat PPAN. Bank-bank tersebut

memaparkan tingkat suku bunga, jenis agunan yang bisa diterima, bentuk pemberian kreditnya, periode, cara pembayarannya.

Berdasarkan hasil yang didapat melalui kuisioner, diketahui yang menjadi faktor utama bagi responden dalam menentukan bank tempat pengajuan kredit adalah tingkat suku bunga, alasan ini dipilih oleh 62 responden (68,9%), Persyaratannya yang mudah dipilih 46 responden (51,1%), selengkapnya disajikan pada tabel 5.9.

Tabel 5.9
Alasan Utama Responden dalam Menentukan Bank
Tempat Pengajuan Kredit

Jenis Alasan	Persentase (%)
– Tingkat Suku Bunga	68,9
– Persyaratan yang mudah	51,1
– Kooperatif	13,3
– Resiko yang ditanggung	18,9
– Transparan	3,3
– Jarak dari Tempat Tinggal	7,8

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Informasi yang didapat melalui responden bahwa sebelum PPAN dilaksanakan di desa tersebut, bank tidak mau memberikan pinjaman atau kredit apabila tanah yang dijadikan sebagai agunannya. Alasan pihak bank yakni tanah yang mereka duduki masih berstatus tanah negara dan tidak memiliki sertipikat. Sementara ketika ditanyakan apakah tanah tersebut pernah diagunkan ke sumber-sumber keuangan lain seperti rentenir, semua responden (100%) menjawab tidak pernah.



Sumber : Dokumentasi BPN Propinsi Lampung

Gambar 5.2
Penandatanganan MoU antara Petani dan PT. GGLC

Universitas Indonesia

Pada Tabel 5.10 disajikan persentase rumah tangga PPAN dan kelompok Kontrol yang menggunakan SHM tanahnya sebelum dan sesudah pelaksanaan PPAN. Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa penggunaan sertifikat sebagai agunan untuk memperoleh pinjaman di lokasi PPAN maupun di kelompok kontrol terjadi peningkatan. Sedangkan di lokasi PPAN peningkatannya lebih tinggi sebesar 11,1%. Tetapi, tidak bisa disimpulkan bahwa penggunaan SHM sebagai agunan di lokasi PPAN dikarenakan oleh adanya sertifikasi PPAN saja melainkan dapat pula dipengaruhi oleh faktor lain seperti dipermudahnya akses ke bank dengan mendatangkan pihak perbankan ke lokasi PPAN, adanya proses pendampingan mulai dari awal sampai akad pembiayaan dilaksanakan. Jadi untuk melihat pengaruh PPAN maka harus dibandingkan dengan kelompok Kontrol. Selisih persentase peningkatan penggunaan SHM sebagai agunan merupakan perbedaan nyata antara lokasi PPAN dan kelompok Kontrol.

Tabel 5.10
Rumah Tangga yang menggunakan SHM
Sebagai Agunan Untuk Mendapatkan Kredit

Peserta PPAN				Kelompok Kontrol				Selisih PPAN dan Kontrol
Jlh KK	Sebelum PPAN (%)	Sesudah PPAN (%)	Selisih (%)	Jlh KK	Sebelum PPAN (%)	Sesudah PPAN (%)	Selisih (%)	
90	0	11,1	11,1	30	3,3	6,7	3,4	7,7

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Catatan :

- SHM yang diagunkan oleh kelompok kontrol sudah ada sebelum PPAN dan sumber tanahnya bukanlah tanah negara.
- SHM yang diagunkan oleh peserta merupakan hasil dari PPAN
- Pada lembar kuisioner, responden diminta untuk memilih 1 bidang tanah yang telah memiliki SHM yang diberi perlakuan.

Tingkat pengeluaran rumah tangga per bulan ternyata juga mempengaruhi keinginan untuk menggunakan SHM tanahnya ke bank seperti disajikan pada tabel 5.11. Rumah tangga dengan pengeluaran diatas Rp.1.700.000 lebih berani

mengambil resiko dibandingkan dengan rumah tangga dengan tingkat pengeluaran rumah tangga dibawahnya.

Tabel 5.11
Rumah Tangga yang menggunakan SHM sebagai Agunan untuk Mendapatkan Kredit berdasarkan Tingkat Pengeluarannya

Kuartil Pengeluaran	Peserta PPAN			
	Jmlh KK	Sebelum PPAN (%)	Sesudah PPAN (%)	Selisih (%)
Kuartil 1	28	0	0	0
Kuartil 2	30	0	0	0
Kuartil 3	10	0	1,1	1,1
Kuartil 4	21	0	10,0	10

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

Hampir semua kelompok pengeluaran terendah adalah mereka yang bekerja di bidang pertanian sedangkan kelompok pengeluaran tertinggi terdiri dari wiraswasta, PNS, pedagang, aparat desa, dan pengeluaran menengah adalah mereka yang bekerja di bidang jasa.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa PPAN memberikan pengaruh yang cukup tinggi (7,7%) dalam peningkatan penggunaan sertipikat sebagai agunan untuk memperoleh pinjaman. Hal ini sejalan dengan informasi kualitatif dari berbagai sumber seperti aparat desa dan tokoh masyarakat. Informasi serupa di Kantor Pertanahan Lampung Tengah dapat diketahui dari peningkatan pengajuan hak tanggungan dari masyarakat Desa Sidorejo.

Pinjaman dari bank tersebut digunakan untuk kegiatan usaha. Di desa Sidorejo pinjaman yang digunakan untuk kegiatan usaha pertanian 90,9 % yaitu untuk usaha penggemukan sapi, beternak kambing, budidaya kakao dan jagung, sedangkan sisanya 9,1% digunakan untuk ekspansi bisnis. Namun dari pinjaman yang diterima tidak semuanya digunakan untuk usaha tersebut, sebagian digunakan untuk konsumsi, perbaikan rumah dan lain sebagainya.

Pemberian kredit bagi petani di Sidorejo tidaklah cukup untuk memecahkan masalah. Dengan luasan lahan < 0,5 ha akan sulit bagi petani di desa tersebut untuk menghidupi keluarganya hanya dari pertanian meski kebutuhan kredit

terpenuhi. Jadi selain pemberian kredit, yang harus diperhatikan juga adalah pemasaran, penciptaan produk baru dan peningkatan daya saing pasar bagi produk mereka.

5.2.2 Investasi Tanah

Sertipikat Hak Milik (SHM) memberikan rasa aman dalam mengelola tanah yang mereka miliki sesuai dengan yang diinginkannya. Dengan adanya SHM membuat para pemilik berupaya untuk meningkatkan kondisi tanahnya baik itu membangun atau memperbaiki rumah, mengembangkan produksi kebunnya dengan menanam kakao lebih banyak lagi atau tanaman lainnya tanpa takut ada yang mengganggu atau menggugatnya. Dengan begitu mereka telah berinvestasi pada tanah tersebut dengan harapan manfaat dan keuntungan yang diperoleh dari tanah tersebut meningkat.

5.2.3.1 Peningkatan tanah

Peningkatan atau perbaikan kondisi tanah yang dilakukan pada lokasi PPAN maupun kontrol kebanyakan pada jenis tanah untuk pekarangan/perumahan sebesar 69,2% sedangkan untuk tanah pertanian sebesar 30,8%. Perbaikan di kondisi kontrol lebih rendah daripada di lokasi PPAN (Tabel 5.13). Selisih antara lokasi PPAN dan kontrol adalah dampak murni sertipikat PPAN.

Tabel 5.12
Perbaikan Kondisi Tanah Setelah PPAN dilaksanakan

Peserta PPAN			Kelompok Kontrol			Perbedaan (%) antara PPAN dan Kontrol
Jumlah Bidang Tanah	Perbaikan yang dilakukan	Proporsi (%)	Jumlah Bidang Tanah	Perbaikan yang dilakukan	Proporsi (%)	
90	57	63,3	30	8	26,7	36,6

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2.3.2 Perbaikan perumahan

Tabel 5.14 menunjukkan pada lokasi PPAN maupun kontrol lebih dari 80% peningkatan kondisi tanah pada jenis tanah untuk perumahan/pekarangan adalah perbaikan rumah.

Tabel 5.13
Perbaikan rumah setelah sertipikasi PPAN

Jenis Perbaikan	Bidang Tanah PPAN		Bidang Tanah Kontrol	
	Jumlah	%	Jumlah	%
Perbaikan rumah	32	84,2	5	83,3
Menambah kamar/ perbaikan lantai	6	15,8	1	16,7
Total	38	100,0	6	100,0

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2.3.3 Perbaikan Tanah Pertanian

Pada lokasi PPAN terdapat 19 bidang atau sekitar 21,1% tanah yang diperuntukkan untuk pertanian mengalami perubahan dalam penggunaan tanah. Dari sebelumnya berupa tegalan dengan tanaman musiman ditingkatkan menjadi tanaman yang berumur panjang (Tabel 5.15). Dengan adanya Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut maka kekuatiran petani akan adanya pengusuran ataupun pembebasan tanah oleh pemerintah mulai berkurang sehingga petani mulai berinisiatif untuk merubah penggunaan lahan yang sebelumnya dipakai untuk menanam jagung ataupun sawah berubah menjadi kakao. Sedangkan untuk lokasi kontrol, perubahan penggunaan tanah yang terjadi pada 2 bidang saja yaitu sekitar 6,6%.

Tabel 5.14
Perbaikan Tanah Pertanian setelah sertipikasi PPAN

Jenis Perbaikan	Bidang Tanah PPAN		Bidang Tanah Kontrol	
	Jumlah	%	Jumlah	%
Dari Tegalan menjadi Kebun	19	21,1	2	6,6

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2.3 Pasar Tanah

Seperti kita ketahui tanah merupakan salah satu barang ekonomi, dimana nilai atau harganya tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek, penawaran akan tanah sangat inelastis karena luas tanah yang ada tidak

dapat bertambah secara cepat dan drastis. Sedangkan dalam jangka panjang permintaan tanah semakin bertambah karena dipengaruhi banyak faktor seperti pertumbuhan penduduk, kenaikan pendapatan masyarakat, perubahan fungsi tanah dan sebagainya. Oleh karena itu harga tanah akan selalu meningkat kecuali ada faktor eksternal seperti penurunan kualitas lingkungan.

Selain bersifat inelastis, tanah juga memiliki karakteristik seperti :

- ❖ Tidak mudah dipindahkan
- ❖ Memiliki karakteristik yang unik dan berbeda satu dengan yang lainnya
- ❖ Tidak mudah ditukar dengan uang (*unliquid*)
- ❖ Merupakan barang tahan lama (*durability*)
- ❖ Terkait dengan aspek legal.

Pasar tanah memiliki karakteristik yang berbeda dengan kondisi pasar persaingan sempurna yaitu :

- ❖ Pasar tanah bersifat unik
- ❖ Jumlah pembeli dan penjual terbatas sehingga harga sangat mudah dipengaruhi oleh perubahan jumlah pembeli ataupun penjual
- ❖ Sarat dengan intervensi pemerintah seperti legalitas, tata ruang, pajak dan lain-lain
- ❖ Bersifat *immobile* sehingga terkait dengan kondisi lokal
- ❖ Pembeli dan penjual mempunyai informasi yang terbatas

Nilai dari suatu tanah yang dalam tataran empiris dikenal dengan harga tanah pada prinsipnya berupaya menjaga keseimbangan fungsi ekologis dan fungsi ekonomis sumber daya tanah. Untuk mencapai equilibrium tersebut perlu dipertimbangkan keunikan sumber daya tanah (*unique resource*) yang mempunyai karakteristik fisik *immobility, indestructibility/ durable, heterogenity, non substitution* serta karakteristik ekonomi, seperti *scarcity, modification, fix investment permanence, site location preference*, (Jacobus & Harwood, 1996). Teori pemanfaatan tanah oleh Von Thunen mengatakan bahwa tanah harus dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga menghasilkan sewa tertinggi. Jadi perkembangan harga tanah tidak terlepas dari perkembangan pemanfaatan tanah tersebut. Menurut hasil penelitian Puslitbang BPN yang bekerjasama dengan Pusat Penelitian Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada

menunjukkan bahwa sekurang-kurangnya terdapat lima faktor yang membuat tanah menjadi benda yang bernilai yaitu faktor status kepemilikan (*property right*), kemudahan (*accessibility*), kemanfaatan (*utility*), fasilitas (*facility*) dan kelembagaan (*instutional*).

Diakui atau tidak, pasar tanah sudah ada dan berjalan di masyarakat kita. Permasalahannya, apakah asumsi-asumsi dasarnya sudah dipenuhi. Pasar tanah yang sehat adalah tuntutan negara hukum dan negara kesejahteraan, dimana pemerintah mempunyai peranan penting menjamin kesejahteraan rakyat. Pasar tanah menuntut adanya pengaturan khusus pula terutama untuk peralihannya, baik obyek, subyek-subyek yang bertransaksi, mekanisme proses peralihannya, maupun institusi khusus yang mengesahkan dan mengawasi peralihannya.

Untuk mengendalikan harga tanah, pemerintah selama ini menyerahkan pada mekanisme pasar, mekanisme pajak, penetapan harga dasar tanah, nilai ganti rugi tanah, dan lain-lain.

5.2.3.1 Dampak Terhadap Nilai Tanah

Harga tanah dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan faktor non ekonomi, diantaranya hak atas tanah. Aspek legal merupakan bagian terpenting dalam penilaian harga tanah. Tanah yang memiliki sertipikat akan dinilai lebih tinggi daripada yang tidak ada sertipikat. Untuk menganalisis dampak dari sertipikat tanah terhadap nilai tanah dilakukan perbandingan kenaikan rata-rata harga tanah di lokasi PPAN dan lokasi kontrol. Dari informasi yang digali dari responden mengenai nilai tanah hanya 65 responden (72,22%) untuk peserta PPAN dan 19 responden (63,33%) untuk peserta kontrol memberikan jawaban tentang nilai tanah (Tabel 5.16).

Rata-rata kenaikan harga di lokasi PPAN sebesar 154,88%, sedangkan di wilayah kontrol sebesar 64,07%. Selisih antara keduanya sebesar 90,81% merupakan nilai dampak dari adanya sertipikat PPAN. Berdasarkan dari informasi yang didapat melalui wawancara bahwa harga tanah tidak semata-mata meningkat hanya karena telah disertifikasi tetapi masih ada faktor-faktor lain seperti akses menuju tanah tersebut dan juga penggunaan atau pemanfaatan tanah selama ini.

Tetapi dengan adanya sertipikat maka kemungkinan untuk laku dijual kembali sangat besar.

Tabel 5.15
Rata-rata Kenaikan Harga Tanah Setelah Sertipikat PPAN

Tanah dengan sertipikat PPAN		Kelompok Kontrol		Perbedaan (%)
Jumlah Responden	Kenaikan Harga	Jumlah Responden	Kenaikan Harga	
65	154,88	19	64,07	90,81

Sumber : Data Hasil Survey, data diolah

5.2.3.2 Jual Beli Tanah

Masalah jual beli tanah yang berasal dari tanah redistribusi nampaknya berkaitan dengan ketiadaan akses untuk melakukan penataan produksi yang lebih baik. Jual beli tanah redistribusi merupakan ancaman serius bagi program PPAN. Seiring berjalannya waktu, perekonomian di lokasi telah bertumbuh, dikarenakan lokasi tersebut bukanlah dalam kondisi kosong tetapi telah didiamin oleh para petani penggarap sehingga bagi petani yang ekonominya bagus tentunya memiliki kekuatan finansial lebih. Temuan pada lokasi PPAN bahwa sebelum PPAN dilaksanakan maka jual beli tanah pada tanah negara tidak diperkenankan, yang bisa hanyalah “over garapan”. Bagi mereka ini, terjadi semacam pertukaran aset dalam arti ada beberapa petani penggarap dikarenakan sesuatu hal pindah domisili ke tempat lain sehingga tanah yang digarap itu beralih tangan. Petani penggarap tersebut hanyalah bisa minta ganti rugi atas investasi yang pernah dilakukan pada tanah tersebut. Dalam hal ini diupayakan tanah itu jatuh ke tangan petani penggarap yang berada di lokasi itu juga. Melalui over garapan ini maka petani yang pindah tadi, di tempat barunya kondisi sosial ekonominya tidak terlantar karena mendapatkan ganti rugi dari penggarap baru. Hal ini bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dimana seharusnya tanah yang telah ditinggal harus kembali ke negara tetapi nyatanya tidak demikian. Oleh karena itu diharapkan khusus buat tanah hasil redistribusi tidak diperjualbelikan karena apabila itu terjadi maka tujuan utama dari PPAN tidak akan tercapai.

5.2.4 Sumber – Sumber Ekonomi Baru

Dampak yang dapat dilihat dengan jelas yang terjadi di lokasi PPAN adalah munculnya peluang-peluang usaha alternatif yang mampu memberikan tambahan penghasilan bagi petani tersebut. Sebelum program ini dilaksanakan mata pencaharian utama adalah berkebun kakao dan jagung, tetapi dengan dilaksanakannya akses reform di lokasi tersebut terbuka kesempatan buat petani untuk mengembangkan potensi yang ada di daerah tersebut yang selama ini dibiarkan begitu saja. Peluang-peluang usaha baru yang muncul diantaranya usaha penggemukan sapi dan budidaya kambing. Hal ini tidak terlepas dari usaha beberapa orang petani yang memang memiliki keinginan ataupun kemauan untuk lebih maju lagi dengan membuat suatu pembaharuan atau inovasi dalam kegiatan ekonomi. Inovasi itu biasanya merupakan: memproduksi produk-produk baru yang belum ada di pasar saat ini, mempertinggi efisiensi produksi dalam menghasilkan suatu barang, memperluas pasar suatu barang ke pasaran-pasaran yang benar-benar baru, mengembangkan sumber bahan baku atau bahan mentah yang baru dan juga mengadakan perubahan-perubahan dalam organisasi kemasyarakatan dengan tujuan untuk mempertinggi keefisienan kegiatan pertanian di desa tersebut.



Sumber : Dokumentasi BPN Provinsi Lampung

Gambar 5.3
Usaha Penggemukan Sapi di Desa Sidorejo dalam rangka Akses Reform

Pada tahun 2007 penggemukan sapi masih melakukan kerjasama dengan PT.GGLC sebagai penyedia sapi, pakan ternak dan pemasaran sedangkan untuk pembiayaannya oleh BNI Syariah. Namun saat ini sudah murni dikelola oleh masyarakat sendiri hanya modal usaha saja masih bergantung dari BNI Syariah dengan menggunakan sertipikat tanah yang mereka peroleh melalui PPAN.

Disamping itu dengan pelatihan dan pendampingan yang dilakukan selama PPAN, membuat petani terlatih untuk mengelola sendiri usaha penggemukan sapi yang mereka miliki. Peranan penyuluh pertanian (Early Adopters) sangat membantu, sehingga petani (Laggards) dapat menerima difusi teknologi dan inovasi teknologi dengan cepat. Dengan semakin bertambahnya petani yang mengerti informasi pertanian terbaru maka kesejahteraan petani di Sidorejo dapat tercapai.

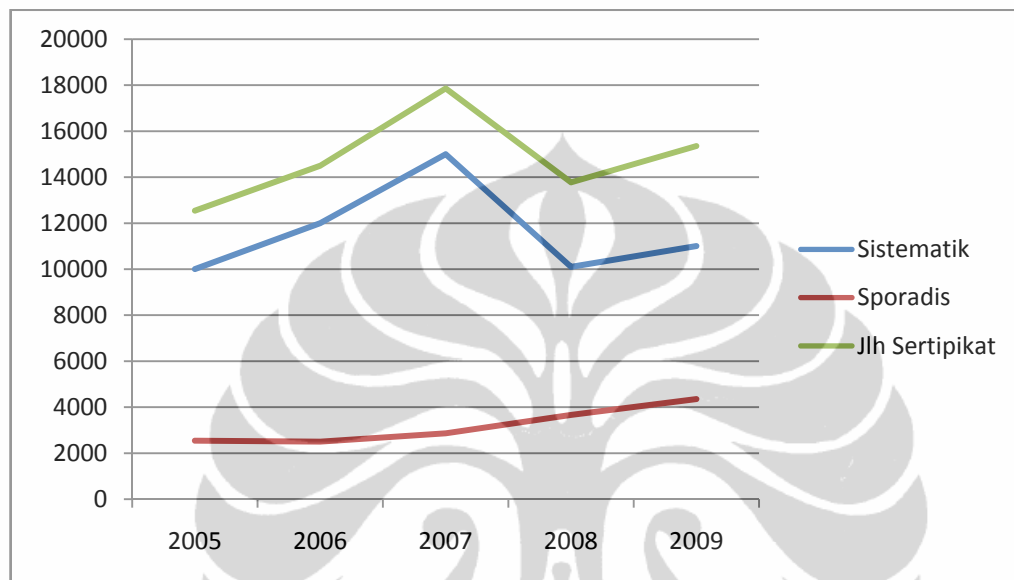
Kemampuan yang mereka miliki mulai dari pemilihan ternak, pembuatan pakan ternak, sampai ke pemasaran. Khusus untuk budidaya kambing pemasarannya sampai ke Sumatera Selatan. Berdasarkan informasi yang didapat, petani di Desa Sidorejo bertekad menjadikan desa mereka menjadi sentra kambing di provinsi Lampung. Untuk membangun pertanian di Sidorejo.

Selain itu yang perlu diperhatikan dengan adanya kelompok tani (gapoktan) maka usaha untuk membangun dan memajukan pertanian akibat adanya kesamaan rasa, tujuan dan kultural dalam satu daerah dapat lebih mudah dilakukan karena inovasi teknologi dalam kelembagaan tersebut dapat lebih mudah diserap.

5.2.5 Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Dampak lain yang juga dirasakan adalah meningkatnya permohonan pembuatan sertipikat dari masyarakat ke Kantor Pertanahan Lampung Tengah secara sporadis. Seperti telah dijelaskan di bab sebelumnya bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan sistematis dan sporadis. Pendaftaran Tanah secara sporadis artinya pendaftaran tanah yang dilakukan si pemilik tanah dengan inisiatif sendiri, sementara pendaftaran tanah secara sistematis inisiatifnya dari BPN. PPAN di Sidorejo merupakan salah satu model Reforma Agraria di Indonesia sehingga gaungnya berskala nasional. Melihat

keberhasilan dari petani Sidorejo setelah mendapatkan program PPAN membuat masyarakat sekitar secara khusus, dan masyarakat Lampung Tengah secara umum tertarik untuk mendaftarkan tanah miliknya secara sendiri maupun secara masal swadaya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah seperti disajikan pada grafik 5.3.



Sumber : BPN, Data diolah

Grafik 5.3
Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah
(2005 – 2009)