



UNIVERSITAS INDONESIA

**FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PEMANFAATAN
SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN OLEH USAHA MIKRO KECIL
(STUDI KASUS KOTA JAKARTA SELATAN TAHUN 2009)**

TESIS

DWI SAPTI PUSWANHARI

0906499676

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
JAKARTA
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PEMANFAATAN
SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN OLEH USAHA MIKRO KECIL
(STUDI KASUS KOTA JAKARTA SELATAN TAHUN 2009)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar
Magister Ekonomi**

DWI SAPTI PUSWANHARI

0906499676

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
KEKHUSUSAN MANAJEMEN SEKTOR PUBLIK-INFRASTRUKTUR
JAKARTA
JANUARI 2012**

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa tesis ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan Plagiarisme, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh Universitas Indonesia kepada saya.

Jakarta, Januari 2012



(Dwi Sapti Puswanhari)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

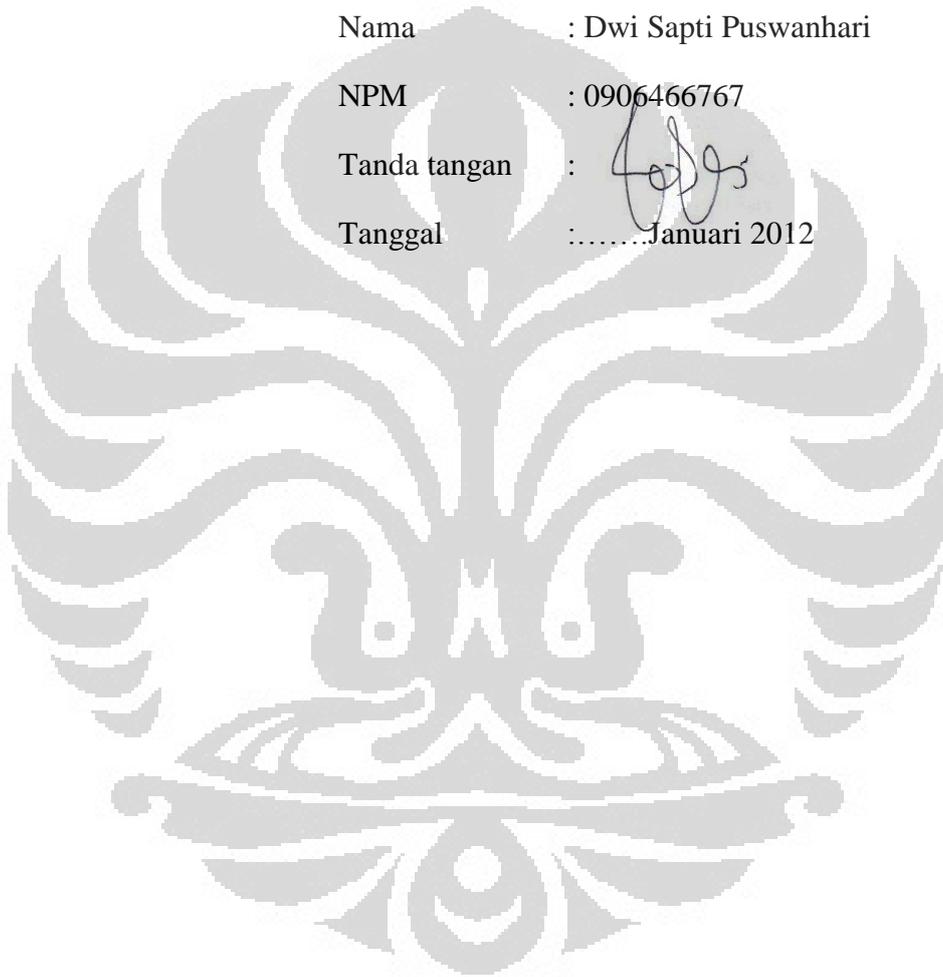
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Dwi Sapti Puswanhari

NPM : 0906466767

Tanda tangan : 

Tanggal : Januari 2012



HALAMAN PENGESAHAN

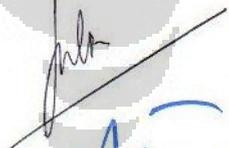
Tesis ini diajukan oleh :

Nama : DWI SAPTI PUSWANHARI
NPM : 0906499676
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul Tesis : Faktor-faktor Determinan Pemanfaatan Sertipikat Tanah
Sebagai Jaminan Kredit Perbankan oleh Usaha Mikro
Kecil : (Studi Kasus Kota Jakarta Selatan Tahun 2009).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada program studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Titissari Rumbogo, SE., M.T, M.Sc ()

Ketua Penguji : Prof.Dr. Sulastri Surono ()

Penguji : Dr. Aris Yunanto ()

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Perencanaan dan kebijakan Publik pada Fakultas ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Ibu Titissari Rumbogo, MT, MSc, selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Ibu Prof.Dr. Sulastri Surono dan Bapak Dr. Aris Yunanto, selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan masukan dalam rangka memperkaya tesis ini;
- (3) Para Dosen pengajar Program Studi MPKP FEUI yang telah memberikan wawasan serta ilmu selama mengikuti perkuliahan beserta staf administrasi program yang telah memberikan kemudahan dalam proses perkuliahan
- (4) Arif Rahman dan Safira Aziza Aretta, Keluarga Besar Sulihar dan Rasydan yang selalu memberikan dukungan dalam menyelesaikan kuliah.
- (5) Biro Perencanaan dan Kerjasama Luar Negeri serta Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan yang telah banyak memberikan bantuan dukungan data dan informasi sehingga tesis ini dapat disusun; dan
- (6) Teman-teman Angkatan XXI MPKP UI terima kasih untuk bantuan dan motivasinya.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu.

Jakarta, ... Januari 2012



Dwi Sapti Puswanhari

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

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

Nama : DWI SAPTI PUSWANHARI
NPM : 0906499676
Program Studi : Magister Perencanaan Kebijakan Publik
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Faktor-faktor Determinan Pemanfaatan Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit
Perbankan oleh Usaha Mikro Kecil : Studi Kasus Kota Jakarta Selatan
Tahun 2009

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : Januari 2012

Yang menyatakan



DWI SAPTI PUSWANHARI

ABSTRAK

Nama : Dwi sapti Puswanhari
Program Studi : Magister Perencanaan Kebijakan Publik
Judul : Faktor-faktor Determinan Pemanfaatan Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit Perbankan oleh Usaha Mikro Kecil : Studi Kasus Kota Jakarta Selatan Tahun 2009.

Dalam rangka pengembangan UMK melalui pemanfaatan asset UMK berupa tanah, Pemerintah melaksanakan Kebijakan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi Tanah. Dengan kegiatan sertifikasi tanah ini diharapkan dapat mewujudkan kemampuan penjaminan yang akan membuka akses ke lembaga keuangan, dan akan mendukung peningkatan usaha UMK dengan peningkatan modal.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kebijakan pendaftaran tanah mampu meningkatkan akses permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan dengan cara memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit oleh PMK Peserta Program

Penelitian ini menggunakan pendekatan survey dengan menggunakan kuisioner. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, analisis regresi logit untuk mengetahui faktor-faktor yang diprediksi mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 13 responden telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan di lembaga keuangan, dan sisanya belum menjaminkan sertipikat tanahnya. Berdasarkan hasil analisis regresi *binary logit* maka diperoleh hasil bahwa peluang masyarakat untuk memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan kredit perbankan pada saat persyaratan pengajuan kredit ke Bank (X1), pembayaran pinjaman kredit perbankan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar bank (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4) = 1, adalah sebesar 68,20 %.

Pelaksanaan Program Pemberdayaan UMK melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah lebih meningkatkan akses permodalan UMK terhadap lembaga keuangan di Jakarta Selatan secara umum. Hal ini dicerminkan dari hasil wawancara dengan lembaga keuangan yang menunjukkan bahwa dengan penggunaan sertipikat tanah sebagai jaminan meningkatkan kepercayaan lembaga keuangan dalam pemberian pinjaman.

Untuk meningkatkan pemanfaatan sertipikat tanah oleh PMK sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal dalam rangka pengembangan usaha agar dilakukan kegiatan pasca sertifikasi secara intensif yaitu berupa pembinaan, pelatihan dan konsultasi terhadap UMK mengenai strategi-strategi pengembangan usaha dengan pemanfaatan teknologi dan asset yang dimiliki secara maksimal guna mengembangkan usahanya.

Kata kunci : Pemanfaatan Sertipikat Tanah, Jaminan Kredit Perbankan, Akses Kredit ke Lembaga Keuangan.

ABSTRACT

Name : Dwi sapti Puswanhari
Study : Magister Perencanaan Kebijakan Publik
Title : *Determinant factors of Land Utilization Certificates For Guarantee Credit by Micro and Small: A Case Study of South Jakarta in 2009.*

In the framework of the development of SMEs through the use of assets such as land SMEs, the Government implement the Empowerment Program Policy for Small and Micro Enterprises (SMEs) through land certification activities. With a land certification activity is expected to realize the capability that will guarantee open access to financial institutions, and will support increased efforts to increase capital SMEs.

The purpose of this study was to determine whether the policy of land registration can improve SMEs access to capital in South Jakarta City by way of utilizing land certificates as collateral to obtain credit by the FMD Program Participants

This study used a survey approach using a questionnaire. The analysis used is a qualitative descriptive analysis, regresi logit analysis to determine the factors that influence the use of predictable title deed as collateral for bank credit.

The results showed that as many as 13 respondents have made use of his land certificates as collateral in financial institutions, and the remainder has not pledged his land certificate. Based on the results of binary logit regression analysis of the obtained results that the public an opportunity to capitalize on the certificate as collateral for bank loans at the time of filing requirements of credit to the Bank (X1), loan payments bank credit (X2), considerations raise capital outside the bank (X3), and the need will be substantial capital in order to develop the business (X4) = 1, is equal to 68.20%.

Empowerment Program Implementation SMEs through certification of land rights further improve SMEs access to capital to financial institutions in general in South Jakarta. This is reflected from the results of interviews with financial institutions indicate that the use of the title deed as collateral increase confidence in financial institutions in granting loans.

To increase the utilization of land by the PMK certificates as collateral for bank loans to raise capital to expand the business to be conducted post-certification activities namely in the form of intensive coaching, training and consultancy to SMEs on strategy, business development strategy with the use of technology and assets owned by the maximum order develop their business.

Keywords : Utilization of land certificates, collateral for bank loan, Access credit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	Iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	20
1.3.Tujuan Penulisan Tesis.....	21
1.4.Manfaat Penelitian.....	21
1.5.Ruang Lingkup Penelitian.....	21
1.6.Metodologi Penelitian.....	22
1.7.Kerangka Pemikiran Konseptual.....	27
1.8.Perumusan Hipotesis.....	29
1.9.Sistematika Penulisan.....	31
2. TINJAUAN PUSTAKA.....	33
2.1.Kerangka Teoritis.....	33
2.1.1. Tanah.....	33
2.1.1.1. Definisi Tanah.....	33
2.1.1.2. Tanah Sebagai Faktor Produksi Perekonomian.....	33
2.1.1.3. Teori Sewa Tanah dan Teori Lokasi.....	36
2.1.1.4. Definisi Pendaftaran Tanah.....	39
2.1.1.5. Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pertumbuhan Ekonomi.....	41
2.1. 2. Usaha Mikro dan Kecil (UMK).....	43
2.1. 2.1. Definisi Usaha Mikro dan Kecil (UMK).....	43
2.1. 2.2. Peran Serta Usaha Mikro Kecil (UMK) Dalam Pembangun- an Ekonomi.....	46
2.1. 2.3. Permasalahan Yang Dihadapi UMK.....	48
2.1.3. Pemberdayaan Masyarakat.....	51
2.1. 3.1. Definisi Pemberdayaan Masyarakat.....	51
2.1. 3.2. Pemberdayaan Masyarakat Bidang Pertanahan.....	54
2.1. 3.3. Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK).....	54
2.1.4. Jaminan.....	56
2.1. 4.1.Definisi Jaminan.....	56
2.1. 4.2.Kriteria Jaminan.....	57

2.1. 4.3.Hak Tanggungan.....	58
2.1.5. Modal.....	60
2.1.6. Lembaga Keuangan Bank dan Pengajuan Kredit Perbankan.....	61
2.2. Penelitian Yang Pernah Dilakukan.....	62
2.3. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat umum memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.....	74
3. METODOLOGI PENELITIAN.....	78
3.1. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	78
3.2. Pendekatan Penelitian.....	78
3.3. Data yang Diperlukan dan Sumbernya.....	78
3.4. Teknik Pengumpulan Data dan Informasi.....	81
3.5. Teknik Pengambilan sampel/ccontoh.....	81
3.6. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	82
3.7. Batasan Operasional Penelitian.....	87
4. PROFIL WILAYAH PENELITIAN.....	90
4.1. Gambaran Umum Kota Jakarta Selatan.....	90
4.1.1. Letak Geografis.....	90
4.1.2. Administrasi.....	91
4.1.3. Penduduk.....	91
4.1.4. Tenaga Kerja.....	92
4.1.5. Sosial.....	94
4.1.5.1. Pendidikan.....	94
4.1.5.2. Kesehatan.....	94
4.1.6. Usaha Mikro dan Kecil (UMK).....	95
4.1.7. Perkembangan Ekonomi.....	95
4.1.7.1. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).....	95
4.1.7.2. Pertumbuhan Ekonomi.....	96
4.1.7.3. Struktur Ekonomi.....	96
4.2. Gambaran Umum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	97
4.2.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	97
4.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	99
4.2.3. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	100
4.2.4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	101
4.2.5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	103
4.2.6. Tahap-tahap Pendaftaran Tanah.....	104
4.3. Gambaran Umum Pelaksanaan Program Pemberdayaan Masyarakat melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah di Kota Jakarta Selatan.....	107
5. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	121
5.1. Profil Responden Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta Program.....	121
5.1.1. Jenis Kelamin PMK Peserta Program.....	122
5.1.2. Usia Responden PMK Peserta Program.....	122
5.1.3. Tingkat Pendidikan Responden PMK Peserta Program.....	123
5.1.4. Luas Tanah PMK Peserta Program.....	125

5.2. Identifikasi Usaha Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta Program.....	126
5.3. Keterkaitan Kebijakan Pendaftaran Tanah Dengan Akses Permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan.....	127
5.4. Pemanfaatan Sertipikasi Tanah Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta	129
5.4.1. Responden PMK Peserta Program yang Memanfaatkan Sertipikat Tanah	130
5.4.2. Responden PMK Peserta Program yang Tidak/Belum Memanfaatkan	130
5.5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Sertipikat Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan	131
5.6. Implikasi Kebijakan dari Program Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Terhadap Jaminan Kredit Perbankan serta Dampaknya Terhadap perkembangan UMK di Kota Jakarta Selatan.....	139
6. SIMPULAN DAN SARAN.....	144
6.1. Simpulan.....	144
6.2. Saran.....	145
DAFTAR PUSTAKA.....	147
LAMPIRAN.....	151

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. <i>The Benefit of Land Registration and Titling</i> ,(G. Feder and A. Nishio,1976).....	5
Gambar 1.2 Frank.K. Byamugisha <i>The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth : A theoretical And Conceptual Framewok</i>	6
Gambar 1.3. Distribusi UMKM di Provinsi DKI Jakarta.....	15
Gambar 1.4. Kerangka Pemikiran Konseptual.....	27
Gambar 1.5. Kerangka Analisa.....	29
Gambar 2.1. <i>Circular Flow</i> Kegiatan Ekonomi.....	35
Gambar 4.1. Peta Kota Jakarta Selatan.....	90
Gambar 4.2. Distribusi PMK Peserta Program berdasarkan penggunaan Sertipikat Tanah sebagai Jaminan di Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.....	116
Gambar 5.1. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Tingkatan Usia.....	123
Gambar 5.2. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	124
Gambar 5.3. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Luas Kepemilikan Tanah...	125
Gambar 5.4. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Usaha Yang Dijalankan...	126
Gambar 5.5. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Motivasi Menjadi Peserta Program.....	128
Gambar 5.6. Fluktuasi Pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.....	129

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Jumlah Bidang Tanah yang Telah diterbitkan Sertipikat Tanah Tahun 2000 s.d 2009.....	8
Tabel 1.2.	Jumlah Unit Usaha Kecil, Menengah dan Besar, 1997-2005.....	10
Tabel 1.3.	Distribusi Penyerapan Tenaga Kerja Usaha Kecil.....	10
Tabel 1.4.	Distribusi Target dan Realisasi Program Sertipikasi Tanah UMK di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2009.....	16
Tabel 1.5.	Distribusi Bidang Tanah Yang Diberikan Hak Tanggungan pada Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya di Wilayah Kota Jakarta Selatan s.d Tahun 2011.....	17
Tabel 3.1.	Jenis, Sumber dan Kegunaan Data.....	78
Tabel 4.1.	Wilayah Administrasi Kota Jakarta Selatan.....	90
Tabel 4.2.	Penduduk menurut Kecamatan, Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk di Kota Jakarta Selatan Tahun 2010.....	91
Tabel 4.3.	Persentase Penduduk 15 Tahun ke atas yang Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009.....	92
Tabel 5.1	Hasil regresi <i>logistic</i> pemanfaatan sertipikat tanah (<i>binary logit</i>).....	132
Tabel 5.2	Perhitungan Nilai Odd Ratio regresi <i>logistic</i> pemanfaatan sertipikat tanah (<i>binary logit</i>).....	132
Tabel 5.3	Hasil Temuan Penelitian, Kondisi Yang Diharapkan dan Implikasi Kebijakan.....	142

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Form Kuesioner Penelitian.....	150
Lampiran 2	Hasil Pengolahan Data Statistik Regresi Logistik.....	155
Lampiran 3	Rekap Hasil Kuisisioner untuk Regresi Logistik.....	156
Lampiran 4	Daftar Peserta Program Pemberdayaan UMK Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan Tahun 2009.....	157



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia menganut paham *state intervention* dalam bidang pertanahan. Artinya, campur tangan Negara diperlukan dalam mengelola sumber daya tanah. Kenyataan ini terlihat dari amanat UUD 1945, dan dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA. UUD 1945, pasal 33 ayat 3, mengatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat", dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria (UUPA), pasal 2 ayat 2, mengemukakan: "Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur."

Tujuan dari campur tangan Negara dalam mengelola sumber daya tanah tersebut untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Untuk tercapainya tujuan tersebut maka akses yang adil dalam perolehan dan pemanfaatan tanah harus dimiliki oleh seluruh rakyat; dan serangkaian kebijakan di bidang pertanahan (*land policy*) telah ditempuh oleh pemerintah, seperti : (1) kebijakan mengenai penguasaan pemilikan tanah, (2) kebijakan tata guna tanah, (3) kebijakan mengenai hak atas tanah, dan (4) kebijakan mengenai pendaftaran tanah (Fisko, 2005).

Tujuan pokok dari diundangkannya UUPA adalah (i) meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur, (ii) meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, (iii) meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. UUPA menjadi dasar kebijakan pertanahan yang melandasi arah dan kebijakan pembangunan ekonomi.

Pembangunan ekonomi yang baik ditandai dengan pencapaian pertumbuhan ekonomi yang tinggi.

Kondisi saat ini di Indonesia memperlihatkan bahwa jumlah tanah adalah terbatas, di sisi lain jumlah penduduk semakin meningkat. Kondisi ini mengakibatkan terjadi kelangkaan tanah; dan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai yang semakin meningkat. Tanah telah berubah menjadi komoditi yang dapat digunakan sebagai alat spekulasi dan alat akumulasi modal. Permintaan akan tanah semakin meningkat, tapi penawarannya tetap, sehingga harga tanah semakin meningkat sebagai akibat adanya *excess demand*. Untuk menghindari ketimpangan penguasaan tanah, maka luas tanah yang dimiliki oleh seseorang dibatasi. Jika sudah melebihi batas tertentu akan menjadi obyek redistribusi tanah, untuk mengurangi ketimpangan penguasaan lahan.

Selain itu, kelangkaan tanah telah menyebabkan terjadinya banyak benturan penggunaan, pemanfaatan dan kepemilikan tanah. Sehingga untuk mengurangi benturan yang terjadi diperlukan kepastian hukum kepemilikan tanah. Kepastian hukum merupakan jaminan bagi pemilik tanah, pemerintah maupun pihak lain, dan menjadi landasan pokok bagi terselenggaranya tertib hukum bagi kehidupan sosial, politik, ekonomi maupun budaya.

Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Untuk melaksanakan pendaftaran tersebut, ,ala dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut pendaftaran tanah diselenggarakan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Dengan adanya pendaftaran tanah maka bidang tanah dapat mempunyai bukti tentang kepastian hukum yang berupa sertipikat.

Pensertipikatan tanah menciptakan kepastian hak atas tanah, karena dengan adanya legalisasi hukum atas hak atas tanah akan menyebabkan tanah mempunyai kekuatan hukum yang kuat, dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan

diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal (Dr. Boedi Djatmiko. SH.M.hum, 2009)

Kondisi ketidakpastian kepemilikan tanah menjadi pemicu kurang optimalnya pemanfaatan sumber daya yang terkandung di dalam tanah dan kerusakan lingkungan. Ketidakjelasan kepemilikan barang, dalam hal ini atas tanah akan menimbulkan inefisiensi dalam pemanfaatannya, sehingga akan menyebabkan kerusakan lingkungan, karena penggunaan tanah yang tidak jelas kepemilikannya akan cenderung tidak tepat guna.

Menurut Hernando De Soto (2000) dalam bukunya "Misteri Kapital", kepemilikan tanah (properti), utamanya yang terlegalisasi, merupakan kunci untuk mengakhiri kemiskinan. Menurut de Soto, teori pembangunan modern gagal memahami proses pengembangan sistem hak milik yang terpadu sehingga membuat kaum miskin tidak mungkin dapat menggunakan apa yang dimilikinya secara informal untuk digunakan sebagai kapital dalam membangun bisnis dan kewirausahaan.

Dalam Bab IX RPJMN 2010-2014 tentang Wilayah dan Tata Ruang disebutkan bahwa Tanah merupakan sumber daya yang penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh masyarakat Indonesia yang sangat mendasar. Pengelolaan pertanahan yang adil dan memperhatikan kearifan lokal diperlukan untuk mendukung keseluruhan elemen pelaksanaan pembangunan wilayah yang berkelanjutan. Pengadministrasi Pertanahan yang baik akan menjadi landasan awal pengoptimalan pemanfaatan potensi tanah.

Potensi tanah merupakan hal yang masih mungkin untuk dikembangkan dari sebuah bidang tanah terkait dengan pemanfaatannya secara lebih lanjut. Seperti yang kita ketahui, Indonesia dianugerahi tanah yang luas dan subur serta kaya dengan kandungan sumber daya lainnya. Potensi yang besar tersebut tidak akan dapat dimanfaatkan tanpa adanya kerangka kebijakan yang tepat, terutama dalam beberapa hal berikut:

- a. Pemanfaatan sumber daya secara efisien dan berkelanjutan. Kecuali hak terhadap tanah dapat didefinisikan dengan baik, pihak pengguna tanah tidak akan mempunyai insentif untuk dapat menggunakan tanah tersebut dengan cara

yang sesuai dengan konsep kesinambungan dan mencegah rusaknya kualitas sumber daya yang tersedia.

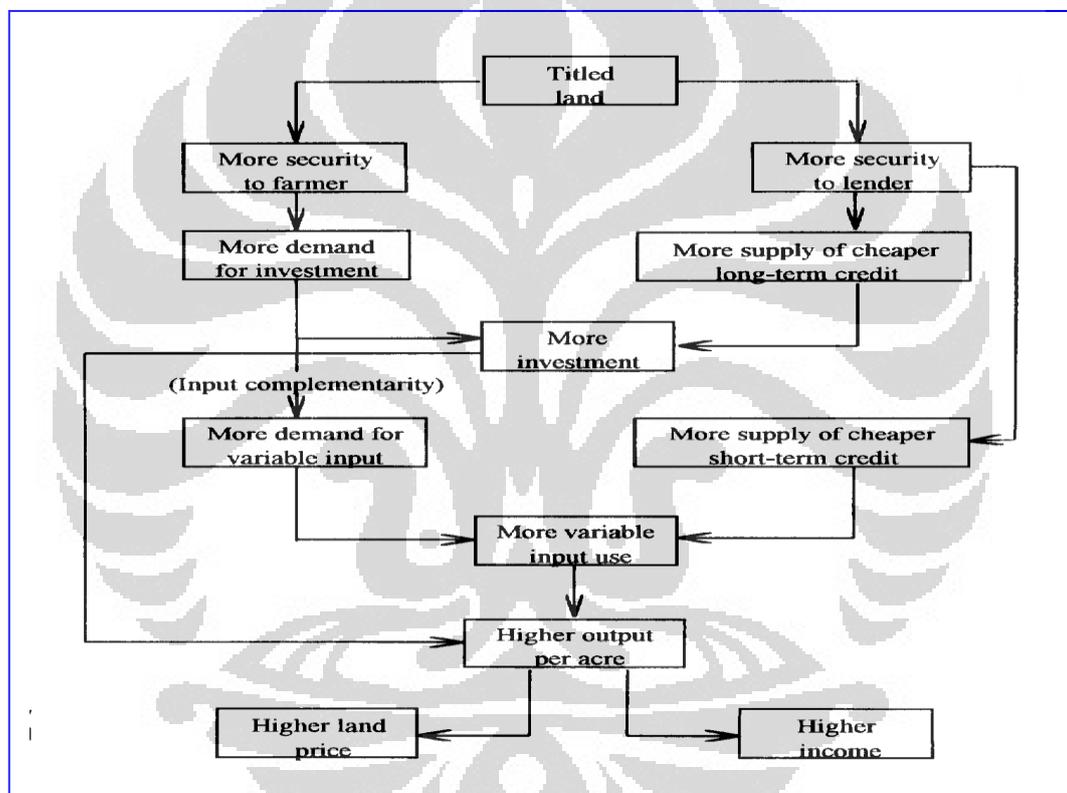
- b. Iklim Investasi. Dalam melaksanakan aktifitas usaha, baik usaha kecil maupun usaha besar, membutuhkan tanah dalam pelaksanaannya. Sistem pengelolaan dan pengalokasian pertanahan yang tidak transparan, korup dan tidak efisien akan menjadi kendala dalam pelaksanaan aktivitas usaha..
- c. Akses terhadap pembiayaan. Perkembangan pasar keuangan yang efisien sangat tergantung pada kemampuan dalam menggunakan tanah sebagai jaminan dan kemungkinan melakukan pengalihan hak penggunaan dan kepemilikan dengan biaya rendah.
- d. Pendapatan bagi pemerintah daerah. Meningkatnya pendapatan pemerintah daerah yang berasal dari pendapatan sendiri akan meningkatkan akuntabilitas pemerintahan daerah, sehingga dapat menghindarkan desentralisasi menjadi alat yang menyuburkan KKN. Pajak atas tanah merupakan salah satu sumber pemasukan yang ideal.
- e. Akuntabilitas dan Tranparansi. Di banyak negara, setengah dari kekayaan keluarga disimpan dalam bentuk tanah dan *property*. Jika sistem yang mengelola masalah tersebut cenderung korup, tidak dapat dipercaya dan terlalu banyak pegawai, akan sulit meningkatkan kepercayaan atas penegakan hukum dan kompetensi negara secara lebih luas.
- f. Jaring pengaman sosial. Selain pentingnya masalah pertanahan dalam pembangunan ekonomi, akses terhadap tanah merupakan jaring pengaman sosial bagi jutaan orang dalam menanggulangi kemiskinan.

(*Indonesia Policy Briefs : Gagasan Untuk Masa Depan*, World Bank, 2005).

Selaras dengan hal tersebut, adalah tepat kiranya bila tujuan pembangunan bidang pertanah yang akan dicapai tahun 2010-2014 adalah “Mengelola tanah seoptimal mungkin untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat”. (RENSTRA BPN RI 2010-2014).

Selain De soto, Feder dan Nishio (1976) juga memaparkan dalam tulisannya di sebuah jurnal ilmiah (*Pergamon : The Benefit of Land Registration and titling : economic and social perspective*) bahwa kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan dokumen (terlegalisasi) penting untuk meningkatkan taraf

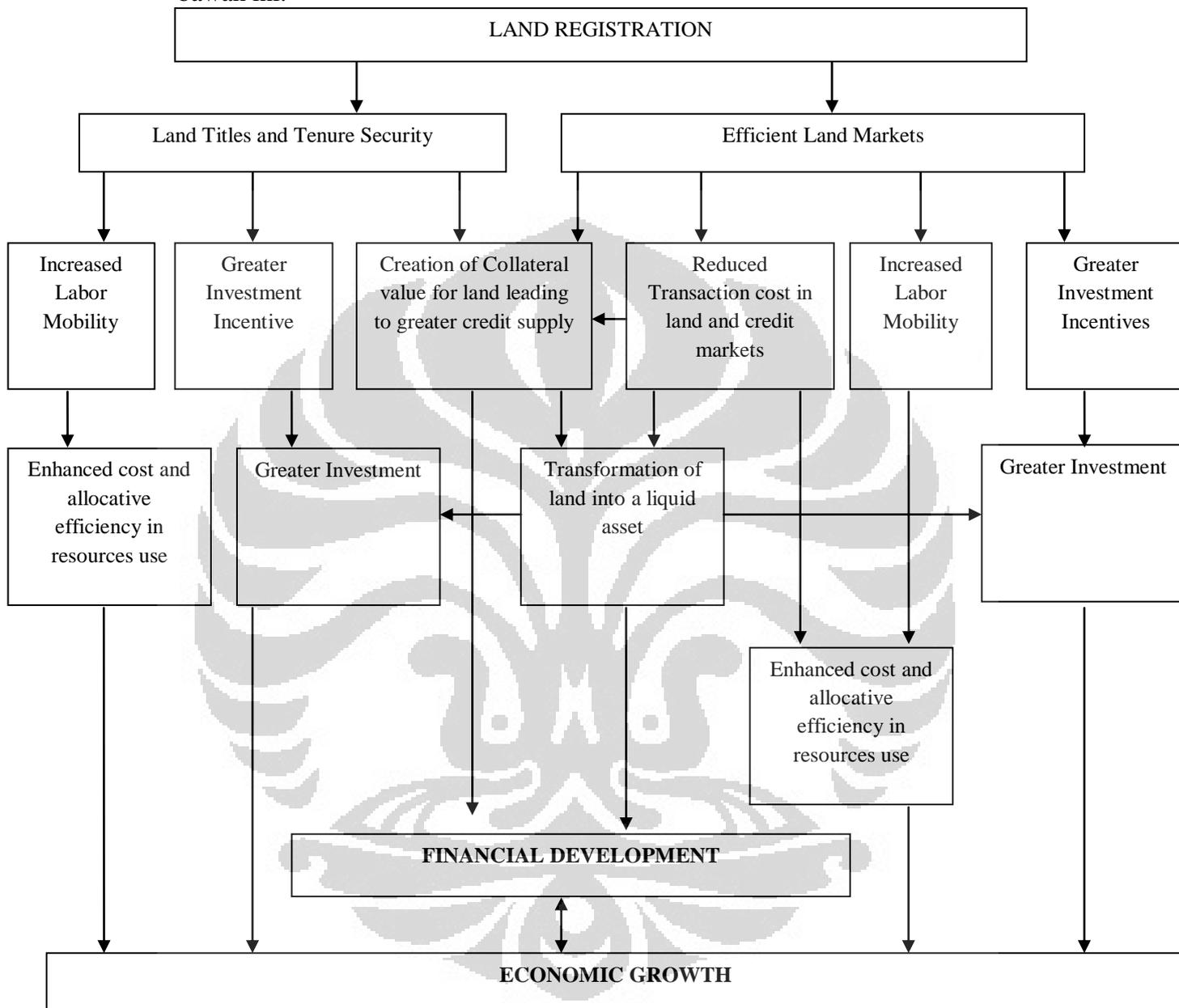
hidup masyarakat secara umum. Feder dan Nishio meringkas semua paparan yaitu dengan menyajikan sebuah diagram seperti yang terlihat pada gambar 1. Dalam gambar ini pemilik tanah adalah petani. Karena tanah yang dimiliki tersebut memiliki legalitas maka petani dapat menjaminkan aset (tanah) nya untuk memperoleh tambahan modal usaha. Pemberi pinjaman (bank atau lainnya) merasa aman untuk meminjamkan dananya kepada pemilik tanah, karena ada bukti fisik yang berkekuatan hukum. Peningkatan modal usaha menjadi input penting dalam proses produksi sehingga akan menghasilkan output yang lebih banyak serta meningkatkan nilai tanah itu sendiri.



Gambar 1.1 *The Benefit of Land Registration and Tiling*,(G. Feder and A. Nishio, 1976)

Dalam jurnal Frank.K. Byamugisha yang berjudul *The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth : A theoretical And Conceptual Framework*, disebutkan terdapat 5 (lima) konsep kerangka kerja pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan keuangan dan pertumbuhan ekonomi, yaitu : (i) Hubungan kepemilikan tanah dan insentif investasi, (ii) Hubungan Sertipikat tanah, agunan dan kredit; (iii) Hubungan likuiditas tanah, mobilitas

simpanan dan investasi (iv) Hubungan pasar tanah, transaksi dan efisiensi; dan (v) Hubungan mobilitas tenaga kerja dan efisiensi, yang digambarkan dalam bagan di bawah ini.



Gambar 1.2 Frank.K. Byamugisha *The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth : A theoretical And Conceptual Framework.*

Berdasarkan bagan di atas, dalam jurnal ilmiah tersebut diuraikan mengenai dampak pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan ekonomi. Kerangka konseptual ini pernah diterapkan di Thailand dengan menggunakan data *time*

Universitas Indonesia

series Kerangka konseptual yang dikemukakan oleh jurnal ini mengemukakan dampak pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan ekonomi, dengan pemikiran bahwa tanah yang sudah disertipikatkan menjadikan tanah sebagai *collateral* yang akan meningkatkan insentif investasi bagi pemiliknya, memudahkan pemiliknya untuk mengagunkan ke lembaga perkreditan, sehingga bisa meningkatkan modal untuk berusaha. Dengan telah terdaftarnya suatu bidang tanah, maka tingkat likuiditas tanah sebagai asset menjadi lebih tinggi, dapat dijual sebagian dan sewaktu-waktu dapat dibeli kembali. Proses pendaftaran tanah mengurangi informasi asimetris antara pemilik tanah dan lembaga keuangan, sehingga mengurangi biaya untuk penelitian jaminan untuk memperoleh pinjaman. Mobilitas Tenaga kerja dari sektor informal dan formal lebih tinggi, dengan sudah bersertipikatnya sebuah bidang tanah, maka pemilik tanah dapat menyewakan, menjual dan membeli tanah kapanpun. Sehingga orang dapat tenang untuk bekerja di sektor lain.

Di Indonesia, selama ini kebijakan pendaftaran tanah di kelompokkan berdasarkan penerima manfaat. Kebijakan Pendaftaran Tanah lazim juga disebut sebagai kebijakan sertifikasi hak atas tanah.

Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia sudah dilaksanakan sejak diterbitkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kebijakan Pendaftaran Tanah merupakan salah satu dari amanat dari Undang-Undang tersebut.

Indonesia adalah Negara Kepulauan dengan luas daratan $\pm 1.811.569$ Km² , dengan jumlah bidang tanah diperkirakan 100 juta bidang dan jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar sebanyak 30.892.221 bidang (30 %).

Adapun jumlah bidang tanah yang sudah disertipikatkan dari tahun 2000 s.d 2009, disajikan dalam tabel di bawah ini :

Tabel 1.1 Jumlah Bidang Tanah yang Telah diterbitkan Sertipikat Tanah dari tahun 2000 s.d 2009.

No	Tahun	Sertipikat Yang Diterbitkan (Bidang)
1	2000	2,439,104
2	2001	1,253,742
3	2002	1,295,794
4	2003	1,183,380
5	2004	1,164,155
6	2005	919,319
7	2006	1,345,809
8	2007	2,691,167
9	2008	1,416,635
10	2009	1,837,117

Sumber : Badan Pertanahan Nasional RI, 2011.

Berikut ini beberapa kebijakan sertipikasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah, yaitu :

- a. Kebijakan Sertipikasi Tanah PRONA ditujukan untuk masyarakat miskin berpenghasilan rendah,
- b. Kebijakan Sertipikasi Tanah Nelayan ditujukan untuk masyarakat yang berprofesi sebagai nelayan dan merupakan kebijakan bersama antara BPN RI dan Kementerian Kelautan dan Perikanan RI,
- c. Kebijakan Sertipikasi Tanah Pertanian ditujukan untuk masyarakat yang berprofesi sebagai petani dan merupakan kebijakan bersama antara BPN RI dan Kementerian Pertanian RI,
- d. Kebijakan Sertipikasi Tanah UKM ditujukan untuk masyarakat yang berprofesi sebagai pengusaha UMKM dan merupakan kebijakan bersama antara BPN RI dan Kementerian Koperasi dan UKM RI.

Kebijakan Pemerintah dalam mengentaskan kemiskinan serta meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat salah satunya dengan memperkuat dasar-dasar kehidupan perekonomian kerakyatan, terutama pada perekonomian mikro. Dasar ekonomi kerakyatan/mikro yang dimaksud adalah

Universitas Indonesia

melalui pengembangan atau pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) menuju usaha yang mandiri sehingga mampu menjadi Usaha Menengah dan pada akhirnya menjadi Usaha Besar. Ekonomi kerakyatan/mikro sangat erat kaitannya dengan kegiatan ekonomi yang berorientasi lokal (keluarga atau perumahan) ataupun daerah, maka pengembangan usaha ekonomi mikro sebagai kegiatan komplementer sudah menjadi sebuah prasyarat yang strategis khususnya dalam upaya mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat menengah ke bawah.

Dalam perekonomian nasional, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah mempunyai peran strategis. Hal ini dilihat dari keberadaan UMK yang tetap eksis dan berkembang walaupun dalam situasi krisis ekonomi (tahun 1998 dan 2008). Pada tahun 2009 sektor usaha mikro dan kecil (UMK) diperkirakan menyumbang 53 persen atau lebih dari setengah produk domestik bruto. Jumlah unit usaha UMK di Indonesia diperkirakan sekitar 51,3 juta unit. Jumlah tersebut berarti bahwa UMK merupakan pelaku ekonomi yang dominan karena mencapai 99,99% dari seluruh pelaku ekonomi nasional. Keberadaan jumlah UMK yang besar, dengan penyebaran hingga ke pelosok daerah, merupakan kekuatan ekonomi yang sesungguhnya dalam struktur pelaku ekonomi nasional. Keberadaan UMK yang dominan sebagai pelaku ekonomi nasional juga merupakan subyek vital dalam pembangunan, khususnya dalam rangka perluasan kesempatan berusaha bagi wirausaha baru dan penyerapan tenaga kerja serta menekan angka pengangguran (*pro job*). UMK mampu menyerap sebanyak 90.896.270 orang tenaga kerja. Artinya 97,22% atau 93.491.243 orang jumlah pekerja nasional bekerja di sektor UMK (Renstra Kementerian UMK 2010-2014).

Saat krisis melanda Indonesia pada tahun 1997, UMK dianggap lebih tangguh dibanding dengan usaha besar. Mulai tahun 1998 jumlah usaha kecil dan menengah di Indonesia mengalami *trend* yang meningkat. Hal tersebut disebabkan karena UMK mampu menjadi penggerak perekonomian daerah dalam penciptaan lapangan kerja dan usaha baru. UMK telah berperan sebagai katup pengaman dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan menyediakan alternatif lapangan pekerjaan bagi para pekerja sektor formal yang terkena dampak krisis. Dalam struktur ekonomi nasional, jumlah usaha kecil sangat dominan dan bahkan

setiap tahun mencapai 99 persen dari keseluruhan jumlah unit usaha di Indonesia, sementara jumlah usaha besar kurang dari satu persen seperti terlihat pada tabel 1.2.

Tabel 1.2. Jumlah Unit Usaha Kecil, Menengah dan Besar, 1997-2005

Tahun	Usaha Kecil		Usaha Menengah		Usaha Besar		Total
1997	39,704,661	99.84%	60,449	0.15%	2,097	0.005%	39,767,207
1998	36,761,689	99.85%	51,889	0.14%	1,831	0.005%	36,815,409
1999	37,859,509	99.86%	52,214	0.14%	1,885	0.005%	37,913,608
2000	38,669,355	99.85%	54,632	0.14%	1,973	0.005%	38,725,960
2001	38,853,741	99.86%	51,227	0.13%	1,806	0.005%	38,906,774
2002	40,820,966	99.84%	60,618	0.15%	3,623	0.009%	40,885,207
2003	42,331,474	99.84%	63,548	0.15%	3,894	0.009%	42,398,916
2004	43,641,094	99.84%	66,318	0.15%	4,068	0.009%	43,711,480
2005	44,621,823	99.84%	67,765	0.15%	4,171	0.009%	44,693,759

Sumber : Kementerian Negara Koperasi dan UKM dalam siregar (2009).

Pada tabel 1.2 diperlihatkan perkembangan jumlah unit usaha kecil, menengah dan besar selama periode 1997-2005, yang menunjukkan bahwa peran Usaha Kecil masih sangat besar dalam menggerakkan perekonomian nasional yang merupakan sumber mata pencaharian sebagian besar rakyat Indonesia. Usaha Kecil di sektor pertanian, peternakan, kehutanan dan perikanan memberikan andil paling besar. Tahun 2004 dan 2005, jumlah tenaga kerja pada sektor tersebut mencapai 53,33 persen dan 52,74 persen terhadap total tenaga kerja pada skala usaha kecil, sedangkan tenaga kerja terbesar kedua ada di sektor perdagangan, hotel dan restoran yang masing-masing 24,76 persen dan 25,07 persen seperti pada tabel 1.3.

Tabel.1.3. Distribusi Penyerapan Tenaga Kerja Usaha Kecil

Sektor Ekonomi	Usaha Kecil	
	2004	2005
1. Pertanian, Peternakan, Kehutanan dan Perikanan	53,33	52,74
2. Pertambangan dan Penggalan	0,42	0,46

Universitas Indonesia

Lanjutan Tabel 1.3

Sektor Ekonomi	Usaha Kecil	
	2004	2005
3. Industri Pengolahan	9,70	10,19
4. Listrik, Gas dan Air Bersih	0,01	0,01
5. Bangunan	0,46	0,47
6. Perdagangan, Hotel dan Restoran	24,76	25,07
7. Pengangkutan dan Komunikasi	4,67	4,59
8. Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	0,20	0,18
9. Jasa-jasa	6,45	6,30
Total	100,00	100,00

Sumber : Kementerian Negara Koperasi dan UKM 2005.

Menurut Basri (2003), Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dapat bertahan karena empat karakteristik UMKM, yaitu : (1) sebagian besar UMKM menghasilkan barang-barang konsumsi (*consumer goods*) khususnya yang tidak tahan lama (*non-durable consumer goods*) kelompok barang ini dicirikan bila seandainya terjadi peningkatan pendapatan masyarakat permintaan terhadap barang ini tidak banyak meningkat, begitu juga sebaliknya jika pendapatan masyarakat merosot sebagai akibat dari krisis maka permintaan pun tidak berkurang banyak (2) mayoritas usaha kecil lebih mengandalkan pada *non banking financing* dalam aspek pendanaan usaha. Saat perbankan terpuruk akibat krisis usaha kecil ini tidak terpengaruh (3) umumnya usaha kecil melakukan spesialisasi yang ketat yaitu hanya memproduksi barang dan jasa tertentu saja (kebalikan konglomerasi). UMKM mengarah pada pasar persaingan sempurna dimana kondisi keluar masuk pasar kerap terjadi. Spesialisasi dan struktur pasar tersebut membuat UMKM cenderung fleksibel dalam memilih dan berganti usaha (4) terbentuknya usaha kecil informal baru akibat banyaknya pemutusan hubungan kerja di masa krisis. Selain itu daya tahan UMKM tercipta karena mereka tidak banyak memiliki ketergantungan pada sektor eksternal seperti utang dalam valuta asing dan bahan baku impor dalam melakukan kegiatan usahanya, hal tersebut dikarenakan umumnya UMKM ini menggunakan bahan baku dari sumber alam lokal yang tersedia dari dalam negeri.

Meskipun UMKM mempunyai peranan penting dalam perekonomian nasional, namun UMKM masih mengalami kesulitan dalam masalah finansial dan non finansial. Kendala finansial terkait dengan kurangnya akses terhadap potensi

Universitas Indonesia

pendanaan terhadap UMKM yang disebabkan antara lain oleh belum memenuhi kriteria layak perbankan nya UMKM terkait dengan jaminan yang diserahkan ke bank. Hal ini terkait dengan Sumber Daya Manusia, Pendanaan, Iklim Usaha dan Penguasaan teknologi. Sedangkan yang termasuk dalam kendala non finansial diantaranya adalah penguasaan teknologi, pengetahuan tentang pemasaran produk, keterbatasan sumber daya manusia (Adiningsih,2001).

Berdasarkan Penelitian yang dilakukan oleh AC Nielsen untuk ADB SME Development TA (2001) menyebutkan bahwa terdapat beberapa hal yang menyebabkan UKM tidak mengajukan permohonan kredit kepada bank adalah :

- Kekhawatiran tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan bank (35%)
- Tidak tahu prosedur/kurang informasi (27%)
- Tidak memiliki jaminan kredit (26%)
- Tidak memiliki NPWP (20%)
- Belum layak memperoleh kredit (16%)
- Tidak kenal dengan orang bank (10%)
- Prosedur bank sulit dan berbelit-belit (10%)

Sedangkan UKM yang memperoleh kredit menyatakan bahwa nilai tanah dan bangunan merupakan faktor yang berpengaruh dalam mengambil kredit sebagai jaminan kredit, selain itu kelayakan usaha dan jaminan fisik lainnya seperti mesin dan kendaraan dapat dijadikan jaminan kredit untuk menentukan batas maksimum kredit. Faktor kelayakan usaha dan ketersediaan agunan kemudian menjadi semakin ketat dipersyaratkan oleh bank umum setelah Bank Indonesia mengeluarkan Keputusan No.31/147/KEP/DIR pada Tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Keputusan No.31/148/KEP/DIR pada Tanggal 12 November 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.

Dalam sebuah studi yang dilakukan oleh *The Asia Foundation* dan AKATIGA (1999) dalam kaitannya dengan pandangan UKM tentang hambatan yang dialami dalam memperoleh pembiayaan dari bank umum, menunjukkan bahwa rendahnya proporsi UKM yang memperoleh pembiayaan dari bank umum dikarenakan :

1. UKM menilai bahwa fasilitas kredit dari perbankan hanya diperuntukkan bagi usaha besar
2. UKM memiliki keyakinan bahwa mereka mampu untuk mencari sumber dana dari komunitas dimana mereka berada
3. UKM percaya bahwa apabila mendapat kredit dari perbankan dan ternyata tidak mampu mengembalikan maka aset produktif yang dimiliki akan disita oleh bank sehingga mereka tidak mampu melanjutkan usaha

Selain itu ada faktor lain yang juga menyebabkan rendahnya pembiayaan bank umum yang diberikan kepada UKM (SRIC Corporation, 2001), antara lain: tingginya suku bunga, persyaratan dan ketentuan prosedur kredit yang berbelit-belit, serta proses kredit dari bank umum membutuhkan waktu dan merugikan. Dengan demikian UKM lebih memilih sumber pendanaan informal yang ada karena lebih cepat dan fleksibel, kendati harus membayar tingkat bunga yang lebih tinggi.

Sebagai respon terhadap posisi UMK yang masih lemah dan pentingnya peranan UMK dalam pembangunan nasional, maka pemerintah melaksanakan kebijakan Pemberdayaan Masyarakat (*Community Empowerment*), dimana masyarakat merupakan basis dari UMK. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) merupakan pedoman dalam pelaksanaan pemberdayaan UMKM.

Menurut Subejo dan Supriyanto (2004) pemberdayaan masyarakat dimaknai sebagai upaya yang disengaja untuk memfasilitasi masyarakat lokal dalam merencanakan, memutuskan dan mengelola sumberdaya lokal yang dimiliki melalui *collective action* dan *networking* sehingga pada akhirnya mereka memiliki kemampuan dan kemandirian secara ekonomi, ekologi dan sosial. Pemberdayaan masyarakat memiliki keterkaitan erat dengan *sustainable development* dimana pemberdayaan merupakan suatu prasyarat utama serta dapat diibaratkan sebagai gerbong yang akan membawa masyarakat menuju suatu keberlanjutan secara ekonomi, sosial dan ekologi yang dinamis. Lingkungan strategis yang dimiliki oleh masyarakat lokal antara lain mencakup lingkungan produksi, ekonomi, sosial dan ekologi.

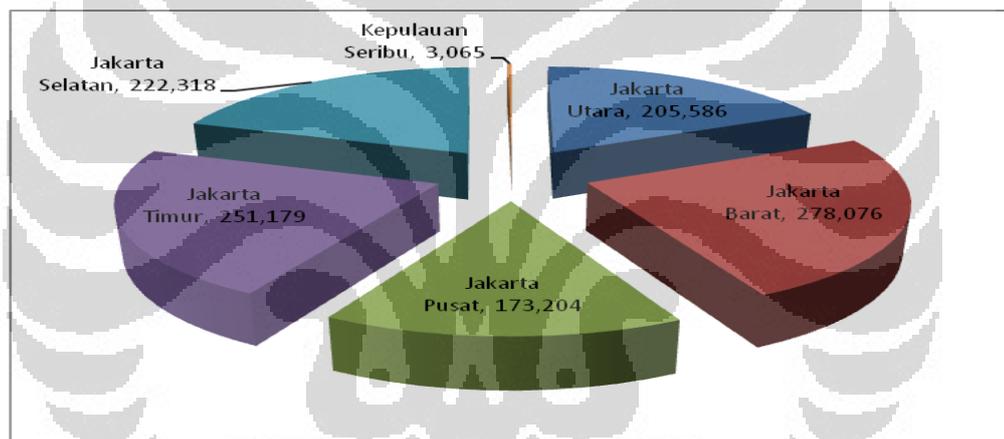
Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan, pertama kali dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Kementerian Negara Koperasi Kecil dan Menengah pada tahun 2003. Setiap tahun dilaksanakan sehingga pada tahun 2007 Presiden mengeluarkan Inpres Nomor 6 Tahun 2007 tentang Percepatan Pengembangan Sektor Publik Riil dan Pemberdayaan Usaha Skala Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), yang menginstruksikan kepada para Menteri, Pimpinan Lembaga Pemerintah dan Non Departemen (LPND), Gubernur, dan Bupati/Walikota untuk mensukseskan Program Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) . Inpres tersebut ditindaklanjuti dengan kesepakatan antara BPN dengan Kementerian Koperasi dan UKM, dan Kementerian Dalam Negeri yang tertuang dalam Surat Kesepakatan Bersama tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah. Kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan ditetapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan.

Dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008, tujuan dilaksanakannya Program adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah Usaha Mikro dan Kecil untuk meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan atau koperasi, dalam rangka pengembangan usaha. Sedangkan sasaran Program adalah Usaha Mikro dan Kecil calon dan/atau debitur Bank atau Koperasi yang membutuhkan tambahan plafon kredit/pembiayaan yang secara teknis dinyatakan layak (*feasible*) akan tetapi jaminan hak atas tanahnya belum bersertipikat.

Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah tahun 2009 dilaksanakan sesuai dengan target DIPA BPN yaitu sebanyak 47.500 bidang di 25 provinsi, dan telah terealisasi sertipikat tanah sebanyak 38.392 bidang atau 80,83% (sumber : BPN RI, Direktorat Pemberdayaan Masyarakat dan Kelembagaan, 2009).

Berdasarkan data pokok wilayah dalam bahan perencanaan BPN RI Tahun 2009 diperoleh data bahwa jumlah bidang tanah di DKI Jakarta adalah sebanyak 1.451.466 bidang dan sebanyak 1.389.511 bidang sudah bersertifikasi. Hampir seluruh wilayah DKI Jakarta sudah bersertifikasi, tapi perkembangan kondisi social, ekonomi dan lingkungan provinsi DKI Jakarta yang dinamis menyebabkan aktivitas administrasi pertanahan tetap tinggi.

Dalam RPJMD DKI Jakarta 2007-2012 sampai saat ini jumlah UKM tercatat 1.133.428 unit yang tersebar di Jakarta Barat 278.076 unit, Jakarta Timur 251.179 unit, Jakarta Selatan 222.318 unit, Jakarta Utara 205.586 unit, Jakarta Pusat 173.204 unit dan Kepulauan Seribu sebanyak 3.065 unit. Dalam gambar dapat dilihat sebagai berikut :



Sumber : Data diolah, Januari 2012.

Gambar.1.3. Distribusi UMKM di Provinsi DKI Jakarta.

Masalah yang dihadapi UMKM di Jakarta antara lain adalah Belum optimalnya kapasitas dan jaringan pengelola koperasi dan UKM, kurangnya akses koperasi dan UKM terhadap modal, penguasaan teknologi, jaringan pasar dan rendahnya kualitas Sumber Daya Manusia dan belum efektifnya sistem registrasi koperasi dan UKM utamanya PKL (Suddin Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan. 2011).

Provinsi DKI merupakan salah satu propinsi yang melaksanakan Program Pemberdayaan UMK melalui Kegiatan sertifikasi Hak Atas Tanah. Pada

Universitas Indonesia

Tahun 2009, target pensertipikatan tanah di Propinsi DKI Jakarta sebanyak 500 bidang, telah diselesaikan sertipikat tanah sebanyak bidang 309 bidang atau 61,80 %. Adapun distribusi target dan realisasi pelaksanaan sertipikasi tanah UMK pada Tahun 2009 di Provinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut :

Tabel 1. 4. Distribusi Target dan Realisasi Program Sertipikasi Tanah UMK di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2009

No	Kota Administrasi	Target Sertipikasi (Bidang)	Realisasi Sertipikasi (Bidang)	Persentase (%)
1	Jakarta Pusat	100	52	52,00
2	Jakarta Utara	100	51	51,00
3	Jakarta Barat	100	61	61,00
4	Jakarta Selatan	100	95	95,00
5	Jakarta Timur	100	50	50,00
	Jumlah	500	310	61,8

Sumber : Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, 2010.

Kota Jakarta Selatan merupakan salah satu lokasi melaksanakan program tersebut. Penyelesaian sertipikat tanah di Kota Jakarta Selatan berdasarkan Daftar Tanda Terima Sertipikat Tanah Program Pemberdayaan UMK Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan Tahun Anggaran 2009 telah mencapai 95%. Penyelesaian sertipikat tersebut diharapkan berbanding lurus dengan perkembangan UMK atau tercapai pelaksanaan Program Pensertipikatan Tanah UMK yaitu Pengembangan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK).

Penggunaan tanah sebagai jaminan dalam memperoleh kredit/modal usaha diatur dalam Buku II KUH perdata serta Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tanah termasuk ke dalam jaminan kebendaan dengan bentuk hak tanggungan yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu ketentuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu. yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur lain. Penggunaan jaminan tanah

sebagai jaminan kredit. didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Keberadaan Jaminan atau agunan merupakan hal yang sangat penting bagi keberlanjutan lembaga keuangan. Dalam pemberian kredit bank wajib mempunyai keyakinan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan oleh bank.

Bidang Tanah di Wilayah Kota Jakarta Selatan berjumlah \pm 332.925 bidang, dan jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat berjumlah 233.894 bidang (70.25%). Dari 233.894 bidang tanah yang telah bersertipikat tersebut sebanyak 33.818 bidang tanah (14.46%) tercatat diberikan Hak Tanggungan (HT). Artinya Tanah digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Hak tanggungan tersebut tercatat atas nama badan hukum dan perseorangan sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UUPA.

Adapun distribusi Hak Tanggungan yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan s.d Tahun 2011 pada Bank, Lembaga Keuangan dan Badan Hukum lainnya adalah sebagai berikut :

Tabel 1.5. Distribusi Bidang Tanah Yang Diberikan Hak Tanggungan pada Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya di Wilayah Kota Jakarta Selatan s.d Tahun 2011.

No	Nama Bank/Lembaga Keuangan/Badan Hukum	Jumlah Bidang Tanah yang diberikan Hak Tanggungan	%
1	BANK CENTRAL ASIA	3.823	11.30%
2	BANK MANDIRI	2.983	8.82%
3	BANK RAKYAT INDONESIA	2.568	7.59%
4	BANK NEGARA INDONESIA	2.291	6.77%
5	BANK PANIN	1.968	5.82%
6	BANK CIMB NIAGA	1.764	5.22%
7	BANK DANAMON INDONESIA	1.273	3.76%
8	BANK PERMATA	1.073	3.17%
9	BANK NIAGA	1.061	3.14%
10	BANK INTERNASIONAL INDONESIA	878	2.60%
11	BANK DKI	640	1.89%
12	BANK MUAMALAT INDONESIA	517	1.53%
13	BANK SYARIAH MANDIRI	505	1.49%
14	BANK TABUNGAN NEGARA	463	1.37%
15	BANK UOB BUANA	452	1.34%

Lanjutan Tabel 1.5

No	Nama Bank/Lembaga Keuangan/Badan Hukum	Jumlah Bidang Tanah yang diberikan Hak Tanggungan	%
16	BANK BUKOPIN	418	1.24%
17	BANK OCBC NISP	386	1.14%
18	BANK LIPPO	383	1.13%
19	CITY BANK	368	1.09%
20	BANK NISP	366	1.08%
21	BANK MEGA	313	0.93%
22	BANK SYARIAH MEGA INDONESIA	242	0.72%
23	Bank Lainnya	6.783	20.06%
24	Lembaga Keuangan Lainnya	341	1.01%
25	Koperasi	186	0.55%
26	Perseorangan	1.433	4.24%
27	Badan Hukum Lainnya	340	1.01%
	Jumlah	33.818	100.00%

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, 2011.

Penggunaan tanah sebagai jaminan berdasarkan tabel di atas paling banyak pada Lembaga Perbankan yaitu sebesar 31.515 bidang tanah (93.20%), sedangkan sisanya sebanyak 2.300 bidang tanah (6.80%) digunakan sebagai jaminan pada Lembaga Keuangan Non Bank lainnya.

Cara analisa tanah sebagai jaminan perolehan kredit dilakukan dari 2 (dua) aspek, yaitu aspek ekonomis dan aspek yuridis. Aspek yuridis meliputi agunan harus mempunyai wujud nyata, agunan merupakan milik debitur dengan bukti otentiknya, tidak dalam proses pengadilan, dan tidak dalam keadaan sengketa. Sedangkan aspek ekonomis meliputi agunan harus mempunyai nilai ekonomis pasar, nilai agunan kredit harus lebih besar dari plafond kreditnya, *marketable* atau mudah dijual, dan *transferable* yaitu mudah dipindahkan (Drs H Melayu S P Hasibuan. 2011).

Penilaian tanah yang obyektif akan meningkatkan kesempatan perbankan menyalurkan dananya bagi masyarakat akan meningkatkan kesempatan pengembangan usahanya. Dowell dan Leaf (dalam Sembiring; 1997) memperlihatkan bahwa ada hubungan yang kuat antara hak atas tanah dengan harga tanah. Pada tahun 1989 peneliti tersebut telah mewawancarai makelar tanah

Universitas Indonesia

di 128 kecamatan di Jakarta, menemukan bahwa tanah yang terdaftar di Jakarta nilainya meningkat 73 % dibandingkan dengan tanah serupa yang belum memiliki sertipikat. Sedangkan di negara-negara lain seperti Australia harga tanah meningkat 350 %, di Korea Selatan meningkat 275 %, di Jepang meningkat sebesar 300 % dan dinegara berkembang meningkat rata-rata 100 %. Proyek *Land Consolidation* juga memberikan dampak terhadap peningkatan nilai tanah akan meningkat rata-rata sebesar 500 % karena ada pembangunan prasarana fisik maupun fasilitas (Risnarto, 2007).

Sistem Penilaian tanah yang digunakan sebagai dasar penilaian tanah untuk digunakan jaminan kredit di lembaga keuangan dicerminkan oleh Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Komponen utama NJOP adalah Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT adalah satu kawasan dengan batas tertentu dimana nilai tanahnya adalah sama. dan batas kawasan ZNT adalah dinamis artinya bisa berubah mengikuti perkembangan lingkungan. namun penentuan batas ZNT menimbulkan permasalahan di lapangan. Masalah tersebut timbul karena sifat tanah yang unik yaitu tidak bergerak (*immobility*), tidak dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogeneity*), oleh karena itu nilai setiap bidang tanah adalah unik.

Harga tanah di Propinsi DKI Jakarta dari tahun ke tahun mengalami kenaikan. Faktor yang paling menentukan harga tanah adalah kenaikan NJOP. Harga tanah yang cenderung naik menyebabkan nilai tanah sebagai jaminan pun meningkat. NJOP dipergunakan sebagai pembanding agar penilaian tanah tidak terlalu rendah. Penentuan nilai jaminan yang dilakukan oleh bank dan lembaga keuangan non bank selain didasarkan pada NJOP, didasarkan juga pada marketabilitas, akses, posisi dan letak tanah. Selain itu referensi dari pejabat kelurahan, Dinas PU dan Kimpraswil, warga setempat juga dipergunakan sebagai bahan pertimbangan penilaian tanah sebagai jaminan.

Di dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers* (Wolcott, 1987: 22- 63), mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harga tanah dan bangunan antara lain: (1) Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan

meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya, (2) Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah, (3) Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain, (4) Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

Dari 95 bidang sertipikat tanah yang merupakan hasil dari pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah UMK sebanyak 13 bidang tanah (13,68%) yang sertipikatnya dicatatkan sebagai Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Sedikitnya jumlah PMK yang telah menggunakan sertipikatnya sebagai jaminan untuk memperoleh memperoleh kredit/permodalan dari bank dalam rangka pengembangan usahanya memperlihatkan belum tercapainya tujuan dari pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah untuk UMK di Jakarta Selatan ini.

Kebijakan Pendaftaran Tanah akan menciptakan kepastian kepemilikan tanah yang diharapkan akan meningkatkan akses permodalan yang lebih baik kepada UMK terhadap lembaga keuangan dengan cara mengagunkan sertipikat tanahnya sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Untuk itu penting dilakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi PMK memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan pada perbankan untuk memperoleh kredit/modal usaha di Kota Jakarta Selatan.

1.2. Rumusan Masalah

Kebijakan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, yang diimplementasikan dalam kegiatan pensertipikatan hak atas tanah guna peningkatan akses permodalan. Pengelolaan aset UMKM secara baik

merupakan peluang pembiayaan yang potensial. Tanah sebagai salah satu aset yang bernilai merupakan salah satunya. Kepastian kepemilikan hak atas tanah melalui sertifikasi hak atas tanah akan meningkatkan peluang UMKM untuk meningkatkan pendanaan usahanya mengingat pihak perbankan hanya menerima dokumen berharga seperti deposito, SBI atau tanah dan bangunan yang bersertifikat sebagai jaminan resmi pinjaman kepada masyarakat. Karena itu, pertanyaan dalam tesis ini adalah

Bagaimana keterkaitan Kebijakan Pendaftaran tanah dengan akses permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan dan faktor-faktor determinan pemanfaatan tanah sebagai jaminan kredit pada lembaga keuangan oleh PMK Peserta Program.

1.3. Tujuan Penulisan Tesis

Tesis ini bermaksud untuk mendapatkan jawaban atas pertanyaan tersebut di atas. Tujuan penulisan tesis ini adalah

1. Untuk mengetahui bagaimana keterkaitan Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan akses permodalan kepada UMK peserta program di Jakarta Selatan
2. Untuk mengetahui faktor-faktor determinan pemanfaatan tanah sebagai jaminan kredit pada lembaga keuangan oleh PMK Peserta Program.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil tesis ini dapat bermanfaat (memberikan informasi berguna) kepada para pengambil kebijakan sebagai bahan pertimbangan Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan target pengusaha Mikro Kecil dan Menengah.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada Kebijakan Pendaftaran Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK) di Kota Jakarta Selatan tahun 2009.

1.6. Metodologi Penelitian

a. Jenis dan Sumber Data

Untuk sampai pada tujuan tesis maka baik data sekunder maupun primer akan digunakan. Data sekunder yang dimaksud adalah data yang dipublikasikan oleh berbagai instansi, termasuk instansi pemerintah baik yang langsung maupun tidak langsung berkait dengan persoalan pertanahan di Indonesia. Data Primer diperoleh melalui kuisisioner.

b. Teknik Pengumpulan Data

1) Studi Literatur

Yaitu dilakukan dengan membaca literatur-literatur, tulisan-tulisan, artikel-artikel, dan peraturan-peraturan yang terkait dengan pensertipikatan hak atas tanah, hak jaminan atas tanah dan usaha mikro dan kecil.

2) Wawancara

Wawancara baik terstruktur maupun tidak terstruktur yang berkaitan dengan kegiatan pensertipikatan hak atas tanah dalam rangka pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil.

c. Sampel

Untuk menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan tanah sebagai jaminan kredit pada lembaga keuangan oleh PMK Peserta Program. diambil sampel dari Peserta Program dengan langkah-langkah sebagai berikut.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian terdiri dari :

- 1) Elemen sampling adalah Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK).
- 2) Populasi adalah seluruh pengusaha mikro dan kecil (PMK) di Kota Jakarta Selatan yang merupakan peserta program pensertipikatan tanah UMK Tahun 2009.
- 3) Sampling frame adalah nama PMK yang mengikuti program pensertipikatan tanah tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan.
- 4) Teknik penentuan ukuran sampel ditentukan dengan menggunakan rumus slovin (1960), yaitu :

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

Keterangan :

n = Ukuran Sampel

Ne = Ukuran Populasi

e = nilai kritis (batasan ketelitian) yang diinginkan (persen kelonggaran ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel populasi). yaitu sebesar 10 % (Umar, 2004).

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan rumus slovin dimana jumlah populasi UMK yang telah memiliki sertipikat hak milik atas tanah melalui program sertifikasi hak atas tanah UMK Tahun 2009 sebanyak 95 PMK (berdasarkan tanda terima sertipikat tanah program pemberdayaan UKM kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tahun anggaran 2009), sehingga diperoleh jumlah sampel sebanyak 49 PMK responden.

- 5) Metode pengambilan jumlah sampel adalah *purposive sampling*, yaitu memilih sampel dengan sengaja atas pertimbangan-pertimbangan tertentu yaitu UMK yang memiliki asset berupa tanah yang telah bersertipikat melalui program pensertipikatan tanah UMK Tahun 2009 sebanyak 49 PMK responden sesuai dengan ukuran sampel.
- 6) Dalam rangka penambahan informasi atau keterangan yang relevan dengan penelitian ini, ada beberapa narasumber yang dijadikan responden,.Responden narasumber tersebut karena kedudukan dan jabatannya dianggap mengetahui permasalahan dalam penelitian ini. antara lain : Kepala Seksi Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Pegawai Dinas Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan, Bank, Koperasi dan pihak-pihak lain yang berkompeten.

d. Pengolahan Data dan Analisa Data

- 1) Untuk mengetahui apakah Kebijakan Pendaftaran Tanah meningkatkan akses permodalan digunakan analisis deskriptif kualitatif berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yaitu Koperasi, Bank, Dinas UKM dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, dan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan serta metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literature
- 2) Untuk mengetahui faktor determinan pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit/pinjaman perbankan oleh UMK di Kota Jakarta Selatan, pengolahan data sekunder dengan menggunakan Eviews 4 dengan menggunakan analisis regresi *logistic*. Analisa yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh (variabel X) terhadap *dependent* variabel (Variabel Y). Variabel yang menjadi faktor-faktor yang mempengaruhi diberi skor penilaian. Hasil skor penilaian untuk variabel independen dan dependen dianalisa dengan menggunakan regresi logistic.

Dalam penelitian ini variabel dependen bersifat kualitatif sehingga analisis regresi klasik tidak bisa digunakan untuk menganalisa data, oleh karenanya digunakan analisis regresi *logistic* untuk mengetahui pengaruh sejumlah variabel bebas X_1, X_2, \dots, X_k terhadap variabel terikat Y yang berupa variabel kategorik (binominal, multinominal, dan ordinal).

Analisis untuk mengidentifikasi faktor-faktor determinan PMK untuk memanfaatkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan kredit perbankan. dilakukan dengan analisis regresi logit, karena Variabel Dependen disini adalah memanfaatkan dan tidak memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan untuk memperoleh kredit.

Persamaan Model Regresi Logit dalam penelitian ini adalah :

$$\ln \left[\frac{P_i}{1 - P_i} \right] = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \varepsilon_i$$

Universitas Indonesia

Keterangan :

α = Intersep

$\beta_{1.2....}$ = Koefisien regresi untuk variabel $X_{1.2....}$

$X_{1.2...}$ = Variabel-variabel independen

ϵ_i = Error terms

P_i = Jika keputusan PMK untuk menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan =1

$(1-P_i)$ = Jika keputusan PMK tidak menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan = 0

Dengan variabel Independen (X)

X_1 = Persyaratan Pengajuan Kredit ke lembaga keuangan;

Dimana : 1 = mudah

0 = sulit

X_2 = Pembayaran Pinjaman Kredit ke lembaga keuangan;

Dimana : 1 = kredit lancar/dapat dibayar

0 = kredit macet

X_3 = Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan;

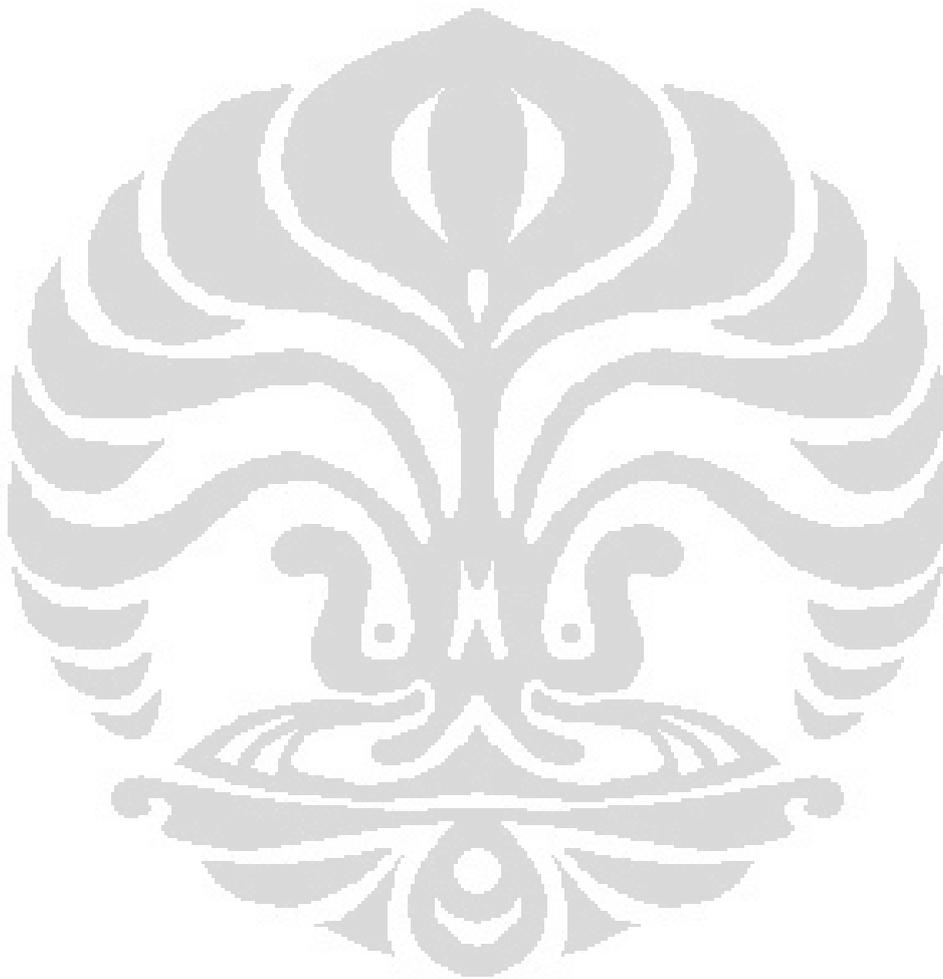
Dimana : 1 = Pengajuan pinjaman pada non bank/tengkulak/sejenisnya pengembalian dengan tinggi memberatkan

0 = Pengajuan pinjaman pada non bank/tengkulak/sejenisnya. lebih cepat dan mudah

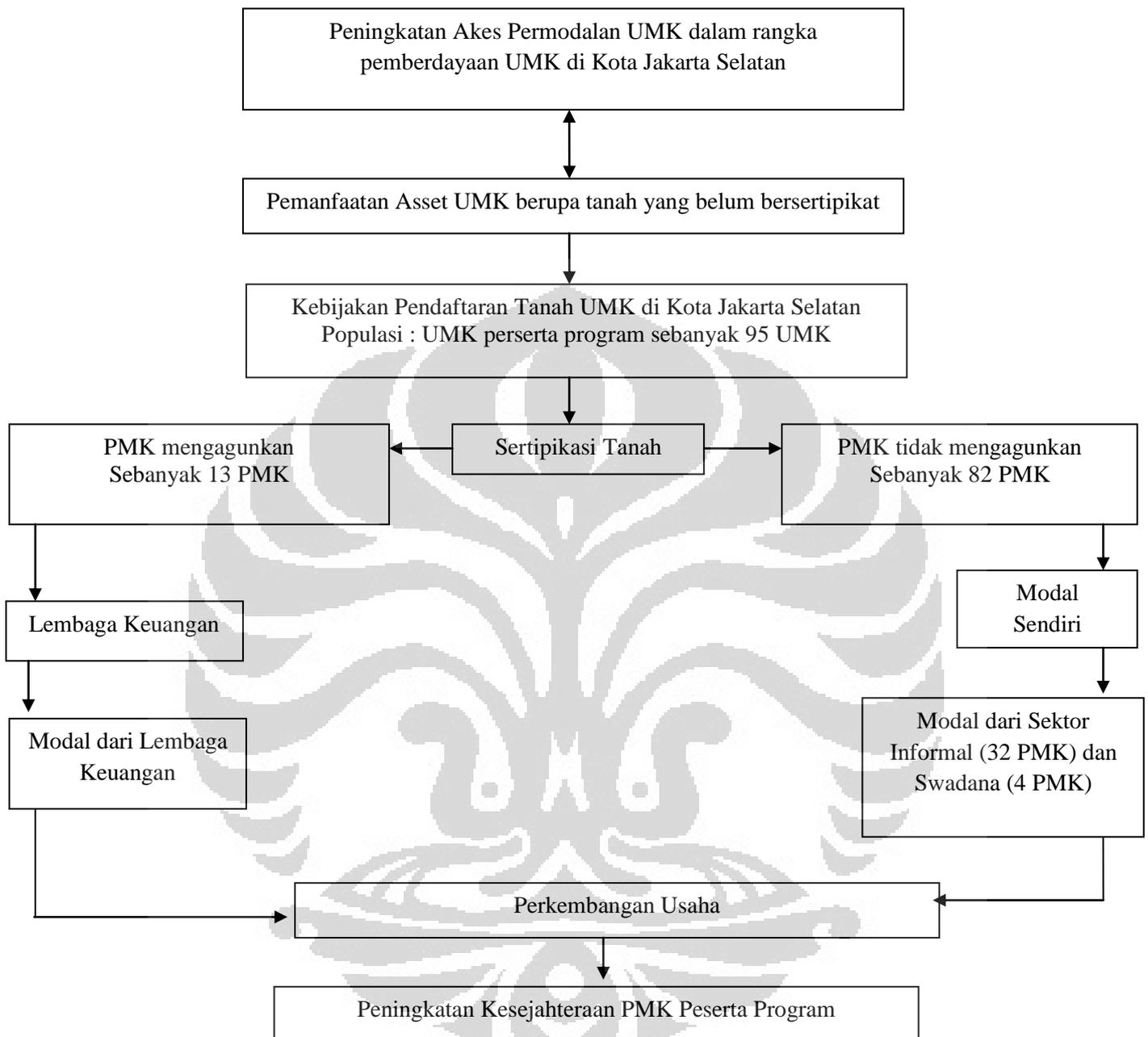
X_4 = Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha

Dimana : 1 = sedang memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi

0 = tidak memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga tidak/belum perlu menjaminkan sertifikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi.



1.7. Kerangka Pemikiran Konseptual



Gambar.1.4. Kerangka Pemikiran Konseptual

Usaha mikro dan kecil (UMK) sebagai salah satu pelaku kunci proses pembangunan nasional memiliki peran yang besar dalam menggerakkan perekonomian nasional yang merupakan sumber mata pencaharian sebagian besar rakyat Indonesia. Namun demikian banyak UMK yang menghadapi banyak permasalahan yang menghambat pengembangannya. Permasalahan yang sering muncul dalam

pengembangan UMK adalah permodalan karena UMK merupakan usaha perseorangan yang mengandalkan modal sendiri dengan jumlah yang terbatas dan keterbatasan akses ke sumber-sumber permodalan, terutama akses ke sumber-sumber permodalan karena UMK merupakan usaha perseorangan yang mengandalkan modal sendiri dengan jumlah terbatas dan keterbatasan akses ke sumber-sumber permodalan terutama akses ke lembaga keuangan.

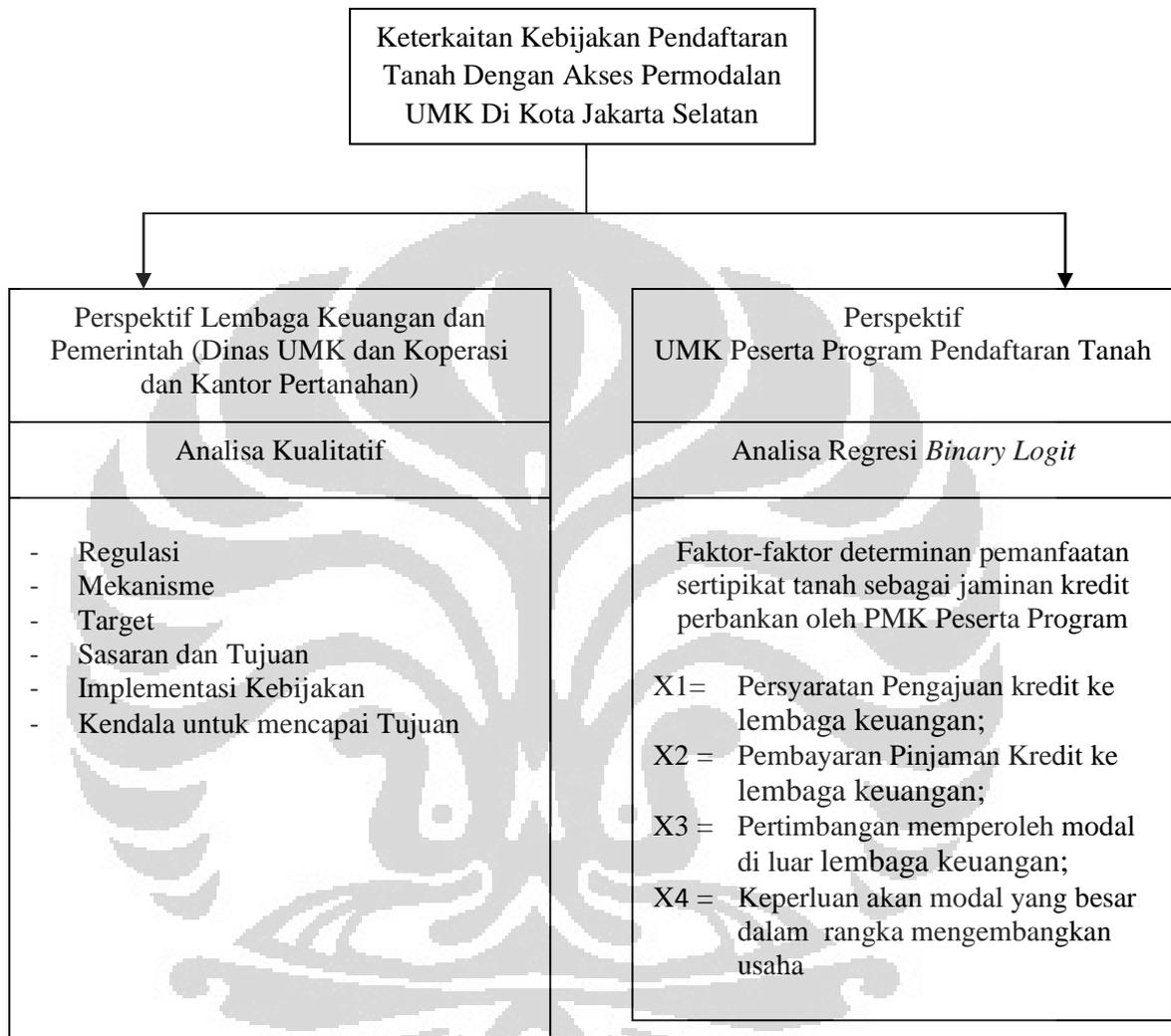
Tersedianya permodalan merupakan faktor yang sangat penting dalam mengembangkan usaha. Jaminan merupakan salah satu persyaratan untuk dapat meningkatkan akses permodalan secara maksimal pada lembaga keuangan. Tanah yang menjadi kekayaan (asset) UMK dapat dijadikan sebagai jaminan untuk meningkatkan permodalan pada perbankan.

Proses pensertipikatan tanah UMK dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu meliputi : pengumpulan, pengolahan dan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan pemetaan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Untuk memperoleh modal melalui pengajuan kredit dengan jaminan sertipikat berdasarkan sertipikat tanah berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996). Pengusaha Mikro dan Kecil melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan untuk pencatatan pembebanan pada sertipikat tanah yang menjadi obyek hak tanggungan. Kredit yang diperoleh dari lembaga keuangan diharapkan dapat meningkatkan kemampuan permodalan UMK sehingga dapat meningkatkan penjualan dan pendapatan UMK. Dengan meningkatnya penjualan dan pendapatan UMK, diharapkan UMK semakin berkembang dan dapat menyerap tenaga kerja lebih banyak, dan meningkatkan

kesejahteraan rakyat secara umum. seperti yang tercantum dalam Kerangka Pemikiran di atas.

Kerangka Analisa



Gambar 1.5. Kerangka Analisa

1.8. Perumusan Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah, tinjauan pustaka dan kerangka pikir tersebut di atas, maka hipotesis dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Kebijakan Pendaftaran Tanah meningkatkan akses permodalan UMKM ke Lembaga Keuangan di Kota Jakarta Selatan.

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) memanfaatkan atau tidaknya sertipikat tanah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh modal dalam rangka mengembangkan usahanya antara lain adalah :

1) Persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1), faktor ini akan berpengaruh positif terhadap keputusan PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh modal dalam rangka mengembangkan usahanya.

Persyaratan pengajuan kredit selama ini menjadi kendala bagi PMK dalam mengajukan kredit ke lembaga keuangan. Persyaratan meliputi syarat-syarat dan kriteria-kriteria administratif dan teknis yang harus dipenuhi untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan. Keberadaan tanah yang sudah bersertipikat mendukung pemenuhan kriteria dalam analisa kredit pinjaman/kredit perbankan bagi UMK, yaitu dari sisi *collateral*. Penggunaan tanah sebagai jaminan dalam kredit perbankan sesuai dengan UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jika PMK mempunyai tanah yang bersertipikat, maka kecenderungan untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit akan semakin meningkat.

2) Pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan (X2), faktor ini akan berpengaruh positif terhadap keputusan PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh modal dalam rangka mengembangkan usahanya.

Salah satu kriteria dalam analisa kredit pinjaman/kredit perbankan adalah *capacity*. *Capacity* merupakan kemampuan pembayaran kembali atas kredit/pinjaman yang diberikan.

Kemampuan PMK untuk membayarkan kembali pinjamannya ke Lembaga Keuangan dan Perbankan akan meningkatkan kecenderungan PMK untuk menggunakan Sertipikat tanahnya sebagai Jaminan untuk memperoleh kredit. Jika kondisi yang terjadi adalah sebaliknya maka PMK tidak akan menggunakan tanahnya sebagai jaminan karena takut tanahnya akan disita jika tidak mampu mengembalikan pinjaman. Menurut Badruzaman

(1989) dalam Amir (2008) disebutkan bahwa kemampuan peminjam dilihat dari : 1) status kegiatan : jenis usaha, skala kegiatan usaha, aset usaha, dan nilai penjualan, (2) Kepemilikan lahan, lokasi lahan, nilai dan penggunaan lahan, serta jumlah pemilikan lahan, (3) kondisi sertifikat : penguasaan penuh pemilik, sedang digadaikan di pihak lain, hilang dan sengketa.

- 3) Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan (X3), faktor ini akan berpengaruh negatif terhadap keputusan PMK untuk memanfaatkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh modal dalam rangka mengembangkan usahanya.

Pinjaman dari pihak lain, misalnya dari saudara, tengkulak. Salah satu cirri usaha mikro dan kecil adalah modal yang berasal bersifat swadana atau dari diri sendiri yang berjumlah kecil, ataupun dari pihak non perbankan yang tidak membutuhkan persyaratan dan jaminan tertentu untuk memperolehnya. Jika pinjaman di luar perbankan dan lembaga keuangan mudah, maka kondisi ini akan mengurangi kecenderungan PMK untuk menggunakan sertifikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan.

- 4) Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4), faktor ini akan berpengaruh positif terhadap keputusan PMK untuk memanfaatkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh modal dalam rangka mengembangkan usahanya.

Kebutuhan modal yang besar untuk meningkatkan volume usaha akan mempengaruhi keputusan UMK untuk memanfaatkan sertifikat tanahnya sebagai jaminan pada lembaga keuangan demi memperoleh tambahan modal.

1.9. Sistematika Penulisan

Tesis ini akan tersusun dalam 6 bab dengan alur sebagai berikut :

Bab I merupakan Bab Pendahuluan. Isi Bab I antara lain terdiri dari : latar belakang, rumusan masalah, tujuan tesis, hipotesa, manfaat tesis, ruang lingkup, metodologi dan sistematika penulisan tesis.

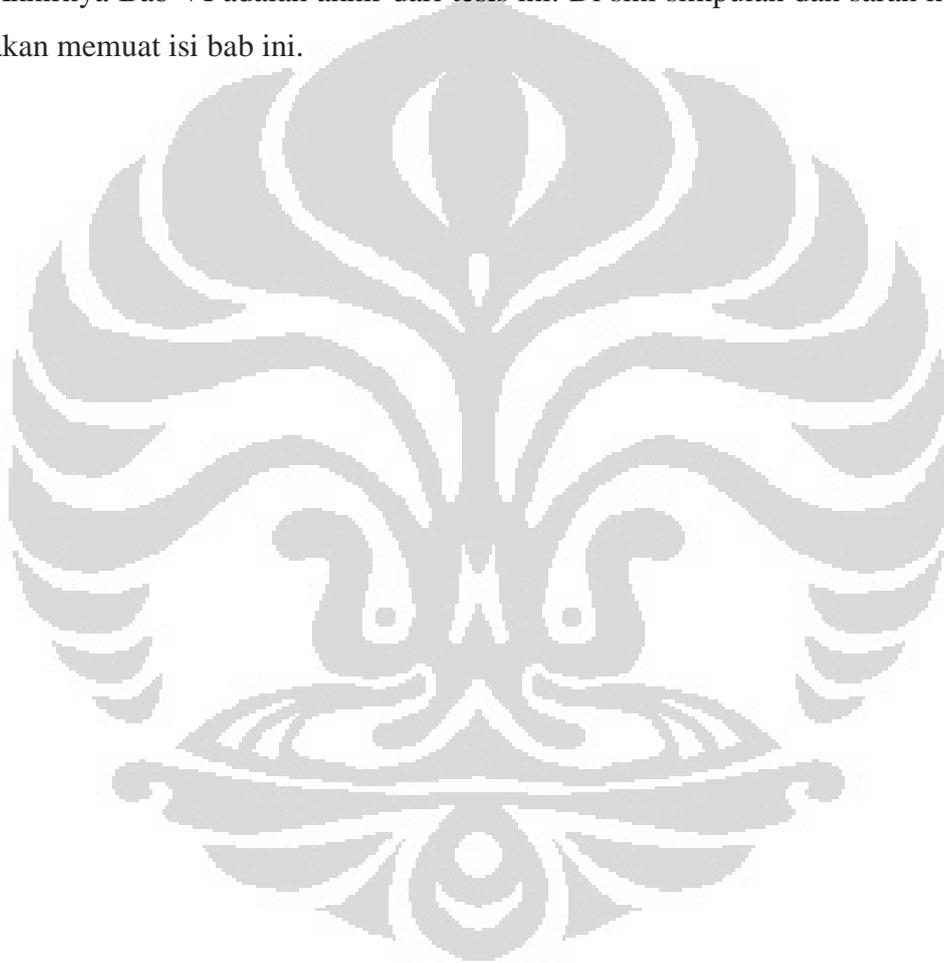
Bab II akan berisi uraian tentang, baik argumen teoretik maupun temuan teoretik di Indonesia dan di negara lain. Termasuk pula dalam bab ini adalah uraian tentang kerangka hukum dan perundangan pertanahan di Indonesia.

Bab III berisi Metodologi

Bab IV uraian tentang gambaran umum dan profil wilayah Kota Jakarta Selatan

Bab V berisi analisa merupakan inti tesis ini. Disini akan diuji faktor - faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikasi tanah sebagai jaminan.

Akhirnya Bab VI adalah akhir dari tesis ini. Di sini simpulan dan saran kebijakan akan memuat isi bab ini.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teoritis

2.1.1. Tanah

2.1.1.1 Definisi Tanah

Dalam Buku *Land Administration Guideliness* PBB disebutkan Tanah adalah sumber daya utama, karena tanpa itu kehidupan di bumi tidak dapat dipertahankan. Tanah adalah komoditas baik fisik dan konsep abstrak dalam bahwa hak untuk memiliki atau menggunakannya adalah sebagai banyak bagian dari tanah sebagai obyek berakar di wilayahnya.

Definisi tanah secara mendasar dikelompokkan dalam tiga definisi, yaitu:

(1) Berdasarkan pandangan ahli geologi.

Menurut ahli geologi (berdasarkan pendekatan Geologis) Tanah didefinisikan sebagai lapisan permukaan bumi yang berasal dari bebatuan yang telah mengalami serangkaian pelapukan oleh gaya-gaya alam, sehingga membentuk regolit (lapisan partikel halus).

(2) Berdasarkan pandangan ahli ilmu alam murni

Menurut Ahli Ilmu Alam Murni (berdasarkan pendekatan Pedologi) Tanah didefinisikan sebagai bahan padat (baik berupa mineral maupun organik) yang terletak dipermukaan bumi, yang telah dan sedang serta terus mengalami perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor: bahan induk, iklim, organisme, topografi, dan waktu.

(3) Berdasarkan pandangan ilmu pertanian.

Menurut Ahli Pertanian (berdasarkan pendekatan Edaphologi) Tanah didefinisikan sebagai media tempat tumbuh tanaman. Tanah merupakan salah satu faktor produksi pertanian yaitu tempat dimana produksi berjalan dan dari mana hasil produksi dihasilkan. Dalam pertanian, terutama di Indonesia, faktor produksi tanah mempunyai kedudukan paling penting. Hal ini terbukti dari besarnya balas jasa yang diterima oleh tanah dibandingkan dengan faktor-faktor produksi lainnya. (Mubyarto,1984).

Definisi tanah yang lebih rinci diungkapkan ahli ilmu tanah sebagai berikut: "Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang *secara fisik* berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya perakaran sebagai penopang tumbuh tegaknya tanaman dan menyuplai kebutuhan air dan hara ke akar tanaman; *secara kimiawi* berfungsi sebagai gudang dan penyuplai hara atau nutrisi (baik berupa senyawa organik maupun anorganik sederhana dan unsur-unsur esensial, dan *secara biologis* berfungsi sebagai habitat dari organisme tanah yang turut berpartisipasi aktif dalam penyediaan hara tersebut dan zat-zat aditif bagi tanaman; yang ketiganya (fisik, kimiawi, dan biologi) secara integral mampu menunjang produktivitas tanah untuk menghasilkan biomass dan produksi baik tanaman pangan, tanaman sayur-sayuran, tanaman hortikultura, tanaman obat-obatan, tanaman perkebunan, dan tanaman kehutanan (Dr. Ir. Abdul Madjid, MS, 2011).

2.1.1.2 Tanah sebagai Faktor Produksi Perekonomian

Dalam ilmu ekonomi, faktor produksi adalah sumber daya yang digunakan dalam sebuah proses produksi barang dan jasa. Pada awalnya, faktor produksi dibagi menjadi empat kelompok, yaitu tenaga kerja, modal, sumber daya alam, dan kewirausahaan. Namun pada perkembangannya, faktor sumber daya alam diperluas cakupannya menjadi seluruh benda *tangible*, baik langsung dari alam maupun tidak, yang digunakan oleh perusahaan, yang kemudian disebut sebagai faktor fisik (*physical resources*). Selain itu, beberapa ahli juga menganggap sumber daya informasi sebagai sebuah faktor produksi mengingat semakin pentingnya peran informasi di era globalisasi ini. (Griffin R: 2006). Secara total, saat ini ada lima hal yang dianggap sebagai faktor produksi, yaitu tenaga kerja (*labor*), modal (*capital*), sumber daya fisik (*physical resources*), kewirausahaan (*entrepreneurship*), dan sumber daya informasi (*information resources*).

Tanah adalah salah satu faktor produksi yang tidak bisa diproduksi oleh manusia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan yang penting, karena tanah merupakan asal dan tempat sumber daya alam yang lain. Pemanfaatan tanah yang baik akan menjamin kelangsungan ekosistem yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta dapat menciptakan struktur politik,

ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional masyarakat (Sukanto, 1994).

Tanah merupakan sumberdaya material dan sumber terpenting. Dalam perekonomian tanah berperan sebagai salah satu faktor produksi selain tenaga kerja, peralatan dan modal. T Gilarso (2004) menyebutkan bahwa tanah masuk dalam kerangka faktor produksi sumber daya alam (natural resources). Sumber daya alam dimaksudkan segala sesuatu yang disediakan oleh alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia dalam usahanya mencapai kemakmuran.

Sumber daya alam tidak hanya mencakup lahan (tanah) saja sebahai dasar untuk pertanian dan pemukiman. Tetapi juga kesuburan tanah, kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah (bahan-bahan tambang, mineral, minyak tanah, gas alam) dan seluruh lingkungan alam, dengan flora dan fauna, sumber daya air dan udara, dengan segala tanaman dan pepohonan, sumber daya aquatic (ikan, rumput laut, garam, dsb, hasil-hasil hutan (kayu, rotan, dammar, dsb) dan sumber energi (matahari angin, panas bumi) yang terdapat dalam lingkungan hidup.

Dalam diagram alur melingkat kegiatan ekonomi (*circular flow diagram*) dapat dilihat peran tanah sebagai faktor produksi yang bergerak di pasar input, seperti terlihat dalam gambar di bawah ini :



Sumber : Pengantar Ilmu Ekonomi Makro, T.Glarso, 2003

Gambar.2.1. *Circular Flow* Kegiatan Ekonomi

Pasar input tanah atau juga disebut dengan pasar sumber daya alam. Tanah merupakan faktor produksi yang penting dalam suatu proses produksi, baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Untuk memperoleh tanah, perusahaan harus mengeluarkan biaya atau imbalan kepada rumah tangga selaku pemilik tanah. Biaya atau imbalan yang dikeluarkan ini merupakan sewa tanah. Di sisi lain, jumlah tanah yang tersedia tidak dapat ditambah. Jumlah penduduk akan terus bertambah sehingga kebutuhan terhadap faktor produksi tanah juga akan bertambah, sehingga penawaran tanah tidak akan berubah meskipun harganya terus naik karena jumlah tanah sifatnya tetap. Kondisi ini menyebabkan penawaran tanah sifatnya inelastis sempurna, artinya apabila harga tanah naik sebesar 100% maka jumlah penawaran tidak akan berubah karena jumlah tanah relatif tetap.

2.1.1.3. Teori Sewa Tanah dan Teori Lokasi

Imbalan terhadap pemilik faktor produksi tanah yang diberikan perusahaan adalah sewa tanah. Terdapat beberapa teori yang menjelaskan tentang penentuan harga/sewa/nilai dari faktor produksi tanah.

1) Teori harga sewa tanah:

a). Teori kesuburan asli tanah.

Menurut Kaum Physiokrat dalam teori ini, harga sewa tanah tergantung dari tingkat kesuburan tanah. Adanya sewa tanah disebabkan kesuburan tanah yang asli, karena dengan kesuburan tanah yang asli itu dapat menghasilkan product net (hasil bersih).

b). Teori perbedaan kesuburan tanah.

Menurut David Ricardo, bahwa tingkat kesuburan tanah berbeda-beda. Perbedaan ini akan berpengaruh terhadap harga sewa tanah. Jika tanah memiliki kesuburan yang rendah, harga sewanya akan rendah. Sebaliknya, jika tanah memiliki kesuburan yang tinggi, harga sewanya akan tinggi juga. *David Ricardo*, berpendapat bahwa penduduk akan tumbuh sedemikian rupa sehingga tanah-tanah yang tidak subur akan digunakan dalam proses produksi, dimana sudah tidak bermanfaat lagi bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang berada pada batas minimum

kehidupan. Sehingga, “sewa tanah akan sama dengan penerimaan dikurangi harga faktor produksi bukan tanah di dalam persaingan sempurna dan akan proporsional dengan selisih kesuburan tanah tersebut atas tanah yang paling rendah tingkat kesuburannya.

c). Teori letak tanah.

Menurut von Thunen, seorang sarjana ekonomi Austria mengatakan bahwa mengidentifikasi tentang perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan (pertimbangan ekonomi). Menurut Von Thunen tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Von Thunen menentukan hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan. Berdasarkan perbandingan (selisih) antara harga jual dengan biaya produksi, masing-masing jenis produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa lahan. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar. Hasilnya adalah suatu pola penggunaan lahan berupa diagram cincin. Perkembangan dari teori Von Thunen adalah selain harga lahan tinggi di pusat kota dan akan makin menurun apabila makin jauh dari pusat kota.

2) Teori Lokasi

Teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (*spatial order*) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun sosial (Tarigan, 2006).

Salah satu hal banyak dibahas dalam teori lokasi adalah pengaruh jarak terhadap intensitas orang bepergian dari satu lokasi ke lokasi lainnya. Analisis ini dapat dikembangkan untuk melihat suatu lokasi yang memiliki daya tarik terhadap batas wilayah pengaruhnya, dimana orang masih ingin mendatangi pusat yang memiliki daya tarik tersebut. Hal ini terkait dengan besarnya daya tarik pada pusat tersebut dan jarak antara lokasi dengan pusat tersebut.

Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006:78). Menurut Tarigan, tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Teori Von Thunen telah mulai dikenal sejak abad ke 19. teorinya mencoba untuk menerangkan berbagai jenis pertanian dalam arti luas yang berkembang disekeliling daerah perkotaan yang merupakan pasar komoditi pertanian tersebut. Ia berpendapat bahwa bila suatu laboratorium dapat diciptakan berdasarkan atas tujuh asumsi, maka daerah lokasi jenis pertanian yang berkembang akan mengikuti pola tertentu. Ketujuh asumsi tersebut adalah:

1. Terdapat suatu daerah terpencil yang terdiri atas daerah perkotaan dengan daerah pedalamannya yang merupakan satu-satunya daerah pemasok kebutuhan pokok yang merupakan komoditi pertanian;
2. Daerah perkotaan tersebut merupakan daerah penjumlahan kelebihan produksi daerah pedalaman dan tidak menerima penjualan hasil pertanian dari daerah lain;
3. Daerah pedalaman tidak menjual kelebihan produksinya ke daerah lain, kecuali ke daerah perkotaan tersebut;
4. Daerah pedalaman merupakan daerah berciri sama dan cocok untuk tanaman dan peternakan dataran menengah;
5. Daerah pedalaman dihuni oleh petani yang berusaha untuk memperoleh keuntungan maksimum dan mampu untuk menyesuaikan hasil tanaman dan peternakannya dengan permintaan yang terdapat di daerah perkotaan;
6. Satu-satunya angkutan yang terdapat pada waktu itu adalah angkutan darat berupa gerobak yang dihela oleh kuda;
7. Biaya angkutan ditanggung oleh petani dan besarnya sebanding dengan jarak yang ditempuh. Petani mengangkut semua hasil dalam bentuk segar.

Burges menganalogikan pusat pasar dengan pusat kota (Control Business Distric atau CBD). CBD merupakan tempat yang lebih banyak digunakan untuk gedung kantor, pusat pertokoan, bank dan perhotelan. Asumsinya semakin jauh dari CBD nilai rent ekonomi kawasan tersebut semakin kecil, tetapi Burges menekankan pada factor jarak mutasi ketempat kerja dan tempat belanja merupakan factor utama dalam tata guna lahan diperkotaan.

Homer Hoyt mengemukakan gagasan pengganti konsentrasi kawasan berdasarkan kedudukan relatif tempat kerja dan belanja terhadap tempat pemukiman. Hasil analisis Hoyt adalah system jaringan transportasi seperti keadaan sebenarnya, Hoyt menyimpulkan bahwa jaringan transportasi tersebut mampu memberikan jangkauan yang lebih tinggi dan ongkos yang lebih murah terhadap kawasan lahan tertentu.

2.1.1.4. Definisi Pendaftaran Tanah

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak tertentu yang membebaninya.

Menurut AP Parlindungan dalam buku Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan (2002), Pendaftaran berasal dari kata *Cadaster* (bahasa Belanda *kadaster*) yaitu istilah untuk *record* (rekaman), menunjukkan tentang luas, nilai dan kepemilikan atau lain –lain alas hak terhadap suatu bidang tanah. Selain itu, pendaftaran berasal dari bahasa latin “*Capilastrum*” yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian yang tegas *Cadaster* adalah rekord (rekaman dari lahan – lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan hukum lainnya).

UUPA memberi pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.

Universitas Indonesia

2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
2. Pembuktian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktiaan yang kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya, dan subyek dari haknya. Kegiatan terakhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian surat bukti atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang –bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebani. ”

Kegiatan yang berupa pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan serta penyajian akan menghasilkan peta – peta pendaftaran tanah yang berguna untuk memastikan berapa luas, letak, batas tanah yang dikehendaki sehingga di sini akan diperoleh data fisik dan data yuridis dari tanah yang didaftarkan tersebut.

Dari definisi – definisi yang dikemukakan di atas, apabila diperinci maka pendaftaran tanah itu mengandung unsur – unsur sebagai berikut :

1. Dilakukan secara terus – menerus

Terus – menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftarkan maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subyeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Kata “ terus – menerus ” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan – perubahan yang kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
2. Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 macam, yaitu :

- a. Data fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas – batas tanahnya dan luasnya berapa serta, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak tersebut, serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

3. Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadastre*) dan kepastian hak atas sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA, yang bertujuan untuk dasar penarikan pajak (*fiskal cadastre*).

4. Penerbitan alat bukti hak / sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

2.1.1.5. Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pertumbuhan Ekonomi

Tolok ukur kemajuan ekonomi, meliputi pendapatan nasional, tingkat kesempatan kerja, tingkat harga dan posisi pembayaran luar negeri. Kebijakan Pendaftaran Tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (*recht kadaster/ legal cadastre*). Menurut Hernando De Soto (2000) dalam bukunya "Misteri Kapital", kepemilikan tanah (properti), utamanya yang terlegalisasi, merupakan kunci untuk mengakhiri kemiskinan. Menurut de Soto, teori pembangunan modern gagal memahami proses pengembangan sistem hak milik yang terpadu sehingga membuat kaum miskin tidak mungkin dapat

menggunakan apa yang dimilikinya secara informal untuk digunakan sebagai kapital dalam membangun bisnis dan kewirausahaan.

Pendaftaran Tanah mempengaruhi *financial development* melalui dua jalur yaitu :

1. Dengan telah bersertifikatnya sebuah bidang tanah maka akan meningkatkan jumlah orang yang layak mendapatkan pinjaman dan mengurangi informasi asimetris antara pemilik tanah dan lembaga keuangan, sehingga mengurangi biaya untuk penelitian jaminan untuk memperoleh pinjaman. Kondisi ini akan memperbesar *market base* sehingga akan mendorong peningkatan *financial development*.
2. Dengan telah bersertifikatnya sebuah bidang tanah maka akan membuka sumber daya tanah dan membuatnya siap untuk dimobilisasi oleh lembaga keuangan, tingkat likuiditas tanah sebagai asset menjadi lebih tinggi, dapat dijual sebagian dan sewaktu-waktu dapat dibeli kembali

Peningkatan *financial development* yang dalam hal ini dicerminkan oleh Jumlah Uang Beredar dalam arti luas (M2) akan mendorong terjadinya pertumbuhan ekonomi dari segi Investasi. Keberadaan jaminan yang pasti dalam mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan/perbankan sudah diketahui secara umum. tanah yang sudah disertifikatkan menjadikan tanah sebagai *collateral* yang akan meningkatkan insentif investasi bagi pemiliknya, memudahkan pemiliknya untuk mengagunkan ke lembaga perkreditan, sehingga bisa meningkatkan modal untuk berusaha. Dengan semakin banyaknya bidang tanah yang terdaftar maka jumlah jaminan bagi pinjaman yang valid pun semakin banyak, sehingga akan meningkatkan permintaan terhadap jasa-jasa keuangan yang pada akhirnya akan mendorong tumbuhnya sektor keuangan (*Financial Development*).

Pendaftaran berdampak pada pertumbuhan ekonomi melalui tumbuhnya sektor keuangan (*Financial Development*) dengan meningkatnya jumlah kredit perbankan yang disalurkan kepada rakyat.

Selain itu, dengan telah bersertifikatnya sebuah bidang tanah akan berdampak juga pada mobilitas tenaga kerja dari sektor informal dan formal lebih tinggi. Tanah yang sudah bersertifikat akan mudah untuk disewakan, dijual dan

dibeli kapanpun, sehingga orang dapat tenang untuk bekerja di sektor lain. Dengan kemudahan memperoleh pinjaman, maka akan memungkinkan beralihnya lapangan usaha seseorang dari sektor pertanian ke sektor industri, sehingga mengurangi angka pengangguran tidak kentara. Semakin banyak rakyat yang produktif maka secara akumulasi akan meningkatkan output Negara dan pada akhirnya akan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Secara umum pertumbuhan ekonomi suatu Negara dilihat dari Produk Domestik Bruto nya (PDB). PDB adalah nilai pasar semua barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu Negara pada periode tertentu dengan menggunakan faktor produksi yang berada dalam perekonomian tersebut. Salah satu metode perhitungan PDB adalah metode pengeluaran (*Expenditure Approach*). PDB dihitung berdasarkan pengeluaran agregat para pengambil keputusan, yaitu rumah tangga, perusahaan, pemerintah dan luar negeri. Kebijakan Pendaftaran Tanah mendukung penciptaan PDB dari sisi pemerintah, perusahaan dan rumah tangga. Dari sisi pemerintah, Kebijakan Pendaftaran Tanah mempengaruhi Belanja Pemerintah (G), yang digunakan untuk membiayai semua kegiatan pendaftaran tanah. Sedangkan dari sisi Perusahaan dan Rumah Tangga, kebijakan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum terhadap asset yang dimiliki berupa tanah, sehingga dengan adanya sertipikat tanah, tanah menjadi asset yang lebih likuid untuk ditransaksikan (Frank.K. Byamugisha).

2.1.2 Usaha Mikro dan Kecil (UMK)

2.1.2.1. Definisi Usaha Mikro dan Kecil (UMK)

Usaha mikro, kecil dan menengah merupakan salah satu sector ekonomi yang harus dikembangkan untuk perkembangan perekonomian nasional sesuai dengan demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undnag dasar 1945.

a). Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM).

Terdapat beberapa kriteria yang dipergunakan untuk mendefinisikan Pengertian dan kriteria Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Pengertian-pengertian UMKM tersebut adalah :

1) Usaha Mikro

Kriteria kelompok Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

2) Usaha Kecil

Kriteria Usaha Kecil Adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar yang memenuhi kriteria Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

3) Usaha Menengah

Kriteria Usaha Menengah Adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Kecil atau usaha besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Kriteria Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (UMKM) menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) digolongkan berdasarkan jumlah aset dan Omzet yang dimiliki oleh sebuah usaha.

Tabel 2.1. Kriteria Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (UMKM) menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008

No	Usaha	Kriteria	
		Asset	Omzet
1	Usaha Mikro	Maks. 50 Juta	Maks. 300 Juta
2	Usaha Kecil	> 50 Juta – 500 Juta	> 300 Juta – 2,5 Miliar
3	Usaha Menengah	> 500 Juta – 10 Miliar	> 2,5 Miliar – 50 Miliar

Sumber : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008.

- b). Menurut Undang-undang No. 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 12/PMK.06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil.
- 1) Usaha mikro yaitu Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil, yaitu usaha produktif milik keluarga atau perorangan Warga Negara Indonesia (WNI) secara individu atau tergabung dalam Koperasi, yang memiliki hasil penjualan paling banyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun.
 - 2) Usaha kecil yaitu usaha yang memenuhi kriteria (1) memiliki kekayaan atau asset bersih 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, (2) hasil penjualan tahunan (omzet) paling banyak 1 milyar, (3) warga Negara Indonesia, (4) berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha menengah dan usaha besar, (5) berbentuk usaha orang perseorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum.
- c). Menurut Inpres Nomor 10 Tahun
Usaha menengah adalah usaha dengan asset bersih 200 juta – 10 milyar termasuk tanah dan bangunan.
- d). Menurut Badan Pusat Statistik (BPS).
BPS memberikan batasan Industri Kecil dan Menengah (IKM) berdasarkan besarnya jumlah pekerja yaitu :
- 1) Kerajinan rumah tangga dengan jumlah tenaga kurang dari 5 orang termasuk tenaga kerja yang tidak dibayar
 - 2) Usaha kecil, dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 5-19 orang
 - 3) Usaha menengah sebanyak 20-99 orang. Batasan tersebut sangat penting untuk mempermudah memahami dan sebagai dasar untuk memformulasi kebijakan yang akan diambil dalam rangka pengembangan UMK.
- e) Dalam perspektif perkembangannya, UMK dapat diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelompok yaitu :
- 1) *Livelihood Activities*, merupakan UMK yang digunakan sebagai kesempatan kerja untuk mencari nafkah, yang lebih umum dikenal sebagai sektor informal. Contohnya pedagang kaki lima

- 2) *Micro Enterprise*, merupakan UMK yang memiliki sifat pengrajin tetapi belum memiliki sifat kewirausahaan
 - 3) *Small Dynamic Enterprise*, merupakan UMK yang telah memiliki jiwa kewirausahaan dan mampu menerima pekerjaan subkontrak dan ekspor.
 - 4) *Fast Moving Enterprise*, merupakan UMK yang telah memiliki jiwa kewirausahaan dan akan dilakukan transformasi menjadi Usaha Besar (UB).
- f). Menurut *World Bank* mendefinisikan UKM dengan membaginya ke dalam tiga jenis yaitu :
- 1) *Medium Enterprise*, dengan kriteria :
 - Jumlah karyawan maksimal 300 orang.
 - Pendapatan setahun hingga sejumlah \$ 15 juta.
 - Jumlah Asset hingga sejumlah \$ 15 juta.
 - 2) *Small Enterprise*, dengan kriteria :
 - Jumlah karyawan kurang dari 30 orang.
 - Pendapatan setahun tidak melebihi \$ 3 juta.
 - Jumlah Asset tidak melebihi \$ 3 juta.
 - 3) *Micro Enterprise*, dengan kriteria :
 - Jumlah karyawan kurang dari 10 orang.
 - Pendapatan setahun tidak melebihi \$ 100 ribu.
 - Jumlah Asset tidak melebihi \$ 100 ribu.

2.1.2.2. Peran Serta Usaha Mikro Kecil (UMK) Dalam Pembangunan Ekonomi

Untuk mewujudkan tujuan pengembangan ekonomi kerakyatan, terutama di sektor industri kecil maka perlu dipersiapkan kebijakan strategis untuk memperbesar atau mempercepat pertumbuhan sektor industri kecil, khususnya peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat. Salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut adalah pengembangan UMK yang terencana dengan baik dan terkait dengan pembangunan sektor ekonomi lainnya.

Beberapa faktor pendukung pembangunan ekonomi daerah melalui pengembangan UMK, antara lain :

a. Pengusaha

Pengusaha yang dimaksud disini adalah pengusaha sebagai pemilik modal dan sebagai pedagang (perantara, penyalur, pengecer). Sebagai pemilik modal menjalin kerjasama dengan koperasi dalam penyediaan sarana produksi, alat dan mesin, dan termasuk penyedia teknologi yang mendukung kegiatan UMK di daerah. Fungsinya sebagai pedagang adalah penyalur produk UMK yang telah melalui proses pengolahan oleh koperasi sesuai standar yang ditentukan oleh pedagang. Target pasar disesuaikan dengan kriteria produk yang ada, bisa saja ekspor, dalam negeri/lokal, atau pasar tradisional. Dari sisi lain pengusaha juga memberikan informasi pasar melalui koperasi, apakah menyangkut daya beli pasar, peluang pasar, dan lain sebagainya. Termasuk juga menyediakan tenaga ahli yang ditempatkan di koperasi. Tenaga ahli ini disesuaikan dengan kebutuhan di lapangan, apakah tenaga ahli bidang produksi, pemasaran, atau pengendali mutu.

b. Lembaga perkreditan

Lembaga perkreditan pada kegiatan UMK cukup memegang peranan. Lembaga ini sebagai penyedia kredit kepada koperasi dan penguasha. Lembaga pekreditan hanya berhubungan langsung dengan koperasi dan pengusaha. Kredit disalurkan melalui koperasi di daerah/pedesaan yang sudah mempunyai bentuk usaha lainnya. Koperasi mengajukan kredit untuk modal kerja bagi anggota (UMK) dan modal kerja bagi koperasi itu sendiri (sebagai pelaku mitra kerja UMK). Sementara kredit kepada pengusaha bisa saja dalam bentuk pengembangan usaha (toko, ekspor, penyediaan teknologi, dan lain sebagainya)

c. Instansi terkait

Keterlibatan pihak pemerintah dalam model pemberdayaan ekonomi masyarakat pedesaan melalui pengembangan UMK diharapkan hanya sebatas pembuat kebijakan dan pembinaan. Kebijakan menyangkut dengan ketentuan dan peraturan yang saling menguntungkan pelaku bisnis. Sedangkan pembinaan diberikan kepada koperasi dan pengusaha kecil. Instansi terkait dapat saja melakukan pembinaan kepada kedua kelompok ini dengan memakai tenaga professional dari luar, baik dari perguruan tinggi maupun lembaga profesi lainnya.

d. Koperasi sebagai Badan Usaha

Koperasi memegang peranan sangat penting pada kegiatan pemberdayaan ekonomi masyarakat terutama di pedesaan. Koperasi harus berfungsi sebagai badan usaha di pedesaan dan pelaksana penuh pemasaran produk UKM. Koperasi sebagai perantara penyalur sarana produksi dan alat/mesin kepada anggota (industri kecil). Dari sisi lain koperasi juga sebagai pedagang perantara dari produk yang dihasilkan oleh industri kecil sebagai anggotanya.

2.1.2.3. Permasalahan Yang dihadapi UMK

Meskipun UMK mempunyai peranan penting dalam perekonomian nasional, namun UMK masih mengalami kesulitan dalam masalah finansial dan non finansial. Kendala finansial terkait dengan kurangnya akses terhadap potensi pendanaan terhadap UMK yang disebabkan antara lain oleh belum memenuhi kriteria layak perbankan nya UMK terkait dengan jaminan yang diserahkan ke bank. Hal ini terkait dengan Sumber Daya Manusia, Pendanaan, Iklim Usaha dan Penguasaan teknologi. Sedangkan yang termasuk dalam kendala non finansial diantaranya adalah penguasaan teknologi, pengetahuan tentang pemasaran produk, keterbatasan sumber daya manusia (Adiningsih,2001).

UMK masih banyak menghadapi permasalahan-permasalahan yang menghambat pengembangannya. Adapun masalah yang sering dihadapi Usaha Mikro, Kecil (UMK) menurut Hermanto Siregar (2009), antara lain meliputi :

a. Permodalan

Permasalahan yang selalu muncul dalam rangka pemberdayaan UMKM salah satunya adalah permodalan. Untuk mengembangkan suatu unit usaha, permodalan merupakan faktor yang sangat penting. Masalah permodalan umumnya disebabkan karena UMK merupakan usaha perseorangan yang mengandalkan modal sendiri dengan jumlah yang terbatas dan keterbatasan akses ke sumber-sumber permodalan, terutama akses ke lembaga keuangan formal.

UMK dalam menjalankan usahanya sebagian besar mengandalkan modal sendiri. Dengan hanya mengandalkan modal sendiri yang tentunya juga sangat terbatas, mereka tentu mengalami kesulitan untuk meningkatkan skala usaha, teknologi dan pengembangan lainnya. Peran bank dan lembaga keuangan masih relatif kecil khususnya bagi usaha mikro dan usaha kecil. Selama ini keengganan

dari pihak perbankan dalam menyalurkan kredit karena adanya anggapan bahwa kelompok atau individu yang mempunyai predikat sebagai masyarakat miskin sangatlah tidak *bankable* di mata perbankan. Pihak perbankan kebanyakan akan merasa sia-sia dalam memberi pelayanan kepada mereka. Hal ini dikarenakan pihak perbankan memandang pelayanan terhadap masyarakat miskin akan mendatangkan biaya transaksi yang tinggi dan penuh dengan resiko. Tingginya biaya disebabkan skala kredit yang mereka butuhkan terlalu kecil untuk bank komersial, kemudian tidak mampu memberikan agunan, ditambah lagi dengan pendapatan yang menjadi jaminan pengembalian juga rendah, dan kenyataan bahwa jarak lembaga keuangan dengan mereka sedemikian jauh. Pihak perbankan cenderung untuk melayani golongan ekonomi atas, karena dipandang lebih prospektif, lebih dekat dan lebih mudah.

Tersedianya jaminan (*collateral*) merupakan salah satu persyaratan untuk dapat meningkatkan akses permodalan secara maksimal pada perbankan. Tanah yang menjadi kekayaan (*asset*) pengusaha mikro dan kecil dijadikan sebagai jaminan untuk meningkatkan akses permodalan pada perbankan, namun tanah UMK yang belum bersertipikat tidak dapat dijadikan *collateral* sehingga kredit usaha yang dapat diberikan kepada pengusaha kecil dan mikro yang kekayaannya (*asset*) berupa tanah belum bersertipikat, belum maksimal.

Ada beberapa hal penting yang diungkapkan De Soto dalam *The Mystery of Capital : Why Capitalism Triumphs in the West and fails Everywhere Else* (2000), yaitu : Pertama, bahwa orang-orang miskin di Lima Peru maupun tempat-tempat lainnya seperti Cairo, Mexico City memiliki kekayaan yang jumlahnya luar biasa. Namun, kekayaan tersebut selama ini tidak bisa dimanfaatkan sehingga disebutnya sebagai kapital mati atau *dead capital*. Kapital mati terjadi karena kaum miskin tersebut berada pada sektor yang dinamakan sebagai ekstralegal yang merupakan sumber daya yang terperangkap atau *trapped resources*. Kedua, kekayaan yang terperangkap di wilayah ekstralegal tersebut harus dapat dimanfaatkan secara signifikan oleh kaum miskin bila mereka bisa keluar dari sektor ekstralegal dengan cara memasukkan mereka yang miskin secara signifikan kedalam sektor formal yang selama ini berjaya mengelola kapital dan mengembangkannya.

Selain itu ketersediaan dana melalui beberapa jenis kredit masih terbatas, prosedur perolehan yang rumit, dan persyaratan yang cukup berat seperti pelayanan administratif dan jaminan menjadi hambatan dalam mengakses dana tersebut. Terbatasnya pembiayaan dari perbankan mengundang hadirnya reternir melalui pemberian utang dengan cara mudah dan dengan tingkat bunga yang besar.

b. Kelemahan dalam Organisasi dan Manajemen

UMKM pada umumnya merupakan usaha yang memiliki Sumber Data Manusia (SDM) dengan tingkat pendidikan dan keterampilan yang rendah. Hal ini berpengaruh terhadap manajemen pengelolaan usahanya, sehingga usaha tersebut sulit untuk berkembang dengan optimal. Rendahnya penguasaan terhadap teknologi dikarenakan minimnya kesempatan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan menyebabkan usaha tersebut mengalami kesulitan dalam berinteraksi dan bersaing dengan pelaku bisnis lain yang memiliki keterampilan dan pengetahuan manajemen yang lebih modern.

c. Kelemahan Akses Pasar

UMKM biasanya memiliki keterbatasan dalam menyediakan produk/jasa yang sesuai dengan keinginan pasar. Produk/Jasa yang dihasilkan jumlahnya terbatas dan mempunyai kualitas yang kurang bersaing. Kualitas produk yang dihasilkan belum konsisten karena masih memakai teknologi tradisional yang banyak didasarkan pada praktek pengalaman dan keterampilan perorangan. Selain itu minimnya informasi tentang pasar dan kurangnya pengetahuan tentang pemasaran menyebabkan UMKM sulit melakukan penetrasi ke dalam pasar. Hal ini juga yang menyebabkan produk/jasa dari UMKM belum banyak berinteraksi dengan kegiatan ekspor. Berbeda dengan usaha besar yang didukung dengan teknologi modern, mereka mampu bersaing dan memasuki pasar dengan mudah.

d. Kebijakan Pemerintah daerah

Adanya undang-undang tentang otonomi daerah memberi keleluasaan bagi daerah untuk mengelola daerahnya sendiri. Daerah mempunyai wewenang untuk mengatur dan mengurus masyarakat setempat. Namun demikian tidak jarang ditemui adanya undang-undang tersebut pemerintah daerah justru memanfaatkan kondisi ini dengan menetapkan peraturan-peraturan yang berlebihan. Banyak

daerah yang memberlakukan pungutan-pungutan baru yang dikenakan kepada UMKM. Bahkan tidak sedikit UMKM dikenakan pungutan liar (pungli) atau sumbangan wajib yang dilakukan oleh pejabat pemerintah. Adanya pungutan-pungutan ini dapat meningkatkan biaya operasi UMKM sehingga dapat menyebabkan penurunan dalam daya saing mereka.

e. Pengaruh Globalisasi

Di tengah tuntutan kemampuan bersaing di dalam negeri, UMKM juga harus menghadapi persaingan global yang berasal dari berbagai bentuk usaha. Adanya perubahan ekonomi dunia yaitu dengan berlakunya perdagangan bebas menyebabkan permasalahan yang dihadapi UMKM semakin kompleks. Menurut Tambunan (2002) pergeseran yang terjadi pada tatanan ekonomi dunia yang mengarah pada persaingan bebas, UMKM sesungguhnya menghadapi situasi yang bersifat *double squeeze*, yaitu (a) situasi yang datang dari sisi internal (dalam negeri) berupa ketertinggalan dalam produktivitas, efisiensi dan inovasi dan (b) situasi yang datang dari eksternal *pressure*. Perubahan tersebut menuntut UMKM untuk mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan dunia internasional.

2.1.3. Pemberdayaan Masyarakat

2.1.3.1. Definisi Pemberdayaan Masyarakat

Kata *power dalam empowerment* diartikan "daya" sehingga *empowerment* diartikan sebagai pemberdayaan. Daya dalam arti kekuatan yang berasal dari dalam, tetapi dapat diperkuat dengan unsur-unsur penguatan yang diserap dari luar. Ia merupakan sebuah konsep untuk memotong lingkaran setan yang menghubungkan *power* dengan pembagian kesejahteraan.

Keadaan keterbelakangan seperti diutarakan di atas terjadi disebabkan oleh ketidakseimbangan dalam pemilikan atau akses pada sumber-sumber *power*. Proses historis yang panjang menyebabkan terjadinya *power disenfranchisement* atau *dispowerment*, yakni peniadaan *power* pada sebagian besar masyarakat. Akibatnya, maka lapisan masyarakat tidak memiliki akses yang memadai terhadap aset produktif yang umumnya dikuasai oleh mereka yang "memiliki *power*". Pada gilirannya keterbelakangan secara ekonomi mengakibatkan mereka makin jauh dari kekuasaan. Begitulah lingkaran itu berputar terus.

Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah konsep yang mencerminkan paradigma baru yang menekankan pada peran serta masyarakat kesinambungan serta fokus pembangunan manusia. Pemberdayaan masyarakat sebagai strategi dasar yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan dan pemerintah sebagai fasilitator merupakan paradigma baru pembangunan nasional. Paradigma baru ini ditandai dengan dilaksanakannya prinsip-prinsip : adil dan merata, partisipatif, demokratis, mekanisme pasar, tertib hukum, saling menghargai yang menciptakan rasa aman dan sejahtera. Kesejahteraan bangsa dalam perspektif pembangunan yang berbasis pemberdayaan masyarakat adalah pembangunan masyarakat yang maju, mandiri, adil, berkelanjutan, beriman dan taqwa, yang menciptakan kesempatan kerja dan berusaha, memberikan nilai tambah, pendapatan, investasi, dan kesejahteraan sosial yang diciptakan sendiri oleh rakyat, masyarakat dan bangsa Indonesia (Dwi Chandra Kurniawan, 2011).

Pemberdayaan dapat diartikan sebagai suatu proses pengembangan yang terencana dan sistematis yang dilaksanakan secara terus menerus dan berantai baik terhadap individu maupun kelompok, guna melepaskan dari jebakan ketidakberdayaan (*powerless*) melalui pengembangan daya (*potency*) dan kemampuan yang ada dalam diri individu dan kelompok masyarakat sehingga mampu bertransformasi sosial.

Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial. Konsep ini mencerminkan paradigma baru pembangunan, yakni yang bersifat "*peoplecentered, participatory, empowering, and sustainable*" seperti dikatakan oleh Robert Chamber (1995), dalam tulisan Ginandjar Kartasasmita (1996).

Definisi lain menyebutkan bahwa pemberdayaan (*empowerment*) sebagai upaya memberikan otonomi, wewenang, dan kepercayaan kepada setiap individu dalam suatu organisasi, serta mendorong mereka untuk kreatif agar dapat menyelesaikan tugasnya sebaik mungkin. Di sisi lain Paul (1987) dalam Prijono dan Pranarka (1996) mengatakan bahwa pemberdayaan berarti pembagian kekuasaan yang adil sehingga meningkatkan kesadaran politis dan kekuasaan pada kelompok yang lemah serta memperbesar pengaruh mereka terhadap "proses dan hasil-hasil pembangunan." Sedangkan konsep pemberdayaan menurut Friedman

(1992) dalam hal ini pembangunan alternatif menekankan keutamaan politik melalui otonomi pengambilan keputusan untuk melindungi kepentingan rakyat yang berlandaskan pada sumberdaya pribadi, langsung melalui partisipasi, demokrasi dan pembelajaran sosial melalui pengamatan langsung.

Dalam tulisan Agus Purbathin Hadi yang berjudul Konsep Pemberdayaan, Partisipasi Dan Kelembagaan Dalam Pembangunan, terdapat beberapa definisi pemberdayaan yaitu :

1. Pemberdayaan bertujuan untuk meningkatkan kekuasaan orang-orang yang lemah atau tidak beruntung (Ife, 1995).
2. Pemberdayaan menunjuk pada usaha pengalokasian kembali kekuasaan melalui perubahan struktur sosial (Swift dan Levin, 1987).
3. Pemberdayaan adalah suatu cara dengan mana rakyat, organisasi, dan komunitas diarahkan agar mampu menguasai (atau berkuasa atas) kehidupannya (Rappaport, 1984).
4. Pemberdayaan adalah sebuah proses dengan mana orang menjadi cukup kuat untuk berpartisipasi dalam, berbagi pengontrolan atas, dan mempengaruhi terhadap, kejadian-kejadian serta lembaga-lembaga yang mempengaruhi kehidupannya. Pemberdayaan menekankan bahwa orang memperoleh keterampilan, pengetahuan, dan kekuasaan yang cukup untuk mempengaruhi kehidupannya dan kehidupan orang lain yang menjadi perhatiannya (Parsons, etal., 1994).
5. Pemberdayaan menunjuk pada kemampuan orang, khususnya kelompok rentan dan lemah, untuk (a) memiliki akses terhadap sumber-sumber produktif yang memungkinkan mereka dapat meningkatkan pendapatannya dan memperoleh barang-barang dan jasa-jasa yang mereka perlukan; dan (b) berpartisipasi dalam proses pembangunan dan keputusan-keputusan yang mempengaruhi mereka.

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pemberdayaan masyarakat merupakan upaya untuk memampukan dan memandirikan masyarakat. Atau dengan kata lain adalah bagaimana menolong masyarakat untuk mampu menolong dirinya sendiri.

2.1.3.2. Pemberdayaan Masyarakat Bidang Pertanahan

Rumusan pemberdayaan yang dipadu dengan kata masyarakat dan obyek bidang pertanahan akan bermakna seluruh kegiatan dalam kerangka bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikauasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemampuan rakyat, sesuai amanat UUD 1945 Pasal 33 ayat 3. Dalam bidang pertanahan secara spesifik pemberdayaan masyarakat mengandung prinsip-prinsip adil dan merata, demokratis, mekanisme pasar dan tertib hukum di bidang pertanahan dengan menerapkan sikap aspiratif, responsif dan partisipatif. Pemberdayaan masyarakat bidang pertanahan berarti memberikan prioritas, upaya penguatan dan perlindungan pihak marginal dan *marginalized* (kurang mampu, tergesur dan lain-lain) melalui penguatan hak atas tanah masyarakat.

Pemberdayaan masyarakat bidang pertanahan dilaksanakan melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah sebagai akses permodalan dan akses ke sumber-sumber produksi lainnya untuk meningkatkan pendapatan para pengusaha mikro dan kecil.

Pengusaha mikro dan kecil menjadi sasaran dari pelaksanaan program ini karena mengingat peran penting pengusaha mikro dan kecil dalam pembangunan perekonomian. Dengan program pemberdayaan masyarakat melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah ini diharapkan para pengusaha ekonomi mikro dan kecil dapat memperoleh akses terhadap lembaga keuangan formal.

2.1.3.3. Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK)

Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan atau disebut juga Program Pensertipikatan Tanah UMK, pertama kali dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah pada tahun 2003 sebagai *pilot project* di 5 provinsi, dengan target sebanyak 1.600 bidang. Program tersebut merupakan implementasi dari Inpres Nomor 5 Tahun 2003 tentang Paket kebijakan Ekonomi menjelang dan Sesudah berakhirnya Program kerjasama dengan *International Monetary Fund*, dimana presiden menginstruksikan kepada para Menteri, Pimpinan Lembaga

Pemerintah Non Departemen (LPND), serta Gubernur dan Bupati/Walikota untuk melaksanakan kebijakan ekonomi menjelang dan sesudah berakhirnya program kerjasama dengan IMF dengan sasaran pokok yaitu : memelihara dan memantapkan stabilitas ekonomi makro, melanjutkan restrukturisasi dan reformasi sektor keuangan, dan meningkatkan investasi, ekspor dan penciptaan lapangan kerja. Inpres Nomor 5 Tahun 2003 tersebut ditindaklanjuti dengan kerjasama antara kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam naskah kesepakatan bersama dan Perjanjian bersama antara Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, Badan Pertanahan Nasional dan PT. BRI, Tbk yang menjadi dasar dalam pelaksanaan kerjasama operasional dan koordinasi selanjutnya dalam rangka terselenggaranya program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah dalam rangka meningkatkan akses permodalan.

Pencapaian sertipikat usaha mikro dan kecil (UMK) yang diselesaikan pada tahun 2003 sampai dengan 2007, masih kurang dari 50% dari target yang telah ditetapkan masing-masing tahun anggaran. Rendahnya pencapaian sertipikat tanah UMK disebabkan adanya beberapa permasalahan dalam pelaksanaan program khususnya di daerah, antara lain : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dinilai sebagai kendala bagi sebagian Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) peserta program karena tidak bisa dibayar oleh PMK, data subyek dan obyek tanah yang diserahkan oleh para PMK selaku pemohon kepada Instansi/dinas yang membidangi UKM atau Kantor Pertanahan setempat, setelah dilakukan pengecekan di lapangan ternyata masih diperlukan kelengkapan untuk proses sertipikasi tanah, di sebagian wilayah terdapat biaya tambahan seperti pologoro yang bersifat legal dari pemerintah daerah terkait dengan pelaksanaan program sertipikasi hak atas tanah UMK yang memberatkan peserta program (*Progress Report* Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, 2009).

Tahun 2007, Presiden mengeluarkan Inpres No.6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, yang menginstruksikan kepada para Menteri,

Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND), Gubernur, Walikota/Bupati untuk mensukseskan Program Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Inpres tersebut ditindaklanjuti dengan dilaksanakannya Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Koperasi dan UKM, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kesepakatan tersebut merupakan tindakan bersama yang diambil dalam rangka melakukan koordinasi, sinkronisasi dan percepatan dalam pelaksanaan Program serta penanganan permasalahan yang ada.

2.1.4. Jaminan

2.1.4.1. Definisi Jaminan

Beberapa definisi jaminan dari berbagai sumber adalah sebagai berikut :

- a). Pengertian Jaminan dalam kehidupan sehari-hari adalah adalah sesuatu benda atau barang yang dijadikan sebagai tanggungan dalam bentuk pinjaman uang.
- b). Jaminan menurut Kamus umum Bahasa Indonesia, diartikan sebagai tanggungan (Poerwadarminta).
- c). Menurut Hartono Hadisoepipto dalam Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan, jaminan adalah sesuatu yg diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yg dapa dinilai dg uang yg timbul dr suatu perikatan.
- d). Sedangkan menurut Thomas Suyatno pengertian jaminan kredit adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggulangi pembayaran kembali suatu utang.
- e). Menurut kamus perbankan, jaminan yang diberikan ke bank, dapat berupa jaminan fisik atau non fisik. Jaminan fisik berbentuk barang, sedangkan jaminan non fisik berupaa avalist penanggung atau penjamin wesel.
- f). Menurut Djuhaendah Hasan memberikan pengertian jaminan yaitu sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.
- g). Menurut pasal 1131 KUH Perdata, yang disebut jaminan adalah segala barang-barang bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan

ada, menjadi jaminan-jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Kredit merupakan perikatan yang bersumber pada perjanjian kredit yang biasa disebut akad kredit.

- h). Menurut Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998, jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, dijelaskan bahwa agunan adalah salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Disamping itu, dijelaskan pula bahwa tanah yang kepemilikannya berdasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Oleh karena itu masalah perkreditan tidak bisa dipisahkan dari permasalahan penjaminan sesuai dengan ketentuan Undang-undang perbankan.
- i). Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pasal 1 ayat 23, dikenal dengan agunan yaitu “Jaminan tambahan diserahkan debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Dari beberapa definisi jaminan di atas dapat diambil garis besarnya bahwa jaminan dalam suatu pemberian kredit ditujukan untuk kepentingan kreditur untuk menjamin pelunasan hutang debitur, dalam rangka memperkecil kerugian yang mungkin timbul apabila debitur wanprestasi.

2.1.4.2. Kriteria Jaminan

Dalam proses penentuan pemberian kredit setiap bank atau lembaga keuangan selalu mengadakan penilaian atau permohonan kredit berupa *collateral* atau harta kekayaan. Kriteria jaminan yang baik adalah :

- a). Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.

- b). Tidak melemahkan potensi (kekuasaan) di pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya
- c). Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah untuk diuangkan guna melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Agunan yang ideal yaitu yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual ke pasar untuk dijadikan uang tunai (Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia).

Secara garis besar dikenal 2 (dua) macam bentuk jaminan, yaitu

- a). Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan, contoh hipotik, hak tanggungan, gadai dan lain-lain

- b). Jaminan perorangan.

Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

2.1.5.3. Hak Tanggungan.

Jaminan kebendaan berupa hak tanggungan diatur dalam UU Hak Tanggungan (UUHT) yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam hal pemberian jaminan oleh debitur berupa hak tanggungan, maka yang dijadikan jaminan adalah sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian maka yang dikuasai oleh kreditur (bank) adalah sertipikat hak atas tanah tersebut, sedangkan pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

Adapun sertipikat yang telah digunakan sebagai jaminan kredit perbankan akan tercatat sebagai Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan adalah pencatatan pembebanan pada sertipikat yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Teknik administrasi pendaftaran tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaannya. Dengan adanya pencatatan pada sertipikat dan disahkan oleh pejabat Kantor Pertanahan maka telah terjadi keputusan yang mengikat kepada pihak yang berkepentingan. Salah satu ketentuan Undang-undang adalah bahwa tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dialihkan kepemilikannya sebelum ada penghapusan Hak Tanggungan. Pihak-pihak yang terlibat di dalam proses terjadinya Hak Tanggungan Kredit adalah :

- a. Kreditor (pihak pemberi kredit)
- b. Debitur (pihak penerima kredit)
- c. PPAT (Pejabat yang membuat Akta Hak Tanggungan)

Tata cara pemberian hak tanggungan berdasarkan pasal 10 ayat (2) UUHT, dilakukan dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak atas tanah yang telah digunakan sebagai jaminan perbankan akan tercatat sebagai Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan adalah pencatatan pembebanan pada sertipikat yang menjadi objek hak tanggungan. Dengan adanya pencatatan pada sertipikat dan disahkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan maka telah terjadi keputusan yang mengikat kepada pihak yang berkepentingan. Salah satu ketentuan undang-undang adalah bahwa tanah yang sedang dibebani hak tanggungan tidak dapat dialihkan kepemilikannya sebelum ada penghapusan Hak Tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), disebabkan karena : 1) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, 2) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, 3) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2.1.5 Modal

Modal merupakan salah satu elemen yang penting yang harus mendapat perhatian oleh pihak manajemen perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Karena modal sangat menunjang sekali dalam kelancaran kegiatan perusahaan, sebagai contoh bagian produksi membutuhkan bahan baku, maka mereka harus membeli dulu bahan tersebut atau bagian pemasaran akan melakukan kegiatan promosi guna mengenalkan barang atau jasa yang mereka tawarkan pada konsumen atau bagian personalia membutuhkan pegawai baru untuk itu dilakukan kegiatan perekrutan karyawan baru. Ketiga kegiatan perusahaan tersebut kesemuanya memerlukan modal atau dana, seandainya modal tersebut tidak tersedia maka kegiatan-kegiatan tersebut tidak dapat berjalan, apalagi jika tujuannya memperoleh laba maka tentu tidak akan tercapai. Modal perlu bagi kelangsungan kegiatan perusahaan.

Menurut Suryana dalam Rohana (2009), modal adalah sejumlah harga (uang/barang) yang dipergunakan untuk menjalankan usaha, modal berupa uang tunai, barang dagangan, bangunan dan lain sebagainya. Modal merupakan faktor produksi yang sangat vital di samping sumber daya lainnya seperti tanah dan tenaga kerja. Walaupun dengan tenaga kerja dan sumber daya yang tersedia, bila tidak didukung ketersediaan modal untuk pengadaan teknologi dan pembiayaan kegiatan produksi, maka potensi sumber daya alam yang ada tersebut hanya menjadi potensi belaka. Modal yang dimiliki pengusaha dalam melaksanakan kegiatan usahanya sangat menentukan terlaksananya proses produksi, dengan kata lain setiap unit usaha membutuhkan modal dalam menghasilkan suatu produk. Oleh karenanya, agar suatu usaha dapat berjalan dan memiliki nilai ekonomis maka perlu penyediaan modal, disamping tenaga kerja dan sumber daya alam.

Menurut De soto (2000), hambatan utama Negara-negara dunia ketiga dalam mengembangkan perekonomiannya adalah ketidakmampuannya untuk memproduksi *capital*. Stidaknya ada dua hal yang dicermati, yang pertama, mengapa Negara tetap dalam kondisi miskin, sedangkan beberapa Negara lain dapat berkembang dengan baik bahkan dapat dikategorikan maju dalam waktu tertentu. Kedua, adanya kesulitan yang bersifat permanen untuk kebanyakan penduduk di Negara-negara miskin menggunakan asset-assetnya untuk dilikuidasi dalam bentuk capital atau permodalan, sehingga *asset* tersebut tidak menciptakan kesejahteraan baru melalui peningkatan produksi dan produktivitas.

2.1.6. Lembaga Keuangan dan Pengajuan Kredit

Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sedangkan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank pada dasarnya adalah badan usaha yang melakukan kegiatan usaha di bidang (a) jasa perantara di bidang keuangan dalam bentuk penghimpunan dana dari masyarakat untuk kemudian disalurkan kembali pada masyarakat (b) dan jasa-jasa di bidang lalu lintas pelayaran.

Pemberian kredit kepada masyarakat merupakan aktivitas yang harus dilakukan Bank karena diperlukan untuk melakukan perputaran dana yang harus mereka kembalikan lagi kepada masyarakat yang telah menginvestasikan dana mereka kepada Bank. Tidak hanya itu masyarakat pun harus menggunakan dana yang dipinjam tersebut untuk hal yang produktif dan tidak hanya bersifat konsumtif seperti kartu kredit. Dengan demikian, jelaslah fungsi utama Bank dalam hal pemberian dana langsung kepada masyarakat yang membutuhkan. Bank pun harus mampu menjaga perekonomian Negara dengan tetap berdiri sehat.

Suatu pengajuan pinjaman modal tidak akan begitu saja dikabulkan oleh lembaga keuangan perbankan. Dalam mengajukan permohonan pinjaman modal, ada beberapa kelengkapan yang harus dipersiapkan. Persyaratan mengajukan

kegiatan bank untuk pemohon perorangan, dokumen yang disiapkan adalah : surat permohonan atau proposal usaha, KTP/SIM Pemohon, KK dan Surat Nikah, SIUP, NPWP, Tanda Daftar Persahaan, Surat Keterangan Domisili, Sertipikat Tanah/BPKB/SIPTB, IMB dan PBB, Faktur dan Kuitansi Kosong (untuk BPKB), laporan neraca selama 2 tahun, laporan rugi laba selama 2 tahun, *fotocopy* rekening Koran 3 bulan terakhir dan surat kontrak kerja (misalnya SPK dan PO).

Adapun isi surat permohonan kredit atau proposal usaha mencakup tanggal pengajuan kredit, perihal surat yaitu permohonan pengajuan kredit, tujuan surat kepada pemimpin cabang, identitas pemilik usaha (nama, alamat rumah, alamat usaha, telepon rumah atau kantor), jenis usaha yang digeluti dan berapa lama berupa, tujuan kredit yaitu untuk membiayai modal kerja atau investasi atau konsumtif, dampak tambahan modal tersebut misalnya dapat meningkatkan laba bersih menjadi lebih besar dan efisien, jumlah kredit yang diminta (biasanya bank hanya member 80% dari total kebutuhan khususnya investasi, sisanya dari modal sendiri), kemampuan mengangsur pokok dan bunga serta lama waktu kredit, menyebutkan jenis kredit yang sesuai dengan usaha jika mengetahui, misalnya kredit usaha kelompok nelayan, dan menyatakan siap disurvei atau *on the spot* oleh petugas bank.

2.2. Penelitian Yang Pernah Dilakukan

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Feder dan Nishio (1976) dengan judul *The Benefit of Land Registration and titling : economic and social perspective.*

Dalam penelitian tersebut dijabarkan bahwa kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan dokumen (terlegalisasi) penting untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat secara umum. Pemilik tanah dalam hal ini adalah petani. Karena tanah yang dimiliki tersebut memiliki legalitas maka petani dapat menjaminkan aset (tanah) nya untuk memperoleh tambahan modal usaha. Pemberi pinjaman (bank atau lainnya) merasa aman untuk meminjamkan dananya kepada pemilik tanah, karena ada bukti fisik yang berkekuatan hukum. Peningkatan modal usaha menjadi input penting dalam proses produksi sehingga akan menghasilkan output yang lebih banyak serta meningkatkan nilai tanah itu sendiri.

Hasil penelitian memberikan gambaran bahwa tanah yang sudah bersertipikat meningkatkan taraf hidup petani, sehingga dapat menjadi bahan masukan bagi penelitian terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan yang sudah menjadi peserta program pemberdayaan UMK dan memperoleh sertipikat untuk menggunakan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari lembaga keuangan untuk memperoleh tambahan modal guna pengembangan usaha, sesuai dengan tujuan pelaksanaan Program Pemberdayaan Pertanahan melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah.

- b. Penelitian yang dilakukan oleh Frank.K. Byamugisha dengan judul *The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth : A theoretical And Conceptual Framework* (1999).

Dalam penelitian tersebut dijabarkan bahwa terdapat 5 (lima) konsep kerangka kerja pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan keuangan dan pertumbuhan ekonomi, yaitu : (i) Hubungan kepemilikan tanah dan insentif investasi, (ii) Hubungan Sertipikat tanah, agunan dan kredit; (iii) Hubungan likuiditas tanah, mobilitas simpanan dan investasi (iv) Hubungan pasar tanah, transaksi dan efisiensi; dan (v) Hubungan mobilitas tenaga kerja dan efisiensi, dalam jurnal ilmiah tersebut diuraikan mengenai dampak pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan ekonomi. Kerangka konseptual ini pernah diterapkan di Thailand dengan menggunakan data *time series*. Kerangka konseptual yang dikemukakan oleh penelitian ini mengemukakan dampak pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan ekonomi, dengan pemikiran bahwa tanah yang sudah disertipikatkan menjadikan tanah sebagai *collateral* yang akan meningkatkan insentif investasi bagi pemiliknya, memudahkan pemiliknya untuk mengagunkan ke lembaga perkreditan, sehingga bisa meningkatkan modal untuk berusaha. Dengan telah terdaftarnya suatu bidang tanah, maka tingkat likuiditas tanah sebagai asset menjadi lebih tinggi, dapat dijual sebagian dan sewaktu-waktu dapat dibeli kembali. Proses pendaftaran tanah mengurangi informasi asimetris antara pemilik tanah dan lembaga keuangan, sehingga mengurangi biaya untuk penelitian jaminan untuk memperoleh pinjaman. Mobilitas Tenaga kerja dari sektor informal dan formal lebih tinggi, dengan sudah bersertipikatnya sebuah bidang tanah, maka pemilik tanah dapat

menyewakan, menjual dan membeli tanah kapanpun. Sehingga orang dapat tenang untuk bekerja di sektor lain. Dengan telah bersertifikatnya sebuah bidang tanah maka akan meningkatkan jumlah orang yang layak mendapatkan pinjaman, yang memperbesar *market base* sehingga akan mendorong peningkatan *financial development* dan pada akhirnya akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dari segi investasi.

- c. Penelitian yang dilakukan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan (Puslitbang) BPN RI (2007) tentang “Dampak Sertifikasi Tanah-tanah yang dimiliki/dikuasai usaha kecil dan menengah terhadap sosial ekonomi masyarakat (program Sertifikasi Tanah-tanah usaha mikro dan kecil)”, di empat propinsi yaitu Jawa Barat, Kalimantan Selatan, Gorontalo, dan Sulawesi Tenggara, dengan sampel lokasi yaitu Kota Tasikmalaya, Kota Banjarmasin, Kabupaten Gorontalo, dan Kabupaten Konawe Selatan. Tujuan penelitian tersebut adalah untuk mengetahui dan mengkaji (1) pensertipikatan tanah-tanah UMK yang telah dilaksanakan BPN bekerjasama dengan Kementerian Negara Koperasi dan UKM, dan (2) dampak sertifikasi tanah-tanah UMK terhadap sosial ekonomi masyarakat. Metode penelitian yang dipakai adalah deskriptif kuantitatif dengan membandingkan dampak sosial ekonomi sebelum dan sesudah tanah yang dimiliki UMK disertifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan Program sertifikasi Tanah UMK di Jawa Barat, Kalimantan Selatan, Gorontalo dan Sulawesi Tenggara, mengalami beberapa kendala yaitu : penambahan biaya sertifikasi, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) cukup tinggi, lokasi tanah berpecah dan jaraknya yang berjauhan, data subyek dan obyek tanah tidak lengkap dan akurat, Dinas Koperasi dan UKM tidak aktif melaksanakan program, dana subsidi terlambat cair, dan kurangnya animo UMK untuk mensertipikatkan tanahnya. Terhadap dampak sosial ekonomi, pensertipikatan tanah-tanah UMK dapat meningkatkan faktor produksi, karena nilai agunan tanah menjadi lebih tinggi sehingga modal usaha, input produksi, dan jumlah tenaga kerja bertambah, yang mengakibatkan keuntungannya bertambah dan dana sosial UMK meningkat karena kesejahteraan meningkat, pendapatan dan investasi bertambah.

- d. Penelitian yang dilakukan oleh Erica Field, Harvard University dengan Judul *“Do Property Titles Increase Credit Access Among the Urban Poor? Evidence from a Nationwide Titling Program”*.

Sebuah hal mendasar dalam teori hak milik dan pembangunan ekonomi adalah asumsi bahwa nilai agunan pemilikan tanah meningkat dengan hak kepemilikan, dengan demikian meningkatkan akses kredit pemilik tanah. Namun masih ambigu apakah lembaga properti yang kuat dapat mengurangi hambatan lain untuk perolehan kredit. Sebuah Program sertifikasi di Peru, program formalisasi terbesar ditargetkan untuk penduduk perkotaan di negara berkembang, memberikan sebuah eksperimen alami yang dramatis untuk menguji apakah memperkuat institusi pemberi pinjaman properti memungkinkan untuk menguntungkan bagi penduduk perumahan berpenghasilan rendah sebagai jaminan. Makalah ini melakukan evaluasi dampak awal program pada pemberian kredit menggunakan variasi dalam waktu program untuk memperkirakan dampak sertifikasi pada tingkat persetujuan kredit dari pemberi pinjaman sektor publik dan swasta. Data rinci tentang informasi yang digunakan oleh bank untuk melihat pemohon pinjaman memungkinkan untuk mengamati secara langsung peran sertifikasi dalam keputusan persetujuan, sehingga memungkinkan kita untuk mengamati efek dari sertifikasi dari sisi permintaan dan penawaran. Perkiraan menunjukkan bahwa sertifikasi tanah perkotaan dikaitkan dengan peningkatan poin persentase dalam tingkat 9-10 persetujuan kredit dari bank sektor publik untuk bahan bangunan perumahan, sementara ada tidak berpengaruh pada tingkat persetujuan kredit dari pemberi pinjaman sektor swasta. Namun, syarat menerima pinjaman, suku bunga sektor swasta rata-rata 9 poin persentase lebih rendah, menunjukkan peningkatan yang terbatas dalam pemberian kredit dan kesenjangan pasar keuangan bagi masyarakat miskin perkotaan.

- d. Penelitian yang dilakukan oleh Asliah Amir (2008) dengan judul *“Analisis Dampak Program sertifikasi Tanah Terhadap akses Kredit Perbankan dan Peningkatan Pendapatan Petani di Kabupaten Bekasi”*, tujuan penelitiannya adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan petani untuk mensertipikatkan tanahnya dan memanfaatkan SHM sebagai jaminan

kredit perbankan serta menganalisa dampak Program Sertipikasi Tanah terhadap peningkatan pendapatan petani pemilik tanah.

Hasil penelitian setelah dilakukan analisis menggunakan Regresi Logit menunjukkan bahwa keputusan petani mensertipikatkan tanahnya dipengaruhi oleh semua faktor yaitu kepentingan, prosedur pengurusan, waktu, biaya dan akses informasi tentang sertipikat, begitu juga dengan Keputusan Petani memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan kredit perbankan dipengaruhi secara nyata oleh semua faktor yaitu luas tanah, keberadaan sertipikat, jumlah kredit yang diperoleh, prosedur peminjaman kepada bank dan sistem pembayaran kredit. Mengenai dampak sertipikasi tanah, berdasarkan analisis Mann-Whitney yang dilakukan, menunjukkan bahwa Program Sertipikasi Tanah belum member pengaruh nyata terhadap peningkatan pendapatan petani sebelum SHM tersebut dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan.

Hasil penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa sertipikat tanah yang dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan berdampak positif terhadap peningkatan pendapatan masyarakat apabila dimanfaatkan dengan benar, sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penulis untuk melakukan penelitian lanjutan terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan untuk mengetahui faktor-faktor yang diduga mempengaruhi keputusan PMK menggunakan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/permodalan dari Bank dalam penelitian tersebut dijadikan referensi dalam penelitian ini terhadap UMK, yaitu meliputi variabel-variabel : X_1 = Luas Kepemilikan Tanah, X_2 = Keberadaan Sertipikat, X_3 = Jumlah kredit yang diperoleh, X_4 = Prosedur Pengajuan Kredit ke Bank, dan X_5 = Pembayaran Kredit Perbankan.

- e. Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Chandra Kurniawan (2011), dengan judul “Analisis Dampak Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertipikasi Hak Atas Tanah Terhadap Perkembangan UMK di Kota Depok, tujuan penelitian adalah untuk menganalisis motivasi PMK menjadi peserta Program Pemberdayaan UMK melalui Kegiatan sertipikasi Hak Atas Tanah, menganalisis pemanfaatan sertipikat tanah PMK yang telah diperoleh dari pelaksanaan Program, menganalisis faktor-faktor yang diprediksi mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan

oleh PMK peserta program, dan menganalisis dampak pelaksanaan program pemberdayaan UMK melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah yang bertujuan untuk peningkatan akses permodalan terhadap UMK di Kota Depok.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa motivasi sebagian besar Responden PMK menjadi Peserta Program adalah mendapatkan sertifikat tanah. Berdasarkan hasil analisis Regresi Logit menunjukkan bahwa prosedur kredit ke bank dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha mempengaruhi pemanfaatan sertifikat tanah oleh PMK Peserta Program sebagai jaminan kredit perbankan. Dampak pelaksanaan program terhadap perkembangan UMK adalah positif, yang dilihat dari peningkatan beberapa atribut yaitu nilai asset. Modal yang dibutuhkan, bahan baku, omzet dan upah tenaga kerja setiap bulan.

Hasil penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa sertifikat tanah yang dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan berdampak positif terhadap peningkatan pendapatan masyarakat apabila dimanfaatkan dengan benar, sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penulis untuk melakukan penelitian lanjutan terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan untuk mengetahui faktor-faktor yang diduga mempengaruhi keputusan PMK menggunakan sertifikat tanah untuk memperoleh kredit/permodalan dari Bank dalam penelitian tersebut dijadikan referensi dalam penelitian ini terhadap UMK, yaitu meliputi variabel-variabel : X1 = Luas Kepemilikan Tanah, X2 = Keberadaan Sertifikat, X3 = Jumlah kredit yang diperoleh, X4 = Prosedur Pengajuan Kredit ke Bank, dan X5 = Pembayaran Kredit Perbankan.

- f. Penelitian yang dilakukan oleh Hongjiang Zhao, Wenxu Wu, dan Xuehua Chen (2008), dengan judul penelitian "*What Factors Affect Small and Medium-Sized Enterprise's Ability to Borrow from Bank : Evidence From Chengdu City, Capital of South-Western China's Sichuan Province*" (2006).

Ada banyak faktor yang mempengaruhi kemampuan UMK untuk meminjam dari bank. Berdasarkan fakta-fakta dan data tentang pembiayaan UMK di Chengdu, ibukota dari Barat Daya Sichuan, Provinsi China, makalah ini dimaksudkan untuk menyelidiki faktor yang mempengaruhi UMK untuk meminjam dari bank dengan metode studi empiris. Kita mendapati bahwa

apakah UMK dapat memberikan agunan atau jaminan merupakan faktor penentu, faktor-faktor seperti ukuran perusahaan, kesediaan untuk menerima klausul bank, hubungan dekat dengan bank memainkan peran penting. Tetapi berbeda dengan intuisi, korelasi analisis regresi dan menunjukkan hasil bahwa variabel keuangan UKM seperti pendapatan, laba bersih, rasio utang aset dan skor kredit tidak jelas mempengaruhi kemampuan mereka untuk mendapatkan pinjaman bank. Konsisten dengan prediksi teori dan analisis kualitatif, ukuran perusahaan adalah faktor yang paling penting yang mempengaruhi kemampuan UMK untuk meminjam dari bank. Hasil regresi mencerminkan informasi asimetri antara UMK dan bank, dan bank telah mengambil cara sederhana untuk melindungi diri mereka sendiri.

Hasil penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa sertipikat tanah yang dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan berdampak positif terhadap peningkatan usaha UMK apabila dimanfaatkan dengan benar, sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penulis untuk melakukan penelitian lanjutan terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan untuk mengetahui faktor-faktor yang diduga mempengaruhi keputusan petani menggunakan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/permodalan dari Bank dalam penelitian tersebut dijadikan referensi dalam penelitian ini terhadap UMK, yaitu meliputi variabel-variabel UMK dapat memberikan agunan atau jaminan merupakan faktor penentu, faktor-faktor seperti ukuran perusahaan, kesediaan untuk menerima klausul bank, hubungan dekat dengan bank memainkan peran penting bagi UMK untuk memperoleh Pinjaman dari Bank.

- g. Penelitian yang dilakukan oleh Sisay Yehuala dengan Judul penelitian “ *Determinants Of Smallholder Farmers Access To Formal Credit: The Case Of Metema Woreda, North Gondar, Ethiopia* ” (2008).

Di Ethiopia, antara lain, kurangnya dana adalah salah satu masalah mendasar yang menghambat produksi, produktivitas dan pendapatan rumah tangga pertanian di pedesaan. Karena akses kelembagaan yang bersifat formal untuk membiayai sangat terbatas, mayoritas orang miskin dipaksa untuk mencari jasa keuangan melalui saluran informal.

Penelitian ini berusaha untuk memastikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi akses petani kecil ke kredit formal antara lain adalah jenis kelamin dan jumlah asset yang dimiliki.

Sebuah metode sampling dua tahap digunakan untuk memilih tiga dari delapan belas asosiasi petani pedesaan dan 130 rumah tangga pertanian. Jadwal wawancara terstruktur disusun, diuji terlebih dahulu dan digunakan untuk mengumpulkan data kuantitatif untuk penelitian dari sampel rumah tangga pertanian. Fokus kelompok diskusi, kelompok wawancara dan pengamatan lapangan dilakukan untuk menghasilkan data kualitatif. Statistik deskriptif dan model logit digunakan untuk menganalisis data kuantitatif. Output dari penelitian ini menunjukkan bahwa 56 (43,1%) dari rumah tangga pertanian sampel adalah pengguna kredit formal, sedangkan 74 sisanya (56,9%) adalah non-pengguna. Ia juga menemukan bahwa akses kredit ke rumah tangga yang dikepalai perempuan masih terbatas dan perbedaan antara kelompok-kelompok kekayaan dalam mengakses kredit dari sumber-sumber formal juga signifikan secara statistik. Petani mengakui bahwa pinjaman informal memecahkan masalah penggunaan agunan sebagai syarat untuk meminjam pada lembaga keuangan formal. Selain itu, jumlah pinjaman yang lebih kecil, persyaratan peminjaman yang dirasakan tidak nyaman untuk para petani, dan periode pembayaran adalah di antara masalah-masalah yang timbul. Partisipasi dalam program kebijakan pemerintah, pengalaman dalam menggunakan kredit dari lembaga keuangan formal, luas tanah yang digunakan, jumlah ternak, agunan, dan keanggotaan koperasi petani mempengaruhi akses petani ke lembaga keuangan formal dan dibuktikan oleh output model. Oleh karena itu, kebijakan yang ditujukan untuk mempercepat pembangunan pertanian di daerah itu bisa berhasil jika faktor-faktor dan masalah untuk mengakses kredit dari sumber-sumber keuangan formal dipertimbangkan.

Hasil penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa sertifikat tanah diminta oleh lembaga keuangan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Selain itu luas tanah yang dimiliki dan persyaratan peminjaman pada lembaga kredit formal juga mempengaruhi akses untuk memperoleh pinjaman.

sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penulis untuk melakukan penelitian lanjutan terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan untuk mengetahui faktor-faktor mempengaruhi keputusan PMK menggunakan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/permodalan dari Bank dalam penelitian tersebut dijadikan referensi dalam penelitian ini terhadap UMK, yaitu meliputi variabel-variabel : Luas Kepemilikan Tanah, persyaratan peminjaman ke lembaga keuangan formal, Pinjaman dari sektor informal dan Jumlah Pinjaman yang diperoleh.

- h. Penelitian yang dilakukan oleh Khalid Mohamed dengan judul penelitian *“Access to Formal and Quasi-Formal Credit By Smallholder Farmers and Artisan Fisherman : A Case of Zanzibar”* (2003).

Penelitian ini melihat mekanisme operasional dari pengaturan kredit yang ada formal dan kuasi-formal di Zanzibar dengan pandangan untuk menilai kinerja mereka dalam melayani sektor usaha mikro dengan referensi khusus untuk petani kecil dan nelayan artisanal. Penelitian ini ditujukan untuk memberikan informasi yang berguna untuk membantu proses pengambilan keputusan untuk peningkatan akses kredit oleh mayoritas pengusaha skala kecil.

Penelitian ini juga bertujuan untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi aksesibilitas kredit formal oleh para petani kecil dan nelayan artisanal. Jadi, untuk membangun bukti empiris mengenai hubungan antara penggunaan kredit dan pengentasan kemiskinan, studi berusaha untuk membuat penilaian tentang dampak kredit pada pendapatan dan perbaikan standar hidup para pengguna kredit.

Dalam mengumpulkan data primer, kuesioner diberikan kepada 300 rumah tangga dipilih secara acak di beberapa desa Unguja dan Pemba. Analisis temuan dilakukan dengan menggunakan Stata 7 software komputer. Tabulasi silang, regresi dan t-test juga dilakukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak ada aliran memadai kredit kepada pertanian dan perikanan sub-sektor di Zanzibar. Bank-bank resmi yang ada: National Bank of Commerce (NBC), Bank Rakyat Zanzibar (PBZ) dan Tanzania Bank Pos (TPB) benar-benar menghindari pemberian kredit kepada pertanian dan sektor usaha mikro.

Lembaga pemerintah dan donor mendanai proyek pembangunan yang sedikit demi sedikit memperpanjang layanan kredit yang tersedia untuk petani dan nelayan artisanal. Terdapat bukti menunjukkan bahwa layanan yang diberikan oleh sumber-sumber ini tidak memadai, pada target terbaik untuk kelompok tertentu dan peningkatan teknologi yang spesifik. Secara umum, kinerja sebagian besar program kredit mikro tidak menggembirakan. Pengembalian pinjaman sangat buruk juga merupakan kendala besar untuk sebagian besar skema ini.

Bukti empiris penelitian menunjukkan bahwa umur, jenis kelamin, pendidikan, tingkat pendapatan, dan tingkat kesadaran pada ketersediaan kredit faktor yang mempengaruhi aksesibilitas kredit oleh petani kecil dan nelayan tradisional di Zanzibar. Selain itu, hasil yang signifikan rata-rata T-tes menunjukkan bahwa ada perbedaan yang signifikan antara pengguna kredit dan non-pengguna dalam kaitannya dengan tingkat pendapatan, dan nilai aset produktif yang dimiliki oleh responden. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada kebutuhan untuk mengatasi faktor-faktor kunci yang menghambat akses kredit oleh petani kecil dan nelayan yang akan memfasilitasi pengentasan kemiskinan di negara ini.

Hasil penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa terdapat kendala pengembalian pinjaman yang dialami oleh pemilik usaha sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penulis untuk melakukan penelitian lanjutan terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan untuk mengetahui faktor-faktor mempengaruhi keputusan PMK menggunakan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/permodalan dari Bank dalam penelitian tersebut dijadikan referensi dalam penelitian ini terhadap UMK, yaitu meliputi variabel : pengembalian pinjaman mempengaruhi akses terhadap perolehan pinjaman ke lembaga keuangan formal.

- i. Penelitian yang dilakukan oleh Esau Kaakunga Vitalis Ndalikokule dengan judul penelitian "*Property Rights and Access to Credit*" (2006).

Penelitian ini mencoba untuk menilai seberapa baik hak milik aman dapat meningkatkan akses ke kredit dan meningkatkan standar hidup orang-orang yang memiliki atau berada di tanah. Penguasaan lahan-lahan di Namibia

dibagi menjadi tiga kategori yang berbeda, yaitu, adat, freehold dan penyewaan. Sistem kepemilikan adat dapat digelar untuk tujuan berikut: perumahan, penggembalaan, hutan dan lainnya. Di daerah pertanian komersial, sistem kepemilikan freehold dipertahankan di mana administrasi tanah berada di tangan pemilik yang terdaftar. Pemilikan sistem prasarana di daerah didasarkan pada non-freehold di mana pemerintah memberikan sewa jangka panjang sampai untuk sembilan puluh sembilan (99) tahun untuk pemegang saat ini dan generasi mendatang.

Hasil dari survei lapangan menunjukkan bahwa tanah dan properti berdiri di dalam area pertanian komersial diterima oleh lembaga keuangan untuk digunakan sebagai jaminan agunan dibandingkan lahan di daerah komunal dan prasarana (pemukiman kembali). Jadi, ada kebutuhan untuk survei dan membatasi daerah sebagian besar komunal di mana tidak ada orang dan disewakan untuk individu pribadi dengan hewan ternak lebih atau perusahaan.

Penelitian ini selanjutnya menyarankan bahwa sistem kepemilikan prasarana diatur sedemikian rupa sehingga Perjanjian Sewa bisa digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga pinjaman untuk tujuan produksi pertanian. Perjanjian sewa guna usaha harus dipastikan bahwa lembaga keuangan yang meminjamkan uang itu bisa untuk menarik kembali perjanjian sewa guna usaha jika peminjam default dan menjualnya kepada penyewa lain yang potensial.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan atas suatu asset adalah penting untuk memperoleh akses kredit untuk tujuan peningkatan produksi, sehingga dapat dijadikan bahan masukan bagi penelitian UMK di Kota Jakarta Selatan terhadap perolehan akses kredit pada lembaga keuangan dengan menggunakan sertipikat tanah yang sudah dimiliki oleh UMK sebagai hasil dari pelaksanaan program.

- j. Penelitian yang dilakukan oleh Aliou Diagne dengan judul penelitian "*Determinants of Household Access to and Participation in Formal and Informal Credit Market Malawi*" (1999).

Penelitian ini menggunakan konsep batas kredit untuk menganalisis faktor faktor penentu akses rumah tangga dan partisipasi dalam pasar kredit informal dan formal di Malawi.

Ditemukan bahwa untuk memperoleh kredit Rumah Tangga dibatasi, baik di sektor formal dan informal; mereka meminjam, rata-rata, kurang dari setengah dari setiap kenaikan garis kredit mereka. Selain itu, mereka tidak putus asa dalam partisipasi mereka dan keputusan pinjaman dengan lebih kenaikan tingkat bunga formal dan / atau biaya transaksi yang terkait dengan mendapatkan kredit formal. Hal ini menunjukkan bahwa mendapatkan akses kredit jauh lebih penting daripada yang biaya untuk rumah tangga. Oleh karena itu, kebijakan kredit harus fokus pada membuat akses lebih mudah daripada memberikan kredit dengan subsidi bunga. Komposisi aset rumah tangga ditemukan untuk menjadi jauh lebih penting sebagai penentu akses rumah tangga ke kredit formal dari nilai total aset rumah tangga atau luas pemilikan tanah. Secara khusus, bagian yang lebih tinggi tanah dan ternak dalam nilai total aset rumah tangga secara negatif berkorelasi dengan akses ke kredit formal.

Namun, tanah tetap menjadi penentu signifikan akses ke kredit informal. Oleh karena itu, aset rumah tangga masyarakat miskin yang sebagian besar terdiri dari tanah dan ternak, tetapi yang ingin diversifikasi ke dalam kegiatan nonpertanian, dibatasi oleh kurangnya modal. Sebagai pinjaman informal biasanya terlalu kecil untuk membantu rumah tangga miskin memulai bisnis nonpertanian yang layak, rumah tangga ini mungkin terpaksa mengandalkan pertanian sebagai satu-satunya sumber pendapatan, meskipun tidak dapat diandalkan karena frekuensi kekeringan di Malawi. Akhirnya, kredit formal dan informal ditemukan pengganti sempurna. Dalam tertentu, kredit formal, bila tersedia, mengurangi namun tidak sepenuhnya menghilangkan pinjaman informal yang. Hal ini menunjukkan bahwa dua bentuk kredit memenuhi fungsi yang berbeda dalam transfer antarwaktu rumah tangga sumber daya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah merupakan faktor yang penting untuk mendapatkan akses perolehan pinjaman baik dari sector formal maupun

informal. Hal ini dapat menjadi masukan bagi penelitian terhadap UMK di Kota Jakarta Selatan, yaitu variabel luas kepemilikan tanah.

2.3.Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat umum memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.

Menurut Sudjito (1987:70) fungsi sertipikat hak atas tanah ada 3 yaitu :

- a) Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.
- b) Sertipikat hak atas tanah memberi kepercayaan bagi bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- c) Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan, walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, sehingga tersedia data tentang tanah secara lengkap. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan dan sebagainya.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit menurut Pani dalam Amir (2008) yaitu :

- a). Suku bunga,
- b). Pengeluaran modal untuk usaha,
- c). Pengeluaran rumah tangga untuk barang tertentu yang dianggap berpengaruh terhadap pengambilan kredit,
- d). Nilai asset yang dimiliki.

Manfaat yang diperoleh dari sertipikat Hak Milik atas tanah sebagai agunan kredit perbankan, menurut SMERU (2005) dalam Amir (2008) adalah :

- a). digunakan untuk kegiatan usaha di luar sektor pertanian,
- b). digunakan untuk usaha pertanian,
- c). untuk tujuan konsumsi, membuat/memperbaiki rumah, biaya sekolah anak, dan biaya berobat.

Pada akhirnya manfaat ini mempengaruhi jumlah hak tanggungan sehingga perekonomian masyarakat atau lingkungan dapat berubah, yaitu terjadi peningkatan pajak dan iuran, pajak tanah dan bangunan.

Menurut Abdul Latif (2005), kaitan antara fungsi sertipikat sebagai jaminan kredit di perbankan, adanya beberapa alasan mengapa masyarakat tidak memanfaatkan sertipikatnya sebagai jaminan, antara lain :

- a). karena tujuan utama mengikuti kegiatan pensertipikatan tanah hanya untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanahnya saja,
- b). ketakutan mengalami kredit macet karena tidak dapat mengembalikan hutang,
- c). belum mempunyai kegiatan terencana usaha.

Peraturan mengenai pedoman pembuatan Akta-akta diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Badruzaman (1989) dalam Amir (2008) bahwa ada dua indikator penting yang menentukan tingginya Hak Tanggungan, yaitu :

- a) Kemampuan peminjam : (1) status kegiatan : jenis usaha, skala kegiatan usaha, asset usaha, dan nilai penjualan, (2) Kepemilikan lahan, lokasi lahan, nilai dan penggunaan lahan, serta jumlah pemilikan lahan, (3) kondisi sertipikat : penguasaan penuh pemilik, sedang digadaikan di pihak lain, hilang dan sengketa.
- b) Tujuan pensertipikatan: motivasi dari masing-masing peserta, apakah pensertipikatan itu untuk (1) hanya untuk meningkatkan status haknya saja guna meningkatkan harga lahan atau memudahkan untuk melakukan transaksi, (2) Untuk meminjam kredit untuk pengadaan modal.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada lembaga keuangan didasarkan pada uraian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a) Persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan;
Persyaratan pengajuan kredit yang jelas meliputi syarat-syarat dan kriteria-kriteria administratif dan teknis yang harus dipenuhi.

Keberadaan tanah yang bersertipikat sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh kredit/pinjaman perbankan. Keberadaan tanah yang sudah bersertipikat mendukung pemenuhan kriteria perbankannya UMK, yaitu dari sisi *collateral*. Kondisi ini tercermin dalam penelitian yang dilakukan oleh Feder dan Nishio (1976) dengan judul *The Benefit of Land Registration and titling : economic and social perspective*. Dalam penelitian itu disebutkan bahwa pemberi pinjaman (bank atau lainnya) merasa aman untuk meminjamkan dananya kepada pemilik tanah, karena ada bukti fisik yang berkekuatan hukum. Dalam sistem hukum Indonesia penggunaan tanah sebagai jaminan dalam kredit perbankan sesuai dengan UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam penelitian Sisay Yehuala dengan Judul penelitian “*Determinants Of Smallholder Farmers Access To Formal Credit: The Case Of Metema Woreda, North Gondar, Ethiopia*” (2008), diperoleh hasil bahwa sertipikat tanah diminta oleh lembaga keuangan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman.

b) Pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan;

Salah satu kriteria dalam analisa kredit pinjaman/kredit perbankan adalah *capacity*. *Capacity* merupakan kemampuan pembayaran kembali atas kredit/pinjaman yang diberikan.

Kemampuan PMK untuk membayarkan kembali pinjamannya ke Lembaga Keuangan dan Perbankan akan meningkatkan kecenderungan PMK untuk menggunakan Sertipikat tanahnya sebagai Jaminan untuk memperoleh kredit. Jika PMK merasa tidak mampu untuk membayarkan kembali pinjamannya, maka akan terjadi kecenderungan untuk tidak memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan, karena PMK takut tanahnya akan disita jika tidak mampu mengembalikan pinjaman. Kegagalan pengembalian fasilitas kredit oleh debitur, akan menyebabkan Bank untuk mengambil kebijakan yang diperlukan dalam rangka melakukan recovery kredit, salah satunya adalah dengan melakukan penjualan barang jaminan untuk menurunkan outstanding pinjaman debitur NPL (*Non Performing Loan*).

Menurut Badruzaman (1989) dalam Amir (2008) disebutkan bahwa kemampuan peminjam dilihat dari : 1) status kegiatan : jenis usaha, skala kegiatan usaha, asset usaha, dan nilai penjualan, (2) Kepemilikan lahan, lokasi lahan, nilai dan penggunaan lahan, serta jumlah pemilikan lahan, (3) kondisi sertipikat : penguasaan penuh pemilik, sedang digadaikan di pihak lain, hilang dan sengketa.

Dalam penelitian Sisay Yehuala dengan Judul penelitian “*Determinants Of Smallholder Farmers Access To Formal Credit: The Case Of Metema Woreda, North Gondar, Ethiopia*” (2008), dikemukakan bahwa periode pembayaran merupakan masalah yang dihadapi dalam proses perolehan pinjaman.

- c) Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan;
Pinjaman dari pihak lain, misalnya dari saudara, tengkulak. Salah satu ciri usaha mikro dan kecil adalah modal yang berasal bersifat swadana atau dari diri sendiri yang berjumlah kecil, ataupun dari pihak non perbankan yang tidak membutuhkan persyaratan dan jaminan tertentu untuk memperolehnya. . Hal ini ditemukan juga oleh Sisay Yehuala dengan Judul penelitian “*Determinants Of Smallholder Farmers Access To Formal Credit: The Case Of Metema Woreda, North Gondar, Ethiopia*” (2008), dimana terdapat sektor informal yang memberikan pinjaman, sehingga petani cenderung meminjam dari sektor informal yang tidak mempersyaratkan agunan untuk memperoleh pinjaman.
- d) Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha
Kebutuhan modal yang besar untuk meningkatkan volume usaha akan mempengaruhi keputusan UMKM untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan pada lembaga keuangan demi memperoleh tambahan modal. Kondisi ini tercermin dalam penelitian yang dilakukan oleh Feder dan Nishio (1976) dengan judul *The Benefit of Land Registration and titling : economic and social perspective*, penggunaan tanah sebagai pinjaman di lembaga keuangan formal ditujukan untuk memperoleh modal untuk meningkatkan produksi.

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Jakarta selatan sebagai lokasi Pensertipikatan Tanah UMK yang dilaksanakan tahun 2009. Waktu penelitian dilaksanakan selama kurang lebih 5 (lima) bulan yaitu mulai bulan Agustus s.d Desember 2011.

3.2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode survey. Metode Survey merupakan usaha pengamatan kritis untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara jelas terhadap suatu masalah tertentu dalam suatu penelitian (Subyantoro dan Suwanto,2006). Pendekatan dengan metode survey dalam penelitian ini menggunakan kuesioner sebagai instrumen atau alat pengumpul data untuk mengamati dan mendapatkan keterangan-keterangan yang jelas terhadap masalah yang diteliti.

Dalam penelitian ini dilakukan pengamatan terhadap Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) yang tidak dan telah memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal guna mengembangkan usahanya. Berdasarkan data yang diperoleh tersebut kemudian dianalisis untuk mencari hasil apakah yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal guna mengembangkan usahanya.

3.3. Data yang Diperlukan dan Sumbernya

Data yang diperlukan untuk penelitian ini meliputi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder.

Data primer merupakan data-data yang diambil langsung dari responden. Responden adalah UMK yang berkedudukan di lokasi penelitian yang memiliki asset berupa tanah yang telah bersertipikat, baik yang belum maupun yang telah diagunkan pada lembaga keuangan untuk memperoleh kredit. Data

primer pendukung atau informan kunci seperti keterangan dari Koperasi, Bank, Dinas UKM dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan. Data Pendukung lainnya seperti jumlah sertipikat yang telah terbit tahun 2009 dan yang telah didaftarkan hak tanggungan, monografi lokasi penelitian, dan sebagainya. Adapun jenis data, sumber, dan kegunaan data pada penelitian ini dapat diuraikan sebagaimana terlihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1. Jenis, Sumber dan Kegunaan Data

No	Jenis Data	Sumber Data	Kegunaannya
	Data Primer		
1.	Jenis Kelamin, Usia, Pendidikan, Luas Bidang Tanah, dan Jenis Usaha Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK)	Reponden (Kuisisioner) dan Warkah Tanah di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	Mengetahui profil PMK peserta program
2.	Jumlah Sertipikat Tanah PMK yang diagunkan ke Bank	Reponden (Kuisisioner) dan Aplikasi Administrasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	Mengetahui jumlah PMK yang belum dan telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan
3.	Keterangan mengenai luas tanah, keberadaan sertipikat tanah, jumlah kredit yang diperoleh, persepsi tentang prosedur pengajuan kredit ke Bank, pembayaran	Responden (Kuisisioner) dan Aplikasi Administrasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	Menentukan faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.

Lanjutan Tabel 3.1

No	Jenis Data	Sumber Data	Kegunaannya
	pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank dan keperluan akan modal besar		
	Data Sekunder		
1.	Data UMK peserta Program Sertifikasi Tanah tahun 2009, dan jumlah sertifikat tanah UMK yang telah terbit tahun 2009	Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan	Gambaran Umum
2.	Data UMK di Kota Jakarta Selatan	Kantor Dinas Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan dan BPS Kota Jakarta Selatan	Gambaran Umum
3.	Monografi Kota Jakarta Selatan	BPS Kota Jakarta Selatan	Gambaran Umum
4.	Prosedur pengajuan kredit perbankan dengan jaminan tanah	Perbankan, Koperasi dan literature	Mengetahui prosedur pengajuan kredit perbankan dengan jaminan tanah

Sumber : Data diolah, 2012.

3.4. Teknik Pengumpulan Data dan Informasi

Teknik pengumpulan data dan informasi dengan wawancara terstruktur melalui kuisioner, berupa pedoman wawancara dalam daftar isian kuisioner yang telah disiapkan untuk diisi atau dijawab oleh responden yang telah ditentukan.

Pengumpulan data primer ini menggunakan teknik *participatory approach*, dimana peneliti bertemu langsung dengan responden. Pengumpulan data primer juga dilakukan dengan wawancara langsung kepada narasumber meliputi Koperasi, Bank, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dan Dinas Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan dan pihak-pihak lain yang berkompeten untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

Selanjutnya data sekunder didapatkan melalui literatur-literatur atau data-data, baik dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat, Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan, Dinas Koperasi dan UKM dengan cara pengutipan dokumen resmi instansi atau sumber lainnya sebagaimana disebutkan pada tabel 3.1 di atas serta data yang dianggap perlu untuk mendukung penelitian ini.

3.5. Teknik Pengambilan Sampel/Contoh

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Elemen sampling adalah Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK)
- b. Populasi adalah seluruh Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) di Kota Jakarta Selatan yang merupakan peserta Program Pensertipikatan Tanah UMK.
- c. *Sampling frame* adalah daftar nama PMK yang mengikuti Program Pensertipikatan Tanah tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan yang berdomisili di lokasi penelitian ini.
- d. Teknik penentuan ukuran sampel ditentukan dengan menggunakan rumus Slovin (1960), yaitu :

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

Keterangan :

n = Ukuran Sampel

N = Ukuran Populasi

e = nilai kritis (batasan ketelitian) yang diinginkan (pesen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel populasi), yaitu sebesar 10 % (Umar, 2004).

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan rumus slovin dimana jumlah populasi UMK yang telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah melalui program sertifikasi hak atas tanah UMK Tahun 2009 sebanyak 95 PMK (berdasarkan tanda terima sertifikat tanah Program Pemberdayaan UKM Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tahun anggaran 2009), sehingga diperoleh jumlah sampel sebanyak 49 PMK responden.

- e. Metode pengambilan jumlah sampel adalah *purposive sampling*, yaitu memilih sampel dengan sengaja atas pertimbangan-pertimbangan tertentu yaitu UMK yang memiliki asset berupa tanah yang telah bersertipikat melalui program pensertipikatan tanah UMK Tahun 2009 sebanyak 49 PMK responden sesuai dengan ukuran sampel.
- f. Dalam rangka penambahan informasi atau keterangan yang relevan dengan penelitian ini, ada beberapa narasumber yang dijadikan responden. Responden narasumber tersebut karena kedudukan dan jabatannya dianggap mengetahui permasalahan dalam penelitian ini, antara lain : Kepala Seksi Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, Pegawai Dinas Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan, Bank, Koperasi, dan pihak-pihak lain yang berkompeten.

3.6. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi literature, pengolahan data sekunder dengan menggunakan Eviews 4, dan analisa hasil. Model yang digunakan bertujuan untuk melihat faktor determinan pemanfaatan sertifikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit/pinjaman perbankan oleh UMK di Kota Jakarta Selatan.

a. Untuk Menjawab Permasalahan Bagaimana Keterkaitan Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan akses permodalan UMKM di Kota Jakarta Selatan

Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan dasar studi literature dan wawancara dengan narasumber yaitu Koperasi, Bank, Dinas UKM dan Koperasi serta Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.

b. Untuk Menjawab Permasalahan Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan oleh PMK Peserta Program

Dalam penilaian kuisisioner dalam penelitian ini menggunakan pertanyaan yang dijawab dengan kriteria jawaban dan nilai sebagai berikut :

Variabel Dependen (Y)

P_i = Jika keputusan PMK untuk menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan = 1

$(1-P_i)$ = Jika keputusan PMK tidak menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan = 0

Variabel Independen (X)

X1 = Persyaratan Pengajuan Kredit ke Bank

Dimana : 1 = mudah
0 = sulit

X2 = Pembayaran Pinjaman Kredit Perbankan

Dimana : 1 = kredit lancar/dapat dibayar
0 = kredit macet

X3 = Pertimbangan memperoleh modal di luar bank

Dimana : 1 = Pengajuan pinjaman pada non bank/tengkulak/sejenisnya pengembalian dengan tinggi memberatkan
0 = Pengajuan pinjaman pada non bank/tengkulak/sejenisnya. lebih cepat dan mudah

X4 = Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha

Dimana : 1 = sedang memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi

0 = tidak memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga tidak/belum perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi.

Pertanyaan yang disusun ditujukan untuk 2 (dua) kelompok responden, yaitu responden yang telah memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan dan responden yang tidak memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan.

Data yang berasal dari opini responden yang bersifat kualitatif diubah menjadi angka-angka, sehingga dapat dilakukan analisis kuantitatif, yaitu dengan cara menilai pada jawaban yang diberikan responden. Adapun metode analisis kuantitatif yang digunakan adalah model regresi dengan dependen variabel bersifat kualitatif yaitu model logit yang diolah menggunakan software eviews.

Variabel Dependen (Y) bersifat kualitatif sehingga analisis regresi klasik tidak bisa digunakan untuk menganalisis data, oleh karenanya digunakan analisis regresi *logistic* untuk mengetahui pengaruh sejumlah variabel independen X1, X2,.....Xk terhadap variabel terikat Y yang berupa variabel kategorik (binominal, multinominal, dan ordinal) atau juga untuk memprediksi atau meramalkan suatu nilai variabel Y (yang berupa variabel dengan skala interval dan ratio seperti sangat setuju, setuju, cukup, tidak setuju, dan sangat tidak setuju).

Model logit dinyatakan dalam suatu bentuk probabilitas dimana variabel dependen adalah logaritma dari probabilitas suatu situasi atau atribut berlaku dengan syarat atau kondisi variabel-variabel bebas tertentu.

Berkaitan dengan keadaan-keadaan sebagai berikut :

$$Y_i = 1, \text{ jika } \alpha + \sum_j \beta_j X_{ji} + \epsilon_i > 0$$

$$Y_i = 0, \text{ jika } \alpha + \sum_j \beta_j X_{ji} + \epsilon_i < 0$$

Pada model logit juga diasumsikan adanya fungsi respons adalah berdasarkan distribusi *logistic*. Sebagai akibat dari bentuk distribusi ini, maka nilai peluang variabel independent dapat ditentukan sebagai berikut :

$$\ln \left| \frac{p_i}{1-p_i} \right| = \alpha + \sum_j \beta_j X_{ji} + \varepsilon_i \text{ dimana } \left| \frac{p_i}{1-p_i} \right| = e^\alpha$$

- Pi = nilai variabel dependen (peluang yang nilainya antara 0-1)
 = Probabilitas terjadi suatu peristiwa
 (1-Pi) = Probabilitas tidak terjadi peristiwa

Besarnya proposi atau probabilitas atau peluang P adalah :

$$P = \frac{e^{\alpha}}{1+e^{\alpha}}$$

Dalam analisis yang dilakukan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan UMK untuk memanfaatkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan kredit perbankan, dilakukan dengan Analisis Regresi Logit.

Metode Pengolahan yang digunakan dalam analisis ini adalah software Microsoft Excel 2007 dan Eviews Persamaan Model Regresi Logit adalah :

$$\ln \left[\frac{P_i}{1-P_i} \right] = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \varepsilon_i$$

Keterangan :

- α = Intersep
 $\beta_1, 2, \dots$ = Koefisien regresi untuk variabel X_{1, 2, \dots}
 X_{1, 2, \dots} = Variabel-variabel independen
 ε_i = Error terms
 Pi = Jika keputusan PMK untuk menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan =1

(1-Pi) = Jika keputusan PMK tidak menggunakan sertifikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan = 0

Dengan variabel Independent (X)

X1 = Persyaratan Pengajuan Kredit ke Bank

X2 = Pembayaran Pinjaman Kredit Perbankan

X3 = Pertimbangan memperoleh modal di luar bank

X4 = Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha

Adapun pengujian signifikansi model dan parameter yang dilakukan adalah:

1. Uji Wald (Uji Parsial)

Untuk menguji signifikansi suatu koefisien secara statistik, kita menggunakan Z statistik (distribusi normal).

2. Uji kesesuaian model (*Goodness of fit*)

Dalam *binary regressand model*, kita menggunakan *pseudo R²*, yang mirip dengan *R²*, untuk mengukur *goodness of fit*. McFadden *R²*, yang ditulis dengan *R²_{MCF}*. Sebagaimana *R²*, nilai *R²_{MCF}* juga antara 0 dan 1.

Cara lain yang juga mudah untuk mengukur *goodness of fit* adalah *count R²*, yang didefinisikan sebagai berikut:

$$\text{Count } R^2 = \frac{\text{jumlah prediksi yang tepat}}{\text{jumlah observasi}}$$

3. Uji Likelihood Ratio (Uji Simultan)

Mirip dengan *F test* pada model regresi linear adalah *likelihood ratio (LR)* statistik. LR statistik mengikuti distribusi χ^2 dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*) sama dengan jumlah variabel bebas.

Penafsiran Koefisien pada analisis Regresi Logit :

Penafsiran dari suatu model yang sudah fit (model terbaik) sebenarnya merupakan inferensi dan pengambilan kesimpulan berdasarkan koefisien yang diestimasi. Koefisien tersebut menggambarkan slope atau perubahan pada variabel respon (dependent) per unit perubahan pada variabel penjelas (independent). Interpretasi dari suatu model menyangkut 2 hal, yaitu :

1. Perkiraan mengenai hubungan fungsional antara variabel dependen dengan variabel independen.
2. Menentukan pengaruh pada variabel dependen yang disebabkan oleh tiap unit perubahan pada variabel independen.

Untuk mengetahui besarnya kecenderungan berbagai variabel bebas terhadap terjadinya suatu peristiwa, kita dapat melihat dari perbandingan resiko atau rasio odds (e^{β}) masing-masing variabel bebas (Nachrowi dan Usman, 2002). Untuk variabel bebas dalam bentuk kategorik, terdapat kecenderungan terjadinya peristiwa sukses ($y=1$) pada $x=1$ sebesar e^{β} kali dibandingkan $x=0$. Sedangkan untuk variabel bebas berskala kontinu, apabila nilai rasio odds lebih atau sama dengan satu, maka semakin besar kemungkinan terjadinya peristiwa sukses. Setiap kenaikan C unit pada variabel bebas akan mengakibatkan kecenderungan terjadinya peristiwa sukses sebesar sebesar $\exp. (C. \beta_j)$ kali lebih besar.

3.7. Batasan Operasional Penelitian

Untuk lebih memudahkan dalam memberikan penjelasan mengenai pengertian dan definisi dari variabel-variabel dalam penelitian ini, perlu diberikan batasan-batasan operasionalnya.

a. Variabel Dependen

keputusan PMK untuk menggunakan sertipikat hak milik atas tanah (SHM) sebagai jaminan kredit perbankan, data berdasarkan kuisisioner dan catatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.

b. Variabel Independen

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah oleh PMK Peserta Program adalah faktor-faktor yang diduga berpengaruh terhadap persepsi PMK tentang pemanfaatan sertipikat tanah dari hasil Program Pensertipikatan Tanah UMK sebagai jaminan kredit perbankan, yaitu meliputi : persyaratan pengajuan kredit ke Bank, pembayaran pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha.

a) Persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan;

Persyaratan pengajuan kredit selama ini menjadi kendala bagi PMK dalam mengajukan kredit ke lembaga keuangan. Persyaratan meliputi syarat-syarat dan kriteria-kriteria administratif dan teknis yang harus dipenuhi untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan. Keberadaan tanah yang sudah bersertipikat mendukung pemenuhan kriteria perbankannya UMK, yaitu dari sisi *collateral*. Jika PMK mempunyai tanah yang bersertipikat, maka kecenderungan untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit akan semakin meningkat.

Kriteria penilaian variabel ini adalah keberadaan sertipikat tanah akan mempermudah pemenuhan kriteria dalam analisa kredit pinjaman/kredit perbankan bagi UMK dari sisi *collateral* yang bernilai 1 atau keberadaan sertipikat tanah akan menyulitkan UMK untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan yang bernilai 0.

b) Pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan;

Salah satu kriteria dalam analisa kredit pinjaman/kredit perbankan adalah *capacity*. *Capacity* merupakan kemampuan pembayaran kembali atas kredit/pinjaman yang diberikan.

Kemampuan PMK untuk membayarkan kembali pinjamannya ke Lembaga Keuangan dan Perbankan akan meningkatkan kecenderungan PMK untuk menggunakan Sertipikat tanahnya sebagai Jaminan untuk memperoleh kredit. Jika PMK merasa tidak mampu untuk membayarkan kembali pinjamannya, maka akan terjadi kecenderungan untuk tidak memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan, karena PMK takut tanahnya akan disita jika tidak mampu mengembalikan pinjaman. Kegagalan pengembalian fasilitas kredit oleh debitur, akan menyebabkan Bank untuk mengambil kebijakan yang diperlukan dalam rangka melakukan recovery kredit, salah satunya adalah dengan melakukan penjualan barang jaminan untuk menurunkan outstanding pinjaman debitur NPL (*Non Performing Loan*).

Kriteria penilaian variabel ini adalah pembayaran kembali kredit/pinjaman perbankan dapat dilakukan dengan lancar/dapat dibayar yang bernilai 1 atau

pembayaran kembali kredit/pinjaman perbankan tidak dapat dilakukan atau kredit macet yang bernilai 0.

c) Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan;

Pinjaman dari pihak lain, misalnya dari saudara, tengkulak. Salah satu ciri usaha mikro dan kecil adalah modal yang berasal bersifat swadana atau dari diri sendiri yang berjumlah kecil, ataupun dari pihak non perbankan yang tidak membutuhkan persyaratan dan jaminan tertentu untuk memperolehnya. Jika pinjaman di luar perbankan dan lembaga keuangan mudah, maka kondisi ini akan mengurangi kecenderungan PMK untuk menggunakan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan.

Kriteria penilaian variabel ini adalah Pertimbangan memperoleh modal di luar bank pada non bank/tengkulak/sejenisnya pengembalian pinjamannya tinggi memberatkan yang bernilai 1 atau Pertimbangan memperoleh modal di luar bank pada non bank/tengkulak/sejenisnya lebih cepat dan mudah yang bernilai 0.

d) Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha.

Kebutuhan modal yang besar untuk meningkatkan volume usaha akan mempengaruhi keputusan UMKM untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan pada lembaga keuangan demi memperoleh tambahan modal. produksi pertanian.

Kriteria penilaian variabel ini adalah sedang memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi yang akan bernilai 1 atau tidak memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga tidak/belum perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi yang akan bernilai 0.

BAB 4

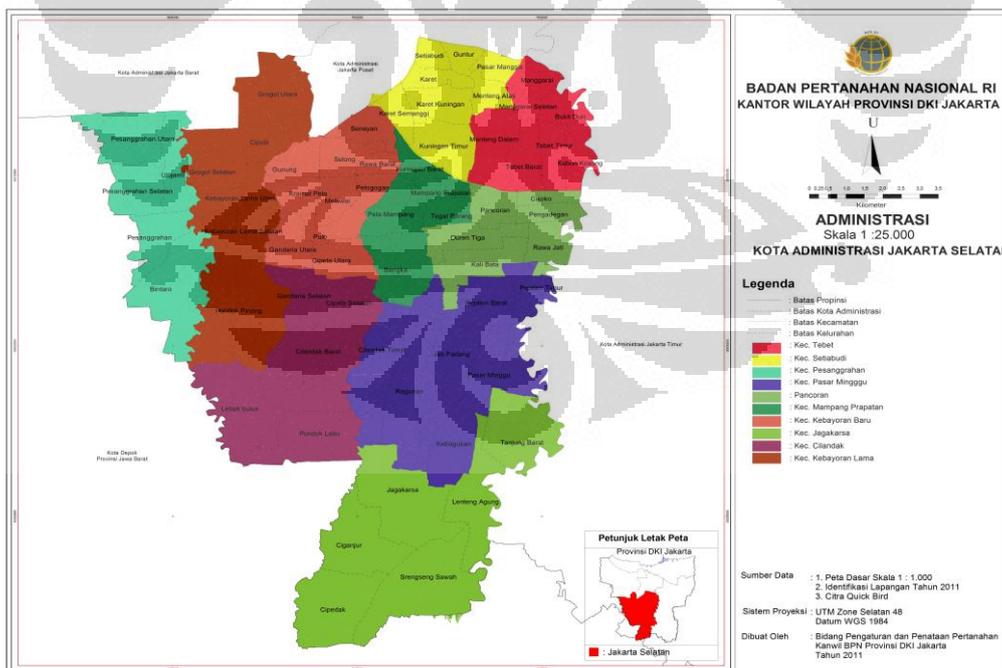
PROFIL WILAYAH PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai gambaran umum Kota Jakarta Selatan dan Pelaksanaan Kegiatan Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK) di Kota Jakarta Selatan tahun 2009.

4.1. Gambaran Umum Kota Jakarta Selatan

4.1.1. Letak Geografis

Kota Jakarta Selatan terletak di Propinsi DKI Jakarta dengan luas wilayah sekitar 145,73 km². Lokasi Kota Jakarta Selatan secara geografis berada pada 06⁰ 15' 21" Lintang Selatan (LS) dan 106⁰ 45" 00.0" Bujur Timur (BT). Kota Jakarta Selatan berbatasan langsung dengan Kota Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Timur, Kota Tangerang, Tangerang Selatan dan Kota Depok. Dapat digambarkan dalam peta sebagai berikut :



Sumber : Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta, 2012.

Gambar. 4.1. Peta Kota Jakarta Selatan.

4.1.2. Administrasi

Secara administrasi Kota Jakarta Selatan terdiri atas 10 kecamatan yang terbagi menjadi 65 kelurahan. Jumlah kecamatan dan kelurahan yang ada di Jakarta Selatan merupakan yang terbanyak di DKI Jakarta bersama Jakarta Timur, sebagaimana pada tabel 4.1 Wilayah Administrasi Kota Jakarta Selatan.

Tabel 4.1. Wilayah Administrasi Kota Jakarta Selatan

No	Nama Kecamatan	Luas Kecamatan (km ²)	Jumlah Kelurahan
1.	Jagakarsa	25,38	6
2.	Pasar Minggu	21,91	7
3.	Cilandak	18,2	5
4.	Pesanggrahan	13,47	5
5.	Kebayoran Lama	19,31	6
6.	Kebayoran Baru	12,91	10
7.	Mampang Prapatan	7,74	5
8.	Pancoran	8,23	6
9.	Tebet	9,53	7
10.	Setiabudi	9,05	8
	Total	145,73	65

Sumber : Kota Jakarta Selatan Dalam Angka 2010, BPS Kota Jakarta Selatan 2010.

4.1.3. Penduduk

Jumlah Penduduk Kota Jakarta Selatan pada tahun 2010 mencapai 2.057.080 orang, terdiri dari laki-laki 1.039.677 orang dan perempuan 1.017.403 orang. Laju pertumbuhan penduduk Kota Jakarta Selatan pada tahun 2010 adalah 1,43 persen sedangkan rasio jenis kelamin di Kota Jakarta Selatan adalah 102,19. Dengan luas wilayah 145,73 km², kepadatan penduduk Kota Jakarta Selatan adalah 14.116 orang per km², sebagaimana terlihat pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2. Penduduk menurut Kecamatan, Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk di Kota Jakarta Selatan Tahun 2010.

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
1.	Jagakarsa	311.484	25,38	12.273
2.	Pasar Minggu	287.400	21,91	13.117
3.	Cilandak	189.079	18,2	10.389
4.	Pesanggrahan	211.089	13,47	15.671
5.	Kebayoran Lama	294.108	19,31	15.231
6.	Kebayoran Baru	141.822	12,91	10.985
7.	Mampang Prapatan	141.672	7,74	18.304
8.	Pancoran	147.509	8,23	17.923
9.	Tebet	209.183	9,53	21.950
10.	Setiabudi	123.734	9,05	13.672

Sumber : Kota Jakarta Selatan Dalam Angka 2010, BPS Kota Jakarta Selatan 2010.

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa Kecamatan Jagakarsa paling banyak penduduknya dibanding kecamatan lain yaitu 311.484 jiwa. Kecamatan Tebet merupakan kecamatan terpadat di Kota Jakarta Selatan dengan tingkat kepadatan 21.950 jiwa/km², kemudian Kecamatan Mampang Prapatan dengan tingkat kepadatan 18.304 jiwa/km². Sedangkan kecamatan dengan kepadatan penduduk terendah adalah Kecamatan Cilandak dengan tingkat kepadatan sebesar 10.389 jiwa/km².

4.1.4. Tenaga Kerja

Penduduk usia kerja didefinisikan oleh BPS adalah penduduk berumur 10 tahun ke atas. Penduduk usia kerja terdiri dari “angkatan kerja” dan bukan angkatan kerja. Penduduk yang tergolong angkatan kerja adalah mereka yang ikut

dalam kegiatan ekonomi. Golongan angkatan kerja di Kota Jakarta Selatan pada tahun 2009 adalah sebanyak 1.089.543 orang, sedangkan bukan angkatan kerja sebanyak 549.770 orang. Angkatan kerja laki-laki lebih banyak daripada angkatan kerja perempuan. Dari penduduk bekerja, banyak yang bekerja di sektor perdagangan, hotel dan restoran karena sektor ini mampu menyerap tenaga kerja sebesar 36,27 persen. Sektor yang mempunyai daya serap tenaga kerja paling rendah di Jakarta Selatan adalah sektor Pertanian, kehutanan dan perikanan, seperti terlihat dalam tabel 4.3.

Tabel 4.3. Persentase Penduduk 15 Tahun ke atas yang Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009

No	Lapangan Pekerjaan Umum	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki + Perempuan
1	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	0,46	0,24	0,38
2	Pertambangan	1,20	0,42	0,90
3	Industri Pengolahan	8,59	8,10	8,40
4	Listri, gas dan air minum	0,51	0,28	0,42
5	Bangunan	6,26	1,65	4,48
6	Perdagangan, Rumah Makandan Hotel	33,25	41,04	36,27
7	Angkutan, Pergudangan dan Komunikasi	14,77	4,01	10,60
8	Keuangan, Asuransi dan Persewaan Bangunan	10,44	9,09	9,92
9	Jasa Kemasyarakatan	24,51	35,16	28,63
	Jumlah	100,00	100,00	100,00

Sumber : Kota Jakarta Selatan Dalam Angka 2010, BPS Kota Jakarta Selatan 2010.

Pendidikan tertinggi penduduk Kota Jakarta Selatan yang bekerja paling banyak adalah lulusan SLTA, yaitu sekitar 40 persen, kemudian diikuti oleh mereka yang berpendidikan tinggi (minimal tamat diploma I/II) yaitu sekitar 20 persen, berpendidikan SLTP sekitar 19 persen dan mereka yang hanya berpendidikan maksimal tamat SD sebesar 18 persen. Sementara yang tidak bersekolah hanya sebanyak 0,62 persen.

4.1.5. Sosial

Sumber daya manusia (SDM) mempunyai peran yang besar dalam keberhasilan suatu pembangunan. Ketersediaan sarana prasarana pendidikan, kesehatan dan ibadah merupakan suatu indikator adanya upaya peningkatan kualitas sumber daya manusia. Saran parasara pendidikan, kesehatan dan ibadah di Kota Jakarta Selatan berdasarkan data dari BPS 2010 dalam buku “Kota Jakarta selatan Dalam Angka 2010” adalah sebagai berikut :

4.1.5.1. Pendidikan

Sarana dan prasarana pendidikan di Kota Jakarta Selatan tahun 2008 meliputi jumlah sekolah Taman Kanak-kanak hingga SMA dan SMK. Terdapat 527 sekolah dasar negeri dan 101 sekolah dasar swasta di Jakarta Selatan, dengan jumlah siswa masing-masing sebanyak 149.131 orang dan 23.216 orang. Untuk tingkat SMP terdapat 66 sekolah negeri dan 132 sekolah swasta. Sedangkan untuk tingkat SMU terdapat 593 sekolah swasta dan 233 sekolah negeri.

4.1.5.2. Kesehatan

Pembangunan kesehatan harus selalu dilakukan mengingat jumlah penduduk selalu bertambah dari tahun ke tahun. Upaya yang dilakukan pemerintah dalam rangka pembangunan kesehatan sehingga semua lapisan masyarakat dapat memperoleh pelayanan secara mudah, murah dan merata. Pada tahun 2009, di Kota Jakarta selatan terdapat 3 rumah sakit pemerintah dan 40 rumah sakit swasta. Jumlah ini masih kecil jika dibandingkan dengan jumlah penduduk.

4.1.6. Usaha Mikro dan Kecil (UMK)

Usaha Mikro dan Kecil (UMK) memiliki peran yang sangat besar dalam menggerakkan perekonomian nasional yang merupakan sumber mata pencaharian sebagian besar rakyat Indonesia. Usaha kecil dari berbagai sektor mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 95,89 % dari seluruh tenaga kerja Indonesia, sedangkan sisanya 4,11 % berada pada usaha menengah dan usaha besar (Mesman, 2008).

Pelaku UMK Mikro terdiri atas Pedagang Keliling, PKL, Rumah Makan, Toko Kelontong, Petani dan lain-lain yang tersebar di 10 kecamatan di Jakarta Selatan, meliputi Kecamatan Jagakarsa, Kecamatan Pasar Minggu, Kecamatan Cilandak, Kecamatan Pesanggrahan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Baru, Kecamatan Mampang Prapatan, Kecamatan Pancoran, Kecamatan Tebet dan Kecamatan Setiabudi.

Sampai saat ini jumlah UKM tercatat di Kota Jakarta Selatan adalah sebanyak 222.318 unit.

4.1.7. Perkembangan Ekonomi

Pembangunan ekonomi suatu daerah sangat diperlukan agar pertumbuhan ekonomi dapat semakin meningkat dari tahun ke tahun. Berdasarkan data dari BPS Kota Jakarta Selatan 2009 (PDRB Kota Jakarta Selatan Menurut Lapangan Usaha Tahun 2009), pertumbuhan ekonomi di Kota Jakarta selatan dijelaskan sebagai berikut :

4.1.7.1. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Salah satu indikator untuk mengetahui tingkat keberhasilan pembangunan ekonomi suatu daerah adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) daerah tersebut. Nilai PDRB disajikan atas dasar harga berlaku yaitu dengan memperhitungkan pengaruh harga dan atas dasar harga konstan dengan menghilangkan pengaruh harga. Selama periode 2009, PDRB yang dihitung atas dasar harga berlaku di Kota Jakarta Selatan mencapai Rp 169.326.097 juta, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan tahun 2000 sebesar Rp. 83.218.185 juta.

4.1.7.2. Pertumbuhan Ekonomi

Laju pertumbuhan PDRB suatu daerah merupakan indikator untuk mengukur perkembangan ekonomi suatu daerah. Indikator ini menunjukkan naik tidaknya produk yang dihasilkan oleh seluruh kegiatan ekonomi suatu daerah tersebut. Laju pertumbuhan ekonomi Kota Jakarta Selatan tahun 2009 adalah sebesar 5,34 %. Laju Pertumbuhan ekonomi Kota Jakarta Selatan dapat dilihat berdasarkan kelompok sektor yang terdiri atas:

1. Sektor Primer, yaitu sektor yang tidak mengolah bahan mentah atau bahan baku melainkan hanya mendayagunakan sumber-sumber dalam seperti tanah dan deposit di dalamnya. Yang termasuk kelompok ini adalah sektor pertanian serta sektor pertambangan dan pengalihan.
2. Sektor Sekunder, yaitu sektor yang mengolah bahan mentah atau bahan baku baik berasal dari sektor primer maupun dari sektor sekunder menjadi barang yang lebih tinggi nilainya. Sektor ini mencakup sektor industri pengolahan, sektor listrik, gas dan air minum, dan sektor bangunan.
3. Sektor Tersier atau dikenal sebagai sektor jasa, yaitu yang tidak memproduksi dalam bentuk fisik melainkan dalam bentuk jasa. Sektor ini meliputi Perdagangan, Hotel, Restoran,

Secara sektoral, hamper seluruh sektor mengalami pertumbuha positif selama tahun 2009, hanya sektor pertanian yang mengalami pertumbuhan negative. Sektor angkutan dan komunikasi mengalami pertumbuhan paling cepat selama tahun 2009 sebesar 16,85 persen. Pertumbuhan pada sektor angkutan dan komunikasi didominasi oleh sub sektor komunikasi dengan pertumbuhan sebesar 19,67 %.

4.1.7.3. Struktur Ekonomi

Distribusi persentase sektoral PDRB merupakan salah satu indikator yang sering digunakan untuk menggambarkan struktur ekonomi suatu wilayah. Distribusi persentase PDRB secara sektoral menunjukkan peranan masing-masing sektor dalam sumbangannya terhadap PDRB secara keseluruhan. PDRB Kota Jakarta Selatan didominasi oleh tiga sektor utama yaitu sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan dengan kontribusi sebesar 38,61 %, sektor

perdagangan hotel dan restoran dengan kontribusi sebesar 19,21 %, dan sektor bangunan dengan kontribusi sebesar 16,06%.

Nilai PDRB per kapita Kota Jakarta Selatan pada tahun 2009 sebesar Rp. 78, 4 juta rupiah, mengalami kenaikan dibandingkan tahun sebelumnya yang mencapai Rp. 71,04 juta rupiah. Sedangkan nilai PDRB per kapita atas dasar harga konstan pada tahun 2009 sebesar Rp. 38,53 Juta, naik dari tahun sebelumnya yang hanya sebesar Rp. 36,88 juta.

4.2. Gambaran Umum Pelaksanaan Pendaftaran di Indonesia

4.2.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia

Kebijakan Pemerintah di bidang pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah diatur pula dalam peraturan perundang – undangan. Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria merupakan landasan bagi pembaharuan hukum agraria guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga dapat dicegah sengketa tanah. Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
1. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat,
2. Keperluan lalu lintas sosial, ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan pendaftaran tanah ini bersifat *Recht Kadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang pelaksanaannya di tuangkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku efektif tanggal 8 Oktober 1997. Selanjutnya dalam UUPA ada ketentuan yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Adapun ketentuan-ketentuan tersebut adalah :

1. Pasal 23 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pasal 32 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat – syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
3. Pasal 38 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat – syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Penjelasan Umum UUPA bab IV menegaskan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, jika tidak diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

PP No. 24 Tahun 1997 mengatur secara teknis penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Ketentuan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia oleh Pemerintah dilakukan secara bertahap. Dalam hal ini perlu ketekunan dan ketelitian dari

Pemerintah yang didukung oleh masyarakat agar tercapai apa yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah dimaksud.

4.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (*recht kadaster/ legal cadastre*). Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah, diharapkan agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana :

- a. Orang – orang dan badan – badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti kepada pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang bersangkutan mengenai tanah – tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau kreditur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Tujuan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 dirinci dalam Pasal 3 yang memuat sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
 2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib

perwujudan tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

“ Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. ”

4.2.3. Asas – Asas Pendaftaran Tanah

Asas diperlukan untuk melahirkan pemikiran dasar dalam pembuatan hukum (*law making*), juga diperlukan ketika untuk menghadapi konflik sebagai tuntutan kebutuhan dan keinginan dalam masyarakat yang saling bertentangan satu sama lain, saat ini tercermin dalam asas-asas pendaftaran tanah. Asas-asas pendaftaran tanah menurut Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas aman mengisyaratkan agar penelitian data fisik dan data yuridis dalam prosedur perolehan pemilikan hak atas tanah dilaksanakan dengan teliti dan cermat yang di mungkinkan menggunakan peralatan komputersasi teknologi modern sehingga tercapai tujuan pendaftaran tanah yaitu kepastian hukum pemilikan hak atas tanah.

3. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

5. Asas Terbuka

Asas terbuka mengisyaratkan agar data pendaftaran tanah yang tersedia dapat diinformasikan kepada pemegangnya atau kepada pihak lain yang membutuhkan untuk digunakan sesuai prosedur yang berlaku.

4.2.4. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut :

1. Sistem Pendaftaran Akta

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang di sebut dalam akta yang di daftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai bukti. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus di cari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk mencari data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*" yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

2. Sistem Pendaftaran Hak

Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, dalam *sistem pendaftaran hak* setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus di buktikan dengan suatu akta.

Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan akta yang didaftar, melainkan haknya yang di ciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang di berikan dalam buku tanah. Akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak di buat buku baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang termuat dalam akta yang bersangkutan. Sistem yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini dapat dilihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar (Boedi Harsono, 2009).

4.2. 5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, keduanya mempunyai implementasi yang berbeda ditinjau dari segi akibat hukumnya.

1. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem positif orang atau badan hukum yang terdapat dalam daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum, sehingga apa yang terdaftar dalam daftar umum dan surat-surat bukti yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pada sistem ini jaminan lebih kuat diberikan kepada yang memperoleh hak, orang lain harus percaya bahwa pemegang hak yang terdaftar dalam daftar umum adalah pemegang hak yang sebenarnya, meskipun dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan yang terdaftar di dalamnya adalah tidak benar.

Apabila dikemudian hari ternyata diketahui bahwa keteranganketerangan yang di cantumkan dalam daftar umum tidak benar, maka kepada yang dirugikan mendapat ganti rugi dalam bentuk lain. Demikian pula terhadap batas-batas yang sudah diatur secara kadaster dan terdaftar dalam daftar umum adalah batas-batas yang benar. Pendaftaran dengan menggunakan sistem publikasi positif ini penyelenggaraannya dilaksanakan secara aktif dengan mengadakan pemeriksaan lebih dahulu seteliti mungkin, oleh sebab itu memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit serta tenaga yang banyak.

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem ini orang atau badan hukum yang terdaftar dalam daftar umum dan surat-surat tanda bukti hak yang diterbitkan tidak membuktikan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak yang sebenarnya yang sah menurut hukum. Dalam sistem publikasi negatif ini pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar umum secara prinsip, yang berhak atau tidak. Oleh sebab itu pendaftaran dengan sistem publikasi negatif dapat dilaksanakan dengan cepat dan lancar. Pada sistem publikasi negatif ini jaminan perlindungan diberikan kepada "*pemegang hak yang sebenarnya*", yang berarti pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut haknya kembali meskipun hak tersebut sudah terdaftar dalam daftar umum atas nama orang lain.

UUPA jo PP No. 24 Tahun 1997 tidak menganut sistem pendaftaran tanah yang positif. Meskipun menurut ketentuan yang berlaku yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA pendaftaran tanah diadakan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA huruf c menyatakan bahwa tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian kata kuat tersebut jelas tidak sama dengan mutlak, dan kata kuat berarti apa yang tercantum di dalam sertipikat dianggap benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian jelaslah bahwa sertipikat hak atas tanah yang memuat pemilik, letak/lokasi tanah, luas bidang tanah dan tanda-tanda batasnya masih bisa

digugat melalui Pengadilan oleh seseorang yang dapat membuktikan sebaliknya atas sertipikat itu.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak memilih sistem positif, karena dalam penyelenggaraannya memerlukan banyak waktu, tenaga dan biaya. Ini tidak berarti bahwa Pendaftaran tanah dengan sistem negatif yang diperintah UUPA itu tidak akan dilaksanakan dengan teliti. Sesuai *rechtkadaster* selalu menghendaki ketelitian dalam penyelenggaraannya, tetapi perlu secermat sistem Positif.

Menurut Boedi Harsono, sistem publikasi yang digunakan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah *sistem negatif yang mengandung unsur positif*. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2). Dalam sistem negatif murni tidak akan ada pernyataan demikian.

Dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta.

4.2. 6. Tahap – Tahap Pendaftaran Tanah

UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 telah meletakkan dua kewajiban pokok pendaftaran tanah yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Kewajiban itu meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya
 - c. Pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran yang menjadi kewajiban pemerintah ini disebut dengan pendaftaran tanah.

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.
3. Hak-hak tersebut adalah : Hak Milik (Pasal 23), Hak Guna Bangunan (Pasal 32), Hak Guna Usaha (Pasal 38), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1961).
4. Pendaftaran tanah di Indonesia menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Indonesia, yang selanjutnya dalam Keputusan Presiden No. 10 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional disebut Badan Pertanahan, adalah lembaga Pemerintahan Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden. Dalam rangka penyelenggaraan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan pada pejabat lain.

Pendaftaran tanah menurut PP 24 Tahun 1997 sendiri dibagi dalam 2 (dua) macam kegiatan, yaitu :

- a. Pendaftaran untuk pertama kali.

Kegiatannya diperinci dalam hal :

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertipikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan data umum dokumen

Pendaftaran untuk pertama kali dibagi dalam 2 macam :

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran ini ditetapkan dengan ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN yang selama ini juga telah dijalankan melalui program adjudikasi. Adjudikasi sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

“Kegiatan yang dilakukan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Pendaftaran tanah sistematis menurut Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu : “Pendaftaran tanah secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.

2) Pendaftaran tanah secara sporadik

Berbeda dengan pendaftaran sistematis, pada pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah.

Mereka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut untuk lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Pemohon harus melengkapi syarat-syarat guna keperluan permohonan sertifikat hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah yang demikian disebut dengan pendaftaran tanah individual.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik / data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum.

Kegiatan pemeliharaan data tanah pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

4.3. Gambaran Umum Pelaksanaan Program Pemberdayaan Masyarakat melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah di Kota Jakarta Selatan

Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009 berpedoman pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan. Peraturan tersebut merupakan hasil tindaklanjut dari Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Koperasi dan UKM, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI pada tanggal 31 Juli 2007 yang tertuang dalam Surat Kesepakatan Bersama Nomor : 01/SKB/MKUKM/VII/2007, 570 351 tahun 2007, dan 5-SKB-BPN RI-2007 tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Tujuan dilaksanakannya Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah di Kota Jakarta Selatan sesuai ketentuan pasal 2 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 yaitu meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan atau koperasi dalam rangka pengembangan usaha.

Dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 disebutkan bahwa Kelompok Kerja Usaha Mikro dan Kecil Kabupaten/Kota yang selanjutnya ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan Program yang anggotanya terdiri dari instansi terkait di tingkat Kabupaten/Kota. Mengacu pada ketentuan tersebut, dalam rangka pelaksanaan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009, Walikota Jakarta Selatan Nomor 185 Tahun 2009 tentang Pembentukan Kelompok Kerja Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan Tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2009.

Anggaran pelaksanaan program ini tercakup dalam APBN Tahun 2009 yang tertuang pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia satuan kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta. Tahun 2009 merupakan tahun pertama pelaksanaan kebijakan ini di Provinsi Jakarta Selatan. Jumlah anggaran yang disiapkan untuk program ini adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Adapun penggunaan anggaran tersebut ditujukan untuk membiayai seluruh proses kegiatan pendaftaran tanah UMK dari tahap pengumpulan data yuridis dan data fisik, sehingga PMK peserta program tidak perlu mengeluarkan biaya untuk proses pendaftaran tanahnya.

a. Regulasi

Dasar pelaksanaan Kebijakan ini adalah :

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643)
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
- 4) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 5) Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 2006 tentang Paket Kebijakan Ekonomi menjelang dan sesudah berakhirnya Program Kerjasama dengan International Monetary Fund
- 6) Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2006 tentang Paket Kebijakan Perbaikan Iklim Investasi
- 7) Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah

- 8) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 12/PMK.06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil.
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Meningkatkan Akses Permodalan.

Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan obyek UKM merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mendukung program pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan wujud nyata dari upaya pemerintah melaksanakan beberapa instruksi yang dikeluarkan Presiden antara lain : Inpres Nomor 5 Tahun 2003 dan Inpres Nomor 6 Tahun 2007. Kebijakan Pendaftaran Tanah dalam kerangka Program Pemberdayaan Usaha Kecil dan Mikro ini dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Kota Jakarta Selatan merupakan salah satu lokasi pelaksanaannya.

Proses pensertipikatan tanah UMK dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu meliputi : pengumpulan, pengolahan dan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan pemetaan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Untuk memperoleh modal melalui pengajuan kredit dengan jaminan sertipikat berdasarkan sertipikat tanah berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996), Pengusaha Mikro dan Kecil melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan untuk pencatatan pembebanan pada sertipikat tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

b. Mekanisme

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2008, dalam pelaksanaan Program Pemberdayaan UMK melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah, dibentuk tim pelaksana program yang terdiri dari Kelompok Kerja (Pokja) Pusat, Pokja Provinsi, dan Pokja Kabupaten/Kota. Susunan Pokja Provinsi sesuai Pasal 5 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008, terdiri dari :

- a. Ketua : Sekretaris Daerah Provinsi
- b. Wakil Ketua I : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
- c. Wakil Ketua II : Kepala Dinas/Badan yang Membidangi Koperasi dan UKM Provinsi
- d. Sekretaris : Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
- e. Anggota :
 1. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
 2. Kepala Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
 3. Kasubdin pada Dinas/Badan yang Membidangi Koperasi dan UKM
 4. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Provinsi
 5. Pejabat/petugas dari unsur perbankan pelaksana dan penyalur kredit/pembiayaan

Susunan Kelompok Kerja Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Tahun Anggaran 2009 yang ditetapkan melalui Keputusan Walikota Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

- a. Ketua : Sekretaris Daerah Kota Jakarta Selatan
- b. Wakil Ketua I : Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan

- c. Wakil Ketua II : Kepala Suku Dinas Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan
- d. Sekretaris : Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan
- f. Anggota : 1. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan
 2. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan
 3. Unsur Dinas/Badan yang Membidangi Koperasi dan UKM Kota Jakarta Selatan
 4. Kepala Seksi Pelayanan KPP Pratama atau Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan KPPBB, Kantor Pelayanan Pajak
 5. Unsur Perbankan/Gerakan Koperasi.

Tugas Pokja Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan sosialisasi program kepada dinas/instansi terkait, perbankan, aparaturnya kecamatan dan desa/kelurahan, gerakan koperasi dan lintas pelaku lainnya, serta UMK debitur/calon debitur perbankan/koperasi yang agunannya belum bersertipikat
- 2) Melaksanakan seleksi atas calon-calon peserta program hasil inventarisasi dan identifikasi UMK dari Dinas/Badan yang Membidangi Koperasi dan UKM Kabupaten/Kota dan Kantor Pertanahan, sesuai kriteria subyek dan obyek program
- 3) Menyiapkan hasil seleksi UMK calon peserta Program kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk diverifikasi dan ditetapkan sebagai peserta program
- 4) Melaporkan hasil penetapan UMK terpilih kepada Pokja provinsi dengan tembusan kepada Pokja Pusat, Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq. Deputi Bidang Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat, Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah

cq. Deputi Menteri Bidang Pembiayaan dan Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Bina Pembangunan Daerah

- 5) Melaksanakan pemantauan dan penyelesaian sertipikasi Program tahun 2007 dan tahun sebelumnya sesuai arahan Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah
- 6) Memantau dan mengevaluasi dan melaporkan pelaksanaan program kepada Pokja Provinsi dengan tembusan kepada Pokja Pusat secara berkala setiap bulan, triwulan, dan akhir tahun termasuk kegiatan tahun sebelumnya
- 7) Menyampaikan laporan hasil kinerja dan dampak pelaksanaan program terhadap pengembangan penyaluran kredit/pembiayaan perbankan, serta pengembangan usaha pada akhir tahun anggaran kepada Pokja Provinsi dengan tembusan Pokja Pusat.
- 8) Melakukan pembinaan peserta program agar menjadi pelaku usaha yang produktif pasca sertipikasi hak atas tanah
- 9) Memberikan rekomendasi dan mengupayakan replikasi Program dengan dukungan APBD atau sumber pembiayaan lainnya.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 yaitu dalam Pasal 13 dan 14 pelaksanaan Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Sertipikasi Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut :

1. Dinas/Badan di kabupaten/kota yang membidangi Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah melakukan inventarisasi dan identifikasi calon peserta program.
2. Hasil inventarisasi, dan identifikasi calon peserta program selanjutnya disampaikan kepada Pokja Kab/Kota untuk dilakukan seleksi dan diusulkan sebagai peserta program
3. Kantor Pertanahan melakukan verifikasi atas hasil seleksi calon peserta program dari Pokja Kab/kota dan hasilnya dibuat dalam bentuk daftar yang memuat luas tanah dan status tanah.

4. Jika terdapat peserta program yang mengundurkan diri, sebagai penggantinya adalah peserta program hasil seleksi, sesuai urutan dalam daftar.
 5. Kepala Kantor pertanahan menetapkan surat keputusan peserta program definitif.
 6. Berdasarkan daftar UMK definitif, Kantor Pertanahan menyampaikan formulir permohonan kepada peserta Program atau kuasanya untuk diisi dan dilengkapi persyaratan serta dokumen asli penguasaan pemilikan tanah.
 7. Setelah Kantor Pertanahan menerima permohonan dan dokumen asli penguasaan/kepemilikan tanah serta foto copy syarat-syarat lainnya secara lengkap, Kantor Pertanahan melakukan proses sertifikasi hak atas tanah meliputi kegiatan pengukuran bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman, dan penerbitan Surat Keputusan Hak Atas Tanah, pembukuan hak dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- c. Target Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah UMK
- Target dari pelaksanaan kebijakan ini adalah Pelaku Usaha Mikro dan Kecil di wilayah Kota Jakarta Selatan. Kriteria Usaha Mikro dan Kecil (UMK) sebagai subyek dan tanah yang dimilikinya sebagai Peserta Program, ditetapkan sesuai ketentuan pasal 8 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 yaitu meliputi :
- (1) Kriteria subyek peserta Program
 - a. Usaha Mikro, Kecil dan/atau koperasi, dan/atau
 - b. Calon dan/atau debitur perbankan/koperasi yang memenuhi kriteria kelayakan usaha dari perbankan/koperasi
 - (2) Kriteria obyek Program
 - a. Tanah tidak dalam sengketa
 - b. Luas tanah
 - 1) Tanah pertanian maksimal 2 Ha (dua hektar)
 - 2) Tanah non pertanian maksimal 2000 M²
 - c. Bukan tanah warisan yang belum dibagi

- d. Tanah yang dikuasai secara fisik oleh pelaku Usaha Mikro dan Kecil
- e. Lokasi tanah berada dalam wilayah kabupaten/kota peserta Program yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- f. Mempunyai alas hak (bukti kepemilikan)
- g. Bidang tanah yang dimohonkan haknya tidak diars Hak Pengelolaan

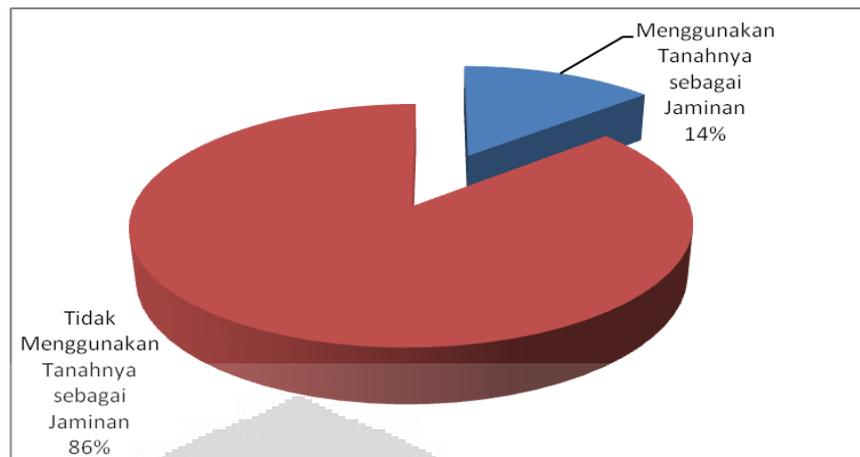
Dalam rangka pelaksanaan sertifikasi tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK) oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta selatan, Kelompok Kerja (Pokja) Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan oleh Walikota Jakarta Selatan terlebih dahulu melakukan seleksi calon peserta Program untuk selanjutnya dilakukan penetapan UMK sebagai peserta Program oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan. Prosedur seleksi dan penetapan UMK sebagai Peserta Program mengacu pada ketentuan pasal 13 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008 yaitu sebagai berikut :

- (1) Dinas/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah melakukan inventarisasi dan identifikasi calon peserta program
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi calon peserta program sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pokja Kabupaten/Kota untuk dilakukan seleksi atas calon peserta program
- (3) Kantor pertanahan melakukan verifikasi atas hasil seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan hasilnya dibuat dalam bentuk daftar yang memuat nama, luas tanah, letak tanah dan status tanah
- (4) Jika terdapat peserta Program yang mengundurkan diri, maka penggantinya di ambil dari daftar calon peserta program hasil seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dengan mempertimbangkan urutan prioritas.
- (5) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Surat Keputusan peserta Program definitif

Setelah prosedur seleksi calon Peserta Program dilaksanakan, Kepala Kantor Pertanahan kemudian menetapkan UMK hasil seleksi sebagai Peserta Program pada Pelaksanaan Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan kecil Melalui Kegiatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009, Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan telah menetapkan Peserta Pensertipikatan UMK sebanyak 100 orang/UMK, melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor 31 tanggal 29 perihal Penunjukan Peserta Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan Tahun Anggaran 2009.

Peserta Pensertipikatan Tanah UMK yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan sebanyak 100 orang/UMK, lokasi tanahnya tersebar di wilayah Kota Jakarta Selatan.

Kegiatan pensertipikatan tanah UMK di Kantor Pertanahan Kota Jakarta selatan Tahun 2009 dibiayai melalui APBN yang dimasukkan dalam Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, sebagaimana telah diatur dalam pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2008 bahwa seluruh pembiayaan kegiatan pertanahan dalam pelaksanaan Program Sertifikasi Hak Atas Tanah dibebankan pada DIPA Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan lokasi kegiatan.



Sumber : Data diolah, 2012.

Gambar 4.2. Distribusi PMK Peserta Program berdasarkan penggunaan Sertipikat Tanah sebagai Jaminan di Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.

Hasil pelaksanaan kegiatan pensertipikatan tanah UMK di Kota Jakarta Selatan Tahun 2009 dilihat dari Daftar Tanda Terima Sertipikat Tanah Program Pemberdayaan UMK Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, menunjukkan penyelesaian sertipikatan Tanah UMK telah mencapai 95% atau telah diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah sebanyak 95 sertipikat (bidang) sesuai jumlah peserta Pensertipikatan Tanah UMK yang telah ditetapkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan . Penyelesaian sertipikat tanah UMK di Kota Jakarta Selatan tahun 2009 secara lengkap dapat dilihat dalam lampiran. Tugas Pokja Propinsi dan Pokja Kabupaten/Kota selanjutnya Pasca Sertipikasi tanah adalah melakukan pembinaan peserta program agar menjadi pelaku usaha yang produktif pasca sertipikasi hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 5 (2) dan pasal 6 (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008.

d. Sasaran dan Tujuan

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala BPN RI No 3 Tahun 2008, tujuan dan sasaran program ini adalah sebagai berikut :

- 1) Program ini bertujuan memberikan kepastian hukum hak atas tanah Usaha Mikro dan Kecil untuk meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan atau koperasi, dalam rangka pengembangan usaha
 - 2) Sasaran program adalah usaha skala mikro dan kecil dan/atau debitur bank atau koperasi yang membutuhkan tambahan plafon kredit/pembiayaan yang secara teknis dinyatakan layak (*feasible*) akan tetapi jaminan hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum bersertipikat.
- e. Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah UMK
- 1) Lembaga Keuangan :
 - a). Dengan adanya program tersebut lembaga keuangan merasa terbantu, dengan tersertipikatnya sebuah bidang tanah maka akan semakin banyak peluang pinjaman yang dapat disalurkan kepada masyarakat, atau dengan kata lain meningkatkan pangsa pasar produk pinjaman lembaga keuangan.
 - b). Lembaga Keuangan dalam melakukan analisa kredit mempergunakan prinsip 5 C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*. Kelima hal ini dapat diuraikan sebagai berikut :
 - *Character*,
Kreditur harus orang yang berkelakuan baik
 - *Capacity*,
Kemampuan untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan kepadanya.
 - *Capital*,
Kejelasan modal yang dimiliki calon debitur diperlukan untuk mengukur seberapa besar tingkat likuiditasnya.
 - *Condition of Economy*,
Kondisi ekonomi yang mempengaruhi debitur
 - *Collateral*.

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur.

Keberadaan tanah yang tersertipikat memenuhi salah satu syarat dari 5 C di atas yaitu *collateral*, atau adanya jaminan.

c). Cara menganalisa kredit

Analisa dilakukan dengan menggunakan 3 pilar kelayakan kredit, yaitu :

– *Willingnes To Repay*

Dapat dilihat dari daftar hitam Nasional, Daftar SID, Rekening Koran Kredit, Informasi dari pihak lain yang dapat diyakini kebenarannya, sikap calon debitur pada saat wawancara, *self financing*, cara pembayaran angsuran, kesesuaian jawaban yang bersangkutan pada saat wawancara dengan data lainnya.

– *Ability to Repay : Legal Capacity, Managerial capacity dan Financial Capacity.*

Dapat dilihat dari *repayment capacity*, analisa rekening Koran simpanan, analisa rekening Koran kredit, menganalisa terhadap kepastian/kelangsungan pekerjaan/usaha dan potensi pertumbuhan pendapatan, dan dilakukan dengan mempertimbangkan jenis usaha, tingkat persaingan, lama usaha, kelancaran penjualan, kelancaran pasokan bahan baku, masa kerja, pendidikan, status, manajemen perusahaan dan skala perusahaan.

– *Collateral*

Dapat dilihat dari lokasi agunan *marketable* atau tidak, analisa legalitas jaminan, penilaian agunan bisa dilakukan oleh bank atau *appraisal independent*, nilai agunan yang digunakan adalah nilai pasar wajar, agunan yang diserahkan tidak dalam sengketa atau penguasaan pihak lain, analisa sesuai dengan jenis pengikatannya dan pengamanannya.

- 2) Kantor Dinas UKM dan Koperasi dan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.
 - a) Dengan adanya program tersebut Dinas Koperasi dan UKM bisa melaksanakan program pembinaan pengembangan usaha kecil dan mikro menjadi usaha menengah dan usaha besar. Pembinaan terhadap UKM perlu dilakukan misalkan melalui pelatihan-pelatihan ataupun konsultasi yang melibatkan pihak-pihak yang terkait.
 - b) Hambatan yang dihadapi UKM secara *financial* dapat direduksi. Ketersediaan jaminan yang berkekuatan hukum kuat akan lebih disukai oleh lembaga keuangan, sehingga tambahan modal diharapkan dapat diperoleh lebih mudah, sehingga pada tahap selanjutnya dapat digunakan untuk meningkatkan usahanya. Pinjaman yang diperoleh dapat dipergunakan untuk membeli peralatan usaha ataupun meningkatkan produksi (pembelian bahan baku yang lebih banyak).
 - c) Program tersebut merupakan wujud komitmen Badan Pertanahan Nasional sebagai administratur pertanahan di Indonesia untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menciptakan kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat UUD 1945 dan Undang-undang Pokok Pokok Agraria.
- e. Kendala yang ditemukan dilapangan Kendala untuk mencapai Tujuan dalam rangka pencapaian tujuan kebijakan ini adalah
 1. Pengetahuan dan pemahaman yang beragam tentang tujuan program ini. Tujuan utama yang merupakan motivasi peserta program adalah mendapatkan sertipikat tanah/kepastian hukum kepemilikan tanah karena mereka merasa tenang dan aman setelah memperoleh sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang kuat. Tetapi ada juga peserta program yang ingin mendapatkan kemudahan dalam mengajukan pinjaman kredit dengan memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminannya. Disamping itu ada juga peserta yang mengikuti

program ini karena ada bantuan dari pemerintah sehingga biaya pengurusan sertipikat yang murah.

2. Jumlah UMK yang banyak di Kota Jakarta Selatan tidak sebanding dengan kebijakan pensertipikatan tanah UMK yang hanya menargetkan 100 bidang tiap tahunnya, sehingga dampak berupa kemudahan akses permodalan ke lembaga keuangan tidak dapat dinikmati oleh UMK secara keseluruhan.
3. UMK Peserta Program yang telah memiliki sertipikat hasil Kebijakan hanya 13 PMK dari 95 PMK Peserta program yang sudah memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit ke lembaga keuangan. Skala Produksi UMK yang masih kecil dan adanya kemudahan Kredit Tanpa Agunan menyebabkan UMK masih enggan untuk memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh modal. UMK lebih menyukai pinjaman dari Non Bank karena tidak memerlukan persyaratan yang banyak.

BAB 5

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Profil Responden Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta Program

Responden dalam penelitian ini adalah pelaku usaha mikro dan kecil yang berdomisili di lokasi penelitian tempat dilaksanakannya Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah pada tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan. Jumlah Peserta Program adalah 95 PMK yang mengikuti Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan Tanah UMK Tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan. Jumlah Responden terpilih adalah sebanyak 49 orang PMK, berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan rumus slovin terhadap 95 orang yang mengikuti Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan Tanah UMK Tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan. 49 Orang Responden PMK yang terpilih tersebut, terdiri dari dua kelompok yaitu Responden PMK yang tidak dan yang telah memanfaatkan sertifikat hak milik atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal. Berdasarkan hasil pengisian kuisioner oleh 49 orang Responden PMK yang terpilih, yang belum memanfaatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan sebanyak 36 Responden PMK, sedangkan sisanya sebanyak 13 Responden PMK telah memanfaatkan sertifikat hak atas tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh modal. Dari 36 Responden PMK, 32 Responden PMK menggunakan pinjaman dari sektor informal, dalam hal ini lembaga non perbankan.

Profil Responden PMK dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, usia, tingkat pendidikan dan luas tanah yang dimiliki. Pengelompokan tersebut dimaksudkan untuk mengetahui distribusi Responden PMK berdasarkan jenis kelamin, usia, tingkat pendidikan, dan luas tanah bersertipikat yang dimiliki, yang digunakan untuk mendukung analisis data penelitian. Data-data tersebut diperoleh melalui penelitian terhadap warkah tanah di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.

5.1.1. Jenis Kelamin Responden PMK Peserta Program

Profil Responden PMK Peserta Program berdasarkan jenis kelamin diperoleh data bahwa dari 49 orang Responden PMK, peserta laki-laki memiliki jumlah yang lebih banyak yaitu 29 orang (59,18%) sedangkan peserta perempuan sebanyak 20 orang (40,82%). Hal tersebut menunjukkan bahwa meskipun jumlah pelaku usaha mikro dan kecil perempuan lebih sedikit daripada laki-laki namun secara tidak langsung turut berkontribusi terhadap Perekonomian Kota Jakarta Selatan. Lebih rinci lagi, dari 13 Responden PMK yang telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, 6 Responden PMK adalah laki-laki dan 7 Responden PMK lainnya adalah perempuan, dan dari 36 Responden PMK yang belum memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, 23 orang Responden PMK adalah laki-laki dan 13 orang Responden PMK adalah perempuan.

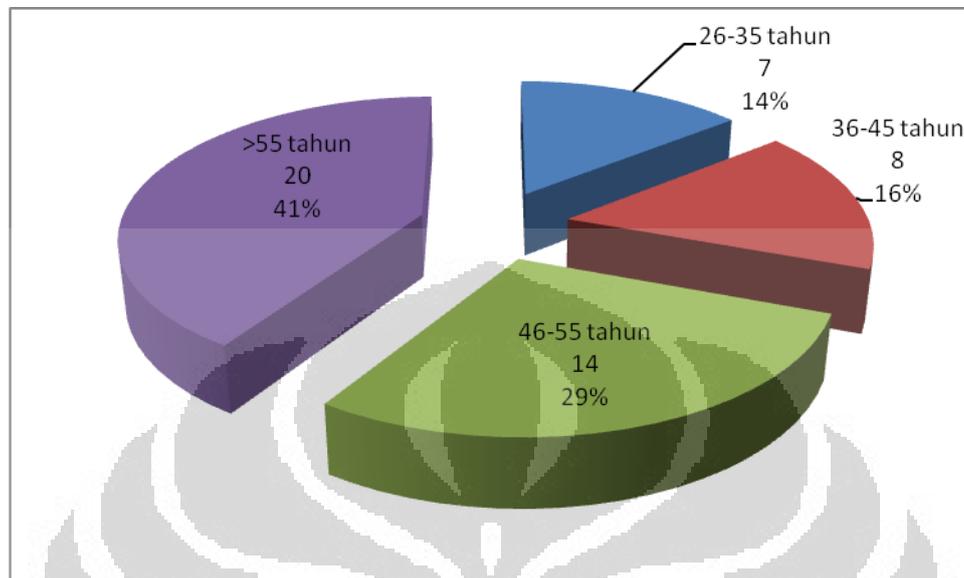
5.1.2. Usia Responden PMK Peserta Program

Profil PMK Peserta Program berdasarkan usia dibagi menjadi 5 (lima) kelompok, yaitu usia antara 15-25 tahun, 26-35 tahun, 36-45 Tahun, 46- 55 tahun, dan diatas 55 tahun. Dari hasil penelitian warkah tanah dari 49 orang Responden PMK dilakukan pembagian ke dalam 5 (lima) kelompok diperoleh data yaitu Peserta PMK kelompok usia 15-25 tahun terdapat 0 orang, kelompok usia 26-35 tahun terdapat 7 orang (14,29%), kelompok usia 36-45 Tahun terdapat 8 orang (16,32%), kelompok usia 46- 55 tahun terdapat 14 orang (28,57 %), dan diatas kelompok usia 55 tahun terdapat 20 orang (40,81%).

Untuk Responden yang telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, dapat dijelaskan bahwa Responden 15-25 tahun tidak ada, 26-35 tahun tidak ada, 36-45 Tahun terdapat 1 orang, 46- 55 tahun terdapat 8 orang, dan diatas 55 tahun terdapat 4 orang.

Sedangkan untuk responden yang tidak memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, dapat dijelaskan bahwa Responden 15-25 tahun tidak ada, 26-35 tahun terdapat 7 orang, 36-45 Tahun terdapat 7 orang, 46- 55 tahun terdapat 5 orang, dan diatas 55 tahun terdapat 16 orang.

Distribusi Responden PMK berdasarkan tingkatan usia adalah sebagai berikut :



Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5.1 Distribusi Responden PMK Berdasarkan Tingkatan Usia

5.1.3. Tingkat Pendidikan Responden PMK Peserta Program

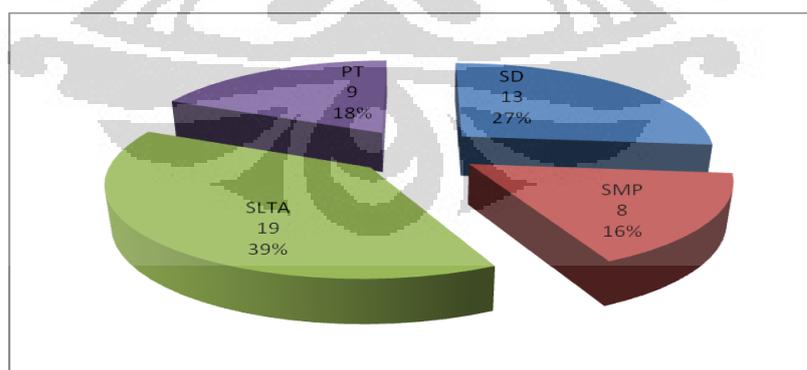
Data mengenai tingkat pendidikan PMK dapat dijadikan indikator atas pemahaman atau pengetahuan PMK tentang Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan Tanah UMK yang diselenggarakan pemerintah. Untuk itu, profil Responden PMK Peserta Program berdasarkan tingkat pendidikan, dibagi menjadi 5 (lima) kelompok, yaitu Tidak sekolah, SD, SMP, SMA, dan Perguruan Tinggi (PT). Berdasarkan hasil penelitian, Profil Responden PMK Peserta Program berdasarkan tingkat pendidikan diperoleh data bahwa dari 49 Responden PMK Peserta Program, Tidak sekolah sebanyak 0 orang, sampai tingkat Sekolah Dasar (SD) sebanyak 13 orang (26,53%), Sekolah Menengah Pertama (SMP) sebanyak 8 orang (16,32%), Sekolah Lanjutan Tingkat Atas sebanyak 18 orang (36,73%), dan sampai tingkat Perguruan Tinggi (PT) sebanyak 9 orang (18,36%).

Pada responden PMK yang telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, dapat dijelaskan bahwa tidak ada Responden PMK yang tidak sekolah, sampai tingkat Sekolah Dasar (SD) sebanyak 4 orang, Sekolah Menengah Pertama (SMP) sebanyak 4 orang, Sekolah Lanjutan Tingkat Atas sebanyak 2 orang, dan sampai tingkat Perguruan Tinggi (PT) sebanyak 3 orang.

Sedangkan responden PMK yang tidak memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, dapat dijelaskan bahwa tidak ada Responden PMK yang tidak sekolah, sampai tingkat Sekolah Dasar (SD) sebanyak 9 orang, Sekolah Menengah Pertama (SMP) sebanyak 4 orang, Sekolah Lanjutan Tingkat Atas sebanyak 16 orang, dan sampai tingkat Perguruan Tinggi (PT) sebanyak 6 orang.

Dari data tersebut terlihat bahwa responden PMK baik yang telah memanfaatkan maupun yang tidak memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan mayoritas pendidikannya adalah sampai tingkat Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA), yang berarti bahwa pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal tidak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan PMK.

Distribusi Responden PMK berdasarkan tingkat pendidikan adalah sebagai berikut :

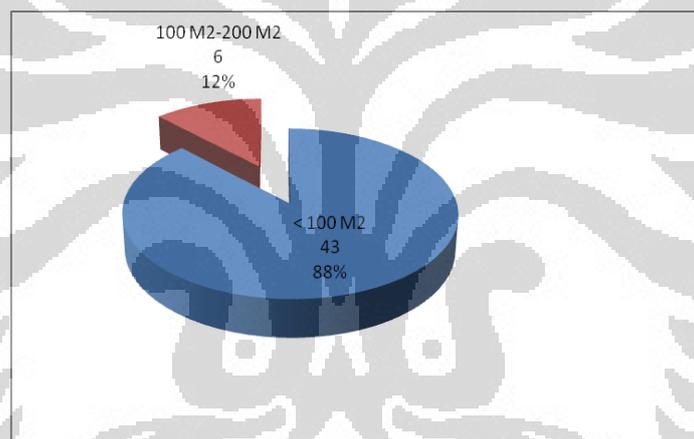


Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5. 2. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Tingkat Pendidikan

5.1.4. Luas Tanah Responden PMK Peserta Program

Profil PMK berdasarkan luas tanah bersertipikat (per bidang) yang dimiliki, dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kategori yaitu tanah kurang dari 100 M², 100-200 M², diatas 200 M². Pengelompokan luas tanah tersebut didasari oleh asumsi bahwa luasan tanah di perkotaan khususnya yang dimiliki PMK di Kota Jakarta Selatan memiliki keragaman yang cukup tinggi sehingga diperlukan pengelompokan yang cukup mewakili. Berdasarkan data yang diperoleh dari 49 Responden PMK Peserta Program, yang memiliki tanah bersertipikat (per bidang) dengan luas kurang dari 100 M² sebanyak 43 orang (87,75%), memiliki tanah dengan luas antara 100-200 M² sebanyak 6 orang (12,24 %), diatas 200 M² tidak ada. Hal tersebut menunjukkan bahwa tanah yang dimiliki PMK yang paling banyak luasannya di bawah 100 M².



Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5. 3. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Luas Kepemilikan Tanah

Dari 13 orang Responden yang telah memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, yang memiliki tanah dengan luas kurang dari 100 M² sebanyak 10 orang, dan dengan luasan antara 100-200 M² sebanyak 3 orang.

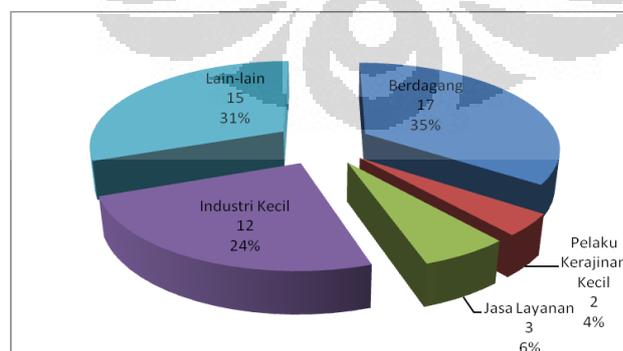
Sedangkan dari 36 orang Responden yang tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan, yang memiliki tanah dengan luas kurang dari 100 M² sebanyak 33 orang, dan dengan luasan antara 100-200 M² sebanyak 3 orang.

5.2. Identifikasi Usaha Responden Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta Program

Usaha yang dijalankan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) sebagian besar adalah usaha di bidang perdagangan, khususnya usaha warung/warung klontong/toko/warteg/sejenisnya. Sektor perdagangan tersebut paling diminati PMK karena meganggap tidak sulit dalam menjalankan usaha, tidak memerlukan suatu kursus/pelatihan khusus, dan modal yang dibutuhkan tidak terlalu besar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa modal awal yang dibutuhkan Responden PMK yang menjalankan usaha di bidang perdagangan dan Industri Kecil sebagian besar berkisar antara Rp. 1 juta – Rp. 2,5 juta, yaitu sebanyak 19 orang (38,78 %). Sisanya yaitu terdiri dari 13 Responden PMK (26,53%) yang menggunakan modal untuk menjalankan usaha perdagangan antara Rp. 2,5 juta – Rp. 5 juta, 9 Responden PMK (18,37%) menggunakan modal Rp. 5 juta – Rp. 7,5 juta, 6 Responden PMK (12,24 %) menggunakan modal Rp. 7,5 juta – Rp. 10 juta dan 2 Responden PMK menggunakan modal Rp. 15 juta – Rp. 25 juta. Banyaknya Responden PMK yang menggunakan modal antara Rp. 1 juta – Rp. 2,5 juta untuk menjalankan usaha perdagangan, terkait dengan kemampuannya dalam penyediaan modal. Masalah permodalan pada umumnya disebabkan karena UMK merupakan usaha perseorangan yang mengandalkan modal sendiri dengan jumlah yang terbatas dan keterbatasan akses ke sumber-sumber permodalan.

Jenis-jenis Usaha Responden PMK adalah sebagai berikut :



Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5. 4. Distribusi Responden PMK Berdasarkan Usaha yang dijalankan.

Gambar distribusi Responden PMK berdasarkan jenis-jenis usaha yang dijalankan sebagaimana tersaji di atas menunjukkan bahwa urutan kedua jenis usaha yang paling banyak dijalankan Responden PMK setelah perdagangan yaitu sebesar 31% adalah jenis usaha lain yang tidak termasuk jenis usaha kerajinan kecil, jasa layanan, dan industri kecil. Jenis usaha lain tersebut berdasarkan penelitian terhadap Responden PMK antara lain adalah usaha tanaman hias, pembibitan sekaligus penjualan ikan hias, dan usaha pemotongan ayam.

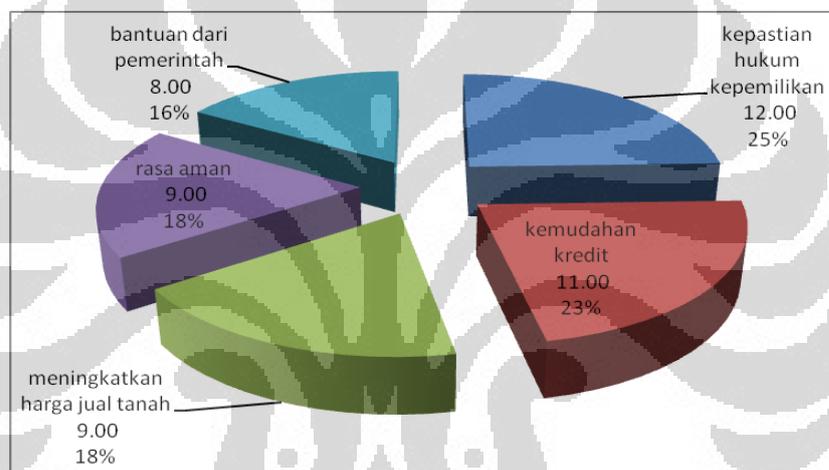
Sebagian besar Responden PMK tidak memiliki Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) yang seharusnya dimiliki setiap perusahaan, baik yang berbadan hukum resmi maupun perseorangan yang melakukan kegiatan usaha perdagangan. SIUP diperlukan sebagai sarana perlindungan hukum dengan memiliki legalitas tersebut akan aman terhadap gangguan usaha yang mungkin timbul (Susanta dan Syamsuddin, 2009 dalam Kurniawan 2011).

Responden PMK sebagai Peserta Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah, memiliki aset usaha yang dapat dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan. Tanah yang dimiliki PMK tersebut sebelumnya berstatus modal mati (*dead capital*) kemudian melalui Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil disertipikatkan agar menjadi modal hidup (*liquid capital*) sehingga dapat dijadikan jaminan (*collateral*) untuk memperoleh kredit perbankan. Aset yang dimiliki PMK berupa tanah yang telah bersertipikat, penggunaannya/peruntukannya beragam antara lain yaitu berupa rumah tinggal, masih dalam bentuk tanah kosong, dan tempat usaha.

5.3 Keterkaitan Kebijakan Pendaftaran Tanah Dengan Akses Permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan

Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah bagi UMK di Jakarta Selatan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah Usaha Mikro dan Kecil untuk meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan atau koperasi, dalam rangka pengembangan usaha. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa terdapat 13 Responden PMK yang telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai

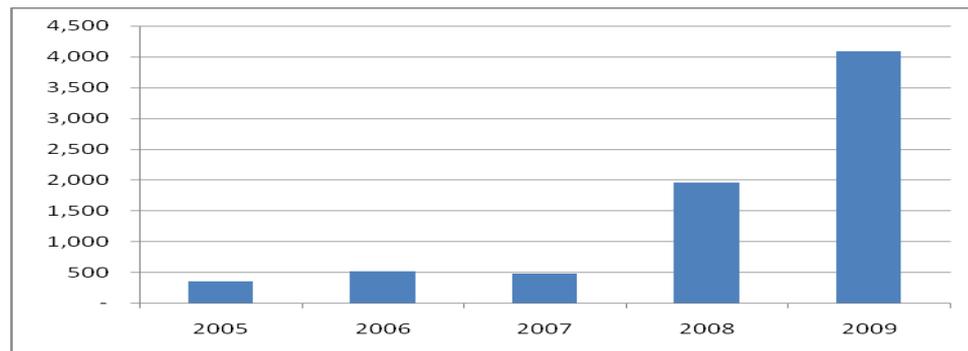
jaminan untuk memperoleh kredit perbankan. Kondisi ini disebabkan karena perbedaan motivasi PMK untuk menjadi peserta Program Pemberdayaan Masyarakat melalui pendaftaran hak atas tanah ini. Sebanyak 12 Responden PMK (24, 49%) memiliki motivasi memperoleh kepastian hukum, 11 Responden PMK (22, 45%) memiliki motivasi memperoleh kemudahan kredit, 9 Responden PMK (18,37%) memiliki motivasi meningkatkan harga jual tanah, 9 Responden PMK (18,37%) memiliki motivasi rasa aman, 8 Responden PMK (16,33%) memiliki motivasi mendapatkan bantuan dari pemerintah. Terdapat 5 Responden PMK yang memiliki motivasi memperoleh kemudahan kredit akan tetapi belum memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan.



Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5.5 Distribusi Responden PMK berdasarkan Motivasi menjadi Peserta Program

Berdasarkan pencatatan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan diperoleh data bahwa dari tahun 2005 s.d 2009 terdapat kenaikan. Meskipun kenaikan ini bukan disebabkan oleh penerbitan sertipikat hasil Program Pemberdayaan Masyarakat, akan tetapi sertipikat hasil pendaftaran sporadis di luar program. Fluktuasi pencatatan Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dapat dilihat dalam gambar berikut ini :



Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Gambar 5.6 Fluktuasi Pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa pencatatan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tahun 2005 adalah sebesar 357 hak, tahun 2006 sebanyak 518 hak, tahun 2007 sebanyak 473 hak, tahun 2008 sebanyak 1.951 hak dan tahun 2009 sebanyak 4.090 hak. Jadi setiap tahunnya mengalami peningkatan. Kenaikan pencatatan ini mencerminkan bahwa penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank dan lembaga keuangan lainnya semakin meningkat.

5.4. Pemanfaatan Sertipikasi Tanah Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta Program

Responden dalam penelitian ini adalah pelaku usaha mikro dan kecil yang berdomisili di lokasi penelitian tempat dilaksanakannya Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertipikasi Hak Atas Tanah pada tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan. Jumlah Responden PMK terpilih adalah sebanyak 49 orang PMK, berdasarkan perhitungan dengan menggunakan rumus slovin terhadap 95 orang Peserta PMK yang mengikuti Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertipikasi Hak Atas Tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan Tanah UMK Tahun 2009 di Kota Jakarta Selatan. 49 (Empat Puluh Sembilan) orang Responden PMK yang terpilih tersebut, terdiri dari dua kelompok yaitu Responden PMK yang belum dan yang telah memanfaatkan sertifikat hak milik atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal.

Berdasarkan hasil pengisian kuisioner oleh 49 (Empat Puluh Sembilan) orang Responden PMK yang terpilih, yang belum memanfaatkan hak milik atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan sebanyak 13 (tiga belas) Responden PMK, sedangkan sisanya sebanyak 36 Responden PMK telah memanfaatkan sertifikat hak milik atas tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal.

5.4.1. Responden PMK Peserta Program yang Memanfaatkan Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit Perbankan/Koperasi

Pemanfaatan kredit yang diperoleh PMK yang telah memanfaatkan sertifikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan/koperasi utamanya yaitu untuk membangun tempat usaha/memperluas tempat usaha dengan menambah kios/membangun ruangan tempat usaha, untuk meningkatkan/memperluas usaha yang telah dijalankan dengan membeli peralatan penunjang usaha antara lain peralatan industri rumah tangga. Jumlah responden yang telah memanfaatkan sertifikat tanahnya sebagai jaminan berjumlah perbankan sebanyak 13 (tiga belas) Responden PMK.

5.4.2. Responden PMK Peserta Program yang Tidak Memanfaatkan Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit Perbankan/Koperasi

Dalam rangka menjalankan usaha dan mengembangkan usahanya, Responden PMK yang tidak mengagunkan/menjaminkan sertifikat tanahnya untuk memperoleh kredit perbankan memanfaatkan (sejumlah 36 Responden PMK) sumber permodalan lain yaitu : modal sendiri dari keuntungan usaha yang diperoleh, pinjam pada koperasi simpan pinjam tanpa agunan, pinjam pada tengkulak, dan pinjam kepada saudara.

Pemanfaatan pinjaman antara lain untuk membuka/memulai usaha baru sebagai pemula, membeli peralatan penunjang usaha, tambahan biaya memperbaiki tempat usaha, tambahan biaya membeli kendaraan pendukung usaha, mengembangkan usah di sektor lain, dan untuk pembiayaan lain yaitu membeli barang dagangan/memasok barang dagangan dan membeli bahan. Tambahan modal bagi PMK yang belum mengagunkan sertifikatnya dan memanfaatkan sumber permodalan lain, hanya untuk memenuhi kebutuhan usaha

sehari-hari dan untuk membiayai usaha yang baru dijalankan Responden PMK yang tidak memerlukan biaya besar.

5.5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kredit Perbankan oleh PMK Peserta Program

Analisis ini dilakukan untuk melihat hasil estimasi hubungan faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah oleh PMK sebagai jaminan kredit perbankan, yaitu persyaratan pengajuan kredit ke Bank (X1), pembayaran pinjaman kredit perbankan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar bank (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4).

Responden PMK yang sudah memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan/koperasi dicirikan dengan angka “1”, sedangkan yang tidak atau belum memanfaatkan sertipikat tanah dicirikan dengan angka “0”.

Pada tabel 5.1 disajikan hasil estimasi hubungan pemanfaatan sertipikat tanah oleh PMK dengan persyaratan pengajuan kredit ke Bank (X1), pembayaran pinjaman kredit perbankan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar bank (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4) dengan menggunakan analisis “*binary logit*”.

Penelitian ini melibatkan 49 responden PMK, baik yang telah memanfaatkan sertipikat tanah maupun tidak memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan/koperasi. Hasil analisis menunjukkan ada 13 responden PMK yang telah memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan/koperasi, dan 36 responden yang tidak memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan/koperasi. Model dari hasil analisis estimasi menggunakan alat analisis *eviews* tergambar dalam tabel 5.1.

Tabel 5.1. Hasil regresi *logistic* pemanfaatan sertipikat tanah (*binary logit*)

Variabel	Koefisien	Std. Error	z-Statistic	Prob.
C	-0.659955	1.611481	-0.40953	0.6821
X1	-3.144634	1.671323	-1.88152	0.0599
X2	2.449169	1.631703	1.500989	0.1334
X3	-3.006912	1.52275	-1.97466	0.0483
X4	3.599303	1.364816	2.637208	0.0084

Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Adapun persamaan regresi logit adalah sebagai berikut :

$$\ln \left[\frac{P_i}{1 - P_i} \right] = -0.659955 - 3.144634X_1 + 2.449169X_2 - 3.006912X_3 + 3.599303X_4 + \epsilon_i$$

Berdasarkan hasil tersebut diatas, diperoleh keterangan bahwa peluang masyarakat untuk memanfaatkan sertipikat sebagai jaminan kredit perbankan pada persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1), pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4) = 1, adalah sebesar 68,20 %.

Berdasarkan estimasi tersebut dapat dihitung nilai *odds ratio* sebagai berikut :

Tabel 5.2. Perhitungan nilai *odds ratio regresi logistic* pemanfaatan sertipikat tanah (*binary logit*)

Variabel	Koefisien	<i>odds ratio</i>
C	-0.659955	0.516875
X1	-3.144634	0.043083
X2	2.449169	11.5787
X3	-3.006912	0.049444
X4	3.599303	36.57265

Sumber : Data Diolah, Januari 2012.

Dari hasil regresi diperoleh bahwa nilai R^2 MCF sebesar 0.641086, yang berarti sekitar 64,11 persen variasi persepsi responden dapat dijelaskan oleh

model. Sedangkan berdasarkan nilai *count R squared* sebesar 0.612553, yang berarti terdapat 30 observasi dari 49 observasi yang sesuai prediksi dan 19 observasi yang tidak tepat. Nilai *LR statistic* sebesar 36.34724 dengan nilai Probabilita LR statistik kurang dari 0.05. Berarti variabel-variabel bebas secara bersama-sama dapat menjelaskan model.

Model tersebut digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang diprediksi dapat mempengaruhi PMK memanfaatkan atau tidak sertipikat tanahnya pada lembaga keuangan untuk memperoleh modal/kredit, dengan melihat dari perbandingan resiko atau *odds ratio* (e^{β}) masing-masing variabel bebas. Untuk variabel bebas dalam bentuk kategorik, terdapat kecenderungan terjadinya peristiwa $y=1$ pada $x=1$ sebesar e^{β} kali dibandingkan $x=0$. Setiap kenaikan koefisien variabel bebas (β_j) sebanyak 1 unit akan mengakibatkan kecenderungan terjadinya peristiwa $y =1$ sebesar sebesar $\exp. (1. \beta_j)$ kali lebih besar.

Jadi persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1), pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4) memberikan pengaruh terhadap pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.

1) Koefisien persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1) -3.144634 dan nilai *odds ratio* sebesar 0.043083.

Kondisi ini artinya :

- Responden yang menjawab mudah persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan mempunyai kecenderungan 0.043083 kali untuk memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan dibandingkan dengan responden yang menjawab sulit persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan.
- Sebanyak 20 responden (40.81%) menjawab persyaratan pengajuan kredit ke bank mudah, dan 2 responden diantaranya adalah responden yang telah memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan.
- Koefisien variabel persyaratan pengajuan kredit ke bank bertanda negatif, tidak sesuai dengan dugaan penelitian.

- Berdasarkan survey di lapangan menunjukkan bahwa keberadaan tanah yang sudah bersertipikat mempermudah PMK untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan. Akan tetapi dari 13 responden PMK yang sudah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan hanya terdapat 2 PMK yang menyatakan persyaratan untuk memperoleh kredit/pinjaman perbankan menjadi lebih mudah dengan keberadaan sertipikat. Jadi walaupun PMK menyatakan keberadaan sertipikat tanah mempermudah persyaratan untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan, tetapi tidak menggunakannya sebagai jaminan pada lembaga keuangan/perbankan. Hal ini dilatarbelakangi oleh beragamnya motivasi PMK untuk menjadi peserta program.
- Sebanyak 12 Responden PMK (24, 49%) memiliki motivasi memperoleh kepastian hukum, 11 Responden PMK (22, 45%) memiliki motivasi memperoleh kemudahan kredit, 9 Responden PMK (18,37%) memiliki motivasi meningkatkan harga jual tanah, 9 Responden PMK (18,37%) memiliki motivasi rasa aman, 8 Responden PMK (16,33%) memiliki motivasi mendapatkan bantuan dari pemerintah.
- Variabel ini seharusnya meningkatkan kecenderungan PMK untuk memanfaatkan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank dan lembaga keuangan lainnya. Apabila persyaratan peminjaman/pengajuan kredit ke bank dapat dipenuhi oleh PMK maka akan semakin besar peluang PMK memanfaatkan sertipikat tanahnya untuk memperoleh kredit/pinjaman dari bank. Namun demikian persyaratan pengajuan kredit perbankan yang telah ditetapkan harus dilaksanakan dan dipenuhi PMK yang ingin memperoleh pinjaman/kredit dari bank. Bagi PMK persyaratan pengajuan kredit dianggap sulit karena adanya beberapa persyaratan administratif dan teknis yang sulit dipenuhi oleh PMK. Persyaratan pengajuan diterapkan untuk menghindari kredit macet.

- 2) Koefisien pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan (X2) 2.449169 dan nilai *odds ratio* sebesar 11.5787.

Kondisi ini artinya :

- Responden yang menjawab pembayaran kredit lancar/dapat dibayar mempunyai kecenderungan 11.5787 kali untuk memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan dibandingkan dengan responden yang menjawab kredit macet dalam pembayaran pinjaman kredit perbankan.
- Sebanyak 11 Responden (22.45%) menjawab pembayaran kredit lancar/dapat dibayar, dan 6 responden diantaranya adalah responden yang telah memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan.
- Koefisien variabel Pembayaran pinjaman kredit perbankan bertanda positif, sesuai dengan dugaan penelitian.
- Semakin mampu PMK mengembalikan pinjaman yang diperolehnya maka PMK akan semakin cenderung untuk memanfaatkan sertifikat tanahnya sebagai jaminan dan tidak takut tanahnya akan disita jika tidak mampu membayar kembali. Kemampuan pembayaran pinjaman kredit perbankan ditentukan oleh kegiatan usaha PMK.
- Variabel ini meningkatkan kecenderungan PMK untuk memanfaatkan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank dan lembaga keuangan lainnya. Pembayaran kembali pinjaman yang sudah diperoleh UMK dari lembaga keuangan dapat dilihat dari jumlah penjualan produk UMK. Nilai penjualan produk UMK mencerminkan kemampuan UMK untuk membayarkan kembali pinjaman yang diperolehnya. Produk UMK secara umum merupakan kebutuhan hidup sehari-hari menyebabkan penjualan produk UMK lebih mudah sehingga UMK mempunyai kemampuan untuk membayar pinjaman yang sudah diperolehnya. Jenis Usaha UMK di Kota Jakarta Selatan didominasi oleh Berdagang sebanyak 35%. Jenis Usaha berdagang ini terdiri dari distributor, rumah makan, rumah makan, toko dan sejenisnya. Diikuti oleh jenis usaha Lain-lain sebanyak 31 % yang terdiri dari usaha tanaman hias, pembibitan ikan. Industri Kecil sebanyak 24 %, yang terdiri dari home industri pembuatan

makanan dan pembuatan aksesoris) dan Jasa Layanan serta Pelaku kerajinan sebanyak 10 % yang terdiri dari pengrajin mebel, pertukangan, salon dan bengkel).

- Semakin mampu PMK untuk mengembalikan pinjamannya ke bank, kecenderungan untuk memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan akan semakin besar.

3) Koefisien pertimbangan memperoleh modal di lembaga keuangan (X3) - 3.006912 dan nilai *odds ratio* sebesar 0.21863.

Kondisi ini artinya :

- Responden yang menjawab pertimbangan memperoleh modal di luar bank memberatkan mempunyai kecenderungan 0.21863 kali untuk memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan dibandingkan dengan responden yang menjawab pertimbangan memperoleh modal di luar bank lebih mudah.
- Sebanyak 36 responden (73,46%) menjawab pertimbangan memperoleh modal di luar bank memberatkan, dan 5 responden diantaranya adalah responden yang telah memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan.
- Koefisien variabel pertimbangan memperoleh modal di luar bank bertanda negatif, sesuai dengan dugaan penelitian.
- Pinjaman dari pihak di luar bank, akan mengurangi kecenderungan PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit, hal ini dikarenakan pinjaman dari pihak di luar bank tidak membutuhkan persyaratan dan jaminan untuk memperolehnya.
- Variabel ini mengurangi kecenderungan PMK untuk memanfaatkan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada bank dan lembaga keuangan lainnya. Salah satu ciri usaha mikro dan kecil adalah modal yang berasal bersifat swadana atau dari diri sendiri yang berjumlah kecil, ataupun dari pihak non perbankan yang tidak membutuhkan persyaratan dan jaminan tertentu untuk memperolehnya. Berbagai kemudahan yang ditawarkan berupa pinjaman tanpa agunan yang banyak ditemui di masyarakat akan menyebabkan UMK cenderung lebih memilih pinjaman di luar bank.

- Dari 49 Responden PMK, 13 Responden PMK yang telah menggunakan sertipikat tanahnya sebagai jaminan pada lembaga keuangan dan 32 Reponden PMK memperoleh pinjaman dari non bank, dan 4 Responden lainnya menggunakan modal swadana.
- 4) Koefisien keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X_4) 3.599303 dan nilai *odds ratio* 36.57265.

Kondisi ini artinya :

- Responden yang menjawab sedang memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi mempunyai kecenderungan 36.57265 kali untuk memanfaatkan tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan dibandingkan dengan responden yang menjawab tidak memerlukan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga tidak/belum perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi.
- Sebanyak 19 responden (38,78%) menjawab memerlukan modal, dan 12 responden diantaranya adalah responden yang telah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan.
- Koefisien variabel keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha bertanda positif, sesuai dengan dugaan penelitian.
- Skala kegiatan usaha UMK yang masih kecil, membutuhkan modal yang lebih untuk berkembang, sehingga variabel ini mempengaruhi kecenderungan PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit di bank dan lembaga keuangan lainnya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang diduga mempengaruhi keputusan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) memanfaatkan atau tidak sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal, yaitu meliputi : pembayaran pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, berdasarkan data empiris penelitian dan hasil analisis statistik menggunakan regresi *binary logit*, terbukti di lapangan.

Sedangkan variabel persyaratan pengajuan kredit ke bank tidak sesuai dengan dugaan penelitian dikarenakan motivasi yang beragam dari PMK peserta program.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan oleh PMK adalah persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1), pembayaran pinjaman kredit lembaga keuangan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4).

Tindaklanjut yang diperlukan untuk meningkatkan kecenderungan keputusan PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan dengan mempertimbangkan faktor-faktor determinan persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan (X1), pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan (X2), pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan (X3), dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha (X4), antara lain adalah :

1. Persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan :

Diperlukan sosialisasi pengajuan kredit ke bank sebagai bentuk kegiatan pasca sertifikasi. Kegiatan ini dilakukan oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan dan Lembaga Keuangan terkait.

2. Pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan :

Peningkatan skala produksi dan pemasaran UMK, disertai dengan rencana pengembangan usaha yang jelas dengan cara pembinaan dan pelatihan bagi UMK oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan.

3. Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan :

Diperlukan Sosialisasi tentang keunggulan memperoleh kredit dari lembaga keuangan formal daripada lembaga keuangan informal. Kegiatan ini dilakukan oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan dan Lembaga Keuangan terkait.

4. Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha :

Pembinaan dan pelatihan bagi UMK untuk dapat meningkatkan usahanya menjadi usaha menengah dan besar. Kondisi ini harus ditindaklanjuti dengan pemberian kemudahan dalam pemberian modal kepada UMK.

5.6. Implikasi Kebijakan dari Program Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Terhadap Jaminan Kredit Perbankan serta Dampaknya Terhadap perkembangan UMK di Kota Jakarta Selatan.

Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan tanah UMK merupakan program yang diselenggarakan pemerintah dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah Usaha mikro dan Kecil untuk meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan atau koperasi, dalam rangka pengembangan usaha (Pasal 2 Peraturan Kepala BPN RI No 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha skala Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan).

Program Pensertipikatan Tanah UMK tersebut merupakan wujud nyata dari upaya pemerintah melaksanakan beberapa Instruksi yang dikeluarkan Presiden antara lain : Inpres Nomor 5 Tahun 2003 tentang Paket Kebijakan Ekonomi Menjelang dan Sesudah Berakhirnya Program Kerjasama Dengan International Monetary Fund, dimana Presiden menginstruksikan kepada Para Menteri, Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND), serta gubernur, dan Bupati/Walikota untuk melaksanakan kebijakan ekonomi menjelang dan sesudah berakhirnya program kerjasama dengan IMD dengan sasaran pokok yaitu : memelihara dan memantapkan stabilitas ekonomi makro, melanjutkan restrukturisasi dan reformasi sector keuangan dan meningkatkan investasi, ekspor dan penciptaan lapangan kerja, dan Inpres Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, yang menginstruksikan kepada para Menteri, Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND), Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mensukseskan Program Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Program pensertipikatan tanah UMK merupakan salah satu program yang bertujuan meningkatkan akses permodalan. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah dari program pensertipikatan tanah UMK tersebut, diharapkan Pengusaha

Mikro dan Kecil (PMK) memanfaatkan sertipikat yang telah diperoleh, sebagai jaminan kredit perbankan untuk mendapatkan modal. Namun pada kenyataannya masih banyak PMK yang belum memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit yaitu : jumlah kredit yang diperoleh, persyaratan pengajuan kredit ke bank, pembayaran/pelunasan pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha.

Namun demikian, sebagian besar responden PMK yaitu sebanyak 45 orang atau 91 % beranggapan bahwa Program Pensertipikatan tanah UMK, baik untuk dilanjutkan meskipun dalam mengikuti program tersebut PMK tidak jarang menemui hambatan/permasalahan, baik pada proses sertifikasi tanah maupun pada pengajuan kredit perbankan. Hal tersebut disebabkan karena PMK menyadari pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang kuat dan dapat dimanfaatkan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit perbankan, serta masih banyak PMK yang tanahnya belum bersertipikat sehingga Program Pensertipikatan Tanah UMK masih perlu diadakan.

Dengan adanya harapan besar PMK agar Program Pensertipikatan Tanah UMK diadakan lagi, dan agar penyelenggaraan Program dapat memberikan dampak yang positif terhadap perkembangan UMK.

Hasil temuan penelitian, kondisi yang diharapkan, dan implikasi kebijakan untuk penyelenggaraan Program selanjutnya agar lebih berhasil terutama dalam pengembangan UMK dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 5.3. Hasil Temuan Penelitian, Kondisi Yang Diharapkan dan Implikasi Kebijakan

No	Hasil Temuan	Kondisi Yang diharapkan	Implikasi Kebijakan
1	2	3	4
1	Keterkaitan Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan Akses Permodalan UMK di Kota Jakarta Selatan	Peningkatan Akses Pemodalan UMK ke Lembaga Keuangan di Kota Jakarta Selatan	- Stakeholder melakukan pembinaan terhadap UMK tentang arti penting sertipikat tanah dalam rangka
	- Regulasi - Mekanisme - Target - Sasaran dan		

Lanjutan Tabel 5.3

No	Hasil Temuan	Kondisi Yang diharapkan	Implikasi Kebijakan
1	2	3	4
	<p>Tujuan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implementasi Kebijakan - Kendala untuk mencapai Tujuan 		<p>pengembangan usaha PMK (pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada Lembaga Keuangan)</p>
2	Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan oleh PMK Peserta Program		
	<p>persyaratan pengajuan kredit ke bank,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Persyaratan pengajuan kredit ke bank mudah dan sederhana, sehingga meningkatkan keinginan PMK memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal usaha - PMK mendapat kemudahan dalam pengurusan/pengajuan kredit perbankan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bank melakukan evaluasi terhadap persyaratan pengajuan kredit dengan jaminan sertipikat tanah, sehingga dapat diterapkan proses pengajuan kredit yang mudah bagi UMK - Stakeholder (Perbankan, BPN, Dinas Koperasi dan UKM serta instansi lainnya yang terkait) memberikan fasilitas akses permodalan ke perbankan kepada PMK agar mudah mendapatkan modal dari bank dalam rangka pengembangan usaha - Perbankan memberikan kemudahan bagi PMK yang memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit/modal dalam rangka mengembangkan usaha.
	<p>pembayaran/pelunasan pinjaman kredit perbankan,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PMK mampu mengembalikan pinjaman yang diperolehnya 	<ul style="list-style-type: none"> - Stakeholder memberikan pembinaan dan pelatihan kepada PMK dalam rangka pengembangan kapasitas UMK, sehingga UMK semakin berdayaguna dan mampu dalam pengembalian pinjaman yang diperolehnya.
	<p>pertimbangan memperoleh modal di luar bank,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PMK mendapatkan kemudahan terhadap akses permodalan ke lembaga keuangan formal (Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya) yang terjamin keamanannya dan dilindungi oleh hukum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stakeholder memberikan pembinaan dan penyuluhan kepada PMK dalam sosialisasi peningkatan usaha dengan menggunakan pinjaman dari

Lanjutan Tabel 5.3

No	Hasil Temuan	Kondisi Yang diharapkan	Implikasi Kebijakan
1	2	3	4
			perbankan dan lembaga keuangan.
	keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha	- PMK memerlukan modal besar untuk meningkatkan/mengembangkan usahanya dan kemudian memanfaatkan sertipikat tanah yang telah dimiliki sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal yang diperlukan/dibutuhkan untuk pengembangan usaha tersebut	- Pemerintah Daerah, Dinas Koperasi dan UKM dan pihak lainnya yang berwenang serta terkait dalam penyelenggaraan Program Pemberdayaan UMK bersinergi memberikan pembinaan atau penyuluhan kepada PMK untuk mendorong peningkatan/pengembangan usaha dalam rangka menciptakan lapangan kerja dan peningkatan kesejahteraan rakyat. - Stakeholder memberikan pembinaan dan pelatihan kepada PMK dalam rangka pengembangan potensi sector strategis UMK, serta penyuluhan mengenai pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal dalam rangka pengembangan usaha.

Sumber data : Data diolah, 2012.

Dengan demikian, Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah dapat dilanjutkan pelaksanaannya dengan pertimbangan bahwa sertipikat tanah yang dihasilkan dari program tersebut yang kemudian dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal, berdampak positif terhadap perkembangan usaha meskipun masih banyak PMK Peserta Program yang belum memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan kredit perbankan.

Untuk itu, agar penyelenggaraan Program dapat mencapai tujuan yang diharapkan yaitu pengembangan usaha dan pemberdayaan usaha mikro dan kecil (UMK), maka tindakan yang harus dilakukan ke depan oleh pihak-pihak yang terkait dalam penyelenggaraan program untuk keberhasilan pencapaian tujuan pengembangan usaha skala mikro dan kecil (UMK), utamanya adalah :

1. Meningkatkan kerjasama dan koordinasi diantara pihak-pihak yang terkait dalam Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah termasuk perbankan, baik pada pelaksanaan kegiatan sertifikasi tanah untuk percepatan pelaksanaan penyelesaian sertifikasi tanah maupun paa pasca sertifikasi tanah untuk pemberian fasilitasi akses perbankan guna memudahkan PMK memperoleh modal usaha dengan memanfaatkan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan.
2. Disamping penyediaan jaminan (*collateral*) berupa sertifikat tanah dan fasilitasi akses permodalan perbankan, Pemerintah atau pihak-pihak yang terkait dalam Program melakukan pendampingan kepada PMK Peserta Program dengan cara menyediakan jasa-jasa konsultasi pemasaran atau jasa bantuan peningkatan kemampuan pemasaran, perbaikan teknologi, dan manajemen, serta memberikan pelatihan-pelatihan untuk peningkatan produktifitas usaha dan pengembangan potensi sektor strategis UMK.

BAB 6

SIMPULAN DAN SARAN

6.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan subyek UMK di Kota Jakarta Selatan meningkatkan akses terhadap permodalan. Kebijakan Pendaftaran Tanah UMK menghasilkan sertipikat tanah bagi PMK Peserta Program, lembaga keuangan yang mengharuskan adanya jaminan yang pasti guna meminimalisasi terjadinya kredit macet. Sertipikat Tanah merupakan salah satu jaminan kebendaan yang diterima secara luas sebagai *collateral* pada lembaga keuangan. Peningkatan pemberian hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan menunjukkan bahwa penggunaan sertipikat tanah untuk memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan semakin meningkat.
2. Sertipikat tanah Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) yang telah diperoleh dari pelaksanaan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah, sebagian besar belum dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal dalam rangka pengembangan usaha. Terdapat 13 orang dari 49 Responden PMK yang telah memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan untuk memperoleh modal.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan oleh PMK Peserta Program, yang merupakan model terbaik atau sesuai dengan data empiris penelitian berdasarkan hasil uji statistik menggunakan regresi *binary logit* adalah persyaratan pengajuan kredit ke bank, pembayaran pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha, memberikan pengaruh terhadap pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan. Peluang PMK di Kota

Jakarta Selatan untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit/pinjaman perbankan sebesar 68,20 %, jika persyaratan pengajuan kredit ke bank, pembayaran pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha bernilai 1.

6.2.Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas dan untuk keberlangsungan Kebijakan Pendaftaran Tanah dengan subyek UMK, maka saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut :

1. Program Pemberdayaan Masyarakat melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah bagi UMK secara umum meningkatkan akses PMK terhadap lembaga keuangan. Untuk mewujudkan tujuan pelaksanaan program ini yaitu pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman/kredit perbankan, maka perlu dilakukan pembinaan tentang arti penting sertipikat tanah dalam rangka pengembangan usaha PMK (pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pada Lembaga Keuangan) yang dilakukan oleh stakeholder terkait.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi PMK untuk memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan memperoleh pinjaman/kredit perbankan adalah Persyaratan pengajuan kredit ke Bank, pembayaran pinjaman kredit perbankan, pertimbangan memperoleh modal di luar bank, dan keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha. Terkait dengan hal tersebut maka diperlukan langkah-langkah sebagai berikut :
 - a. Persyaratan pengajuan kredit ke lembaga keuangan :

Perlu diselenggarakan sosialisasi pengajuan kredit ke lembaga keuangan sebagai bentuk kegiatan pasca sertifikasi. Kegiatan ini dilakukan oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan dan Lembaga Keuangan terkait.

- b. Pembayaran pinjaman kredit ke lembaga keuangan :
- Perlu dilakukan kegiatan pasca sertifikasi yang menunjang kapasitas UMK berupa pembinaan rencana pengembangan usaha yang jelas sehingga akan meningkatkan skala produksi dan pemasaran UMK, disertai dengan cara pelatihan bagi UMK oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan.
- c. Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan :
- Perlu dilakukan sosialisasi tentang keunggulan memperoleh kredit dari lembaga keuangan formal daripada lembaga keuangan informal oleh Dinas UMK dan Koperasi Kota Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan dan Lembaga Keuangan terkait.
- d. Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha :
- Perlu dilakukan pembinaan dan pelatihan bagi UMK untuk dapat meningkatkan usahanya menjadi usaha menengah dan besar. Kondisi ini harus ditindaklanjuti dengan pemberian kemudahan dalam pemberian modal usaha kepada UMK.

DAFTAR PUSTAKA

Adiningsih, Dr. Sri, (2001), *Regulasi Dalam Revitalisasi Usaha Kecil dan Menengah di Indonesia*.

Asliah, SH, (2008), *Analisis Pengaruh Program Sertifikasi Tanah Terhadap Akses Kredit Perbankan Dan Peningkatan Pendapatan Di Bekasi*, Institut Pertanian Bogor.

Bappenas, (2010), *RPJMN 2010-2014*.

BPN RI, (2010), *RENSTRA BPN RI 2010-2014*.

Dalu Agung Darmawan, Umiyati, (2005). *Perspektif Ekonomi dalam Pendaftaran Tanah*, Puslitbang BPN RI.

Gilarso, T, (2004), *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

Gujarati, Damodar N. (1988), *Basic Econometrics*. 2nd edition. McGraw-Hill Book Company. New York.

Diagne, Aliou, (1999), *Determinants Of Household Access To And Participation In Formal Dan Informal Credit Markets In Malawi*, International Food Policy Research Institute.

De Soto, Hernando (2000). *The Mystery Of Capital : Rahasia Kejayaan Kapitalisme Barat*, Qalam, Jakarta

Erosa, Elly, (2008), *Ekonomi Wilayah Dan Akses Usaha Kecil Menengah Terhadap Lembaga Keuangan (Studi Kasus: Provinsi DKI Jakarta Dan Jawa Barat)*, Institut Pertanian Bogor.

Field, Erica (2004), *Do Property Titles Increase Credit Access Among the Urban Poor Evidence from a Nationwide Titling Program* Harvard University.

Fisko, (2005), *Kebijakan Pertanahan Indonesia Tahun 1966-1998 Kajian Tentang Peranan Negara Dalam Bidang Pertanahan*, FE UI.

Frank.K. Byamugisha *The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth : A theoretical And Conceptual Framework*.

Frank.K. Byamugisha, (1999), *How Land Registration Affects Financial Development and Economic Growth in Thailand*. World Bank.

G. Feder and A. Nihio, *The Benefit of Land Registration and Titling*.

Hutagalung, A.S. (2005). *Tebaran Pemikiran : Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta.

Hadi, Agus Purbathin, *Konsep Pemberdayaan, Partisipasi dan Kelembagaan Dalam Pembangunan*

Ikhwan, Andi, Wolfram Hiemann, (2001) *Strategies to Enhance Market-Based Lending to SME*, ADB.

Jaya, Virgo Eresta, (2008), *Informasi Pasar Tanah (Land Market)*, BPN RI.

Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, (2009). *Daftar Tanda Terima Sertipikat Tanah Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK)*.

Khalid Mohamed, (2003), *Access to Formal and Quasi-Formal Credit by Smallholder Farmers and Artisanal Fishermen: A Case of Zanzibar*, Ministry of Agriculture, Natural Resources, Environment and Cooperation, Zanzibar, Tanzania.

Kaakunga Esau, Vitalis Ndalikokule, (2006), *Property Rights And Access To Credit*, Bank of Namibia.

Kementerian UKM, (2010), *RENSTRA Kementerian UKM 2010-2014*.

Kurniawan, Dwi Chandra, (2011). *Analisis Dampak Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Terhadap Perkembangan UMK di Kota Depok*, IPB.

Manurung, Mandala, Prathama Rahardja, (2006), *Teori Ekonomi Mikro suatu Pengantar*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.

Mesman, Asmanto, (2008), *Analisis Pengaruh Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Kinerja Ekonomi Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Konawe Selatan*, Institut Pertanian Bogor.

Mubyarto, (1989), *Pengantar Ekonomi Pertanian*, LP3ES, Yogyakarta.

Oetomo, Hening Widi, (2005), *Pengembangan Model Hedonic Sebagai Alat Untuk Menentukan Nilai Jaminan Tanah Untuk Kredit Bank (Bahan Simposium Riset Ekonomi II, Surabaya, 23-24 November 2005)*, ISEI.

Siregar, Hermanto, (2009). *Peran UMKM Dalam Perekonomian Nasional Dan Startegi Pembiayaan*,

Soetrisno, Noer, *Ekonomi Rakyat – Usaha Mikro Dan UKM Dalam Perekonomian Indonesia Suatu Pandangan Struktural Alternatif*.

Sugiyono, (2006), *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R dan D*. Penerbit Alfabeta, Bandung

Setiono, Dedi NS, (2011), *Ekonomi Pengembangan Wilayah : Teori dan Analisis*, LEMBAGA Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta

Sutawijaya, Adrian, (2004), *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang*, Jurnal Ekonomi Pembangunan

Warjiyo, Perry, MSc, (2004), *Pembiayaan Pembangunan Sektor UMKM : Perkembangan dan Strategi Ke Depan*. Infokop Nomor 25 Tahun XX.

Yehuala, Sisay, (2008), *Determinants of Smallholder Farmers Access to Formal Credit : The Case of Metema Woreda, North Gondar, Ethiopia*, Haramaya University.

Zhao, Hongjiang, Wenxu Wu, Xuehua Chen, *What Factors Affect Small and Medium-sized Enterprise's Ability to Borrow from Bank : Evidence from Chengdu city, Capital of South Western China's Sichuan Province.*, Berlin School of Economics.

Peraturan-peraturan :

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

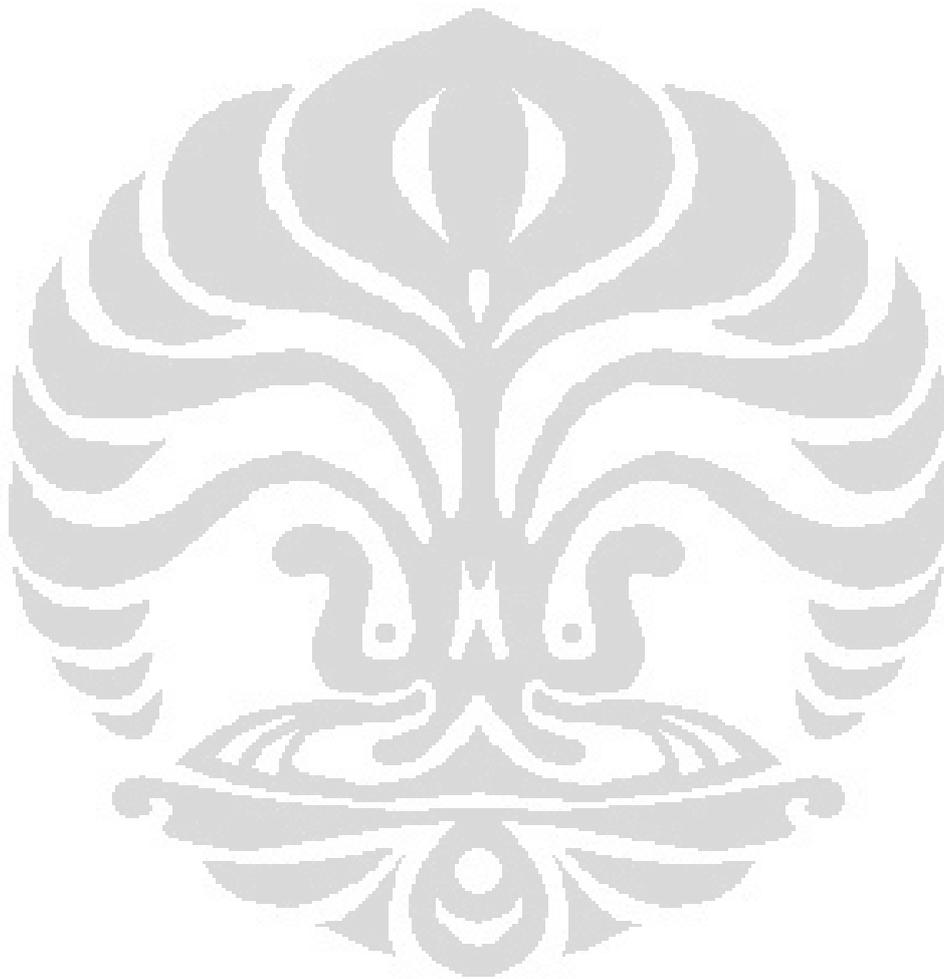
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 2003 tentang Paket Kebijakan Ekonomi Menjelang dan Sesudah Berakhirnya Program Kerjasama dengan International Monetary Fund

Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007 tentang Paket Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 91/UMK.03/2006 tentang Perubahan Kedua Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/UMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan dapat diberikan pengurangan BPHTB sebesar 75%.



KUESIONER PENELITIAN

JUDUL TESIS :
FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN
OLEH USAHA MIKRO KECIL
(STUDI KASUS KOTA JAKARTA SELATAN TAHUN 2009)

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Saya mahasiswa Proqram Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Universitas Indonesia (MPKP UI) yang sedang melakukan penelitian tentang **FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN OLEH USAHA MIKRO KECIL (STUDI KASUS KOTA JAKARTA SELATAN TAHUN 2009)**, dalam rangka penyusunan tesis dibawah bimbingan Ibu Titissari.

Kuesioner ini dibuat untuk mengetahui sejauh mana Dampak Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah Yang Bertujuan meningkatkan akses permodalan terhadap pengembangan UMK di Kota Jakarta Selatan. Oleh karenanya, saya sangat mengharapkan bantuan dan kesedian Bapak/Ibu mengisi kuesioner ini dengan benar sesuai dengan keadaan yang ada.

Data maupun informasi yang Bapak/Ibu berikan semoga relevan dan sesuai dengan kebutuhan penelitian saya sehingga dapat membantu penyusunan tesis saya. Atas partisipasi dan bantuan Bapak/Ibu saya ucapakan terima kasih.

Jakarta, 2011

Hormat Saya,

Dwi Sapti Puswanhari

PETUNJUK PENGISIAN KUESIONER

- Pilihlah salah satu jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang diajukan, dengan member tanda silang (X) pada setiap jawaban yang dipilih
- Pastikan bahwa jawaban-jawaban yang diberikan benar-benar jujur, sesuai dengan pertimbangan Bapak/Ibu secara objektif
- Setelah kuesioner ini terjawab semua, mohon dikembalikan

A. IDENTITAS PENGUSAHA MIKRO DAN KECIL (PMK) RESPONDEN

Mohon dengan hormat bantuan dan kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi sesuai dengan data pribadi yang sebenar-benarnya

1. Nama :
2. Umur :
3. Jenis Kelamin : a. Laki-laki b. Perempuan
4. Pendidikan Terakhir :
 - a. Tidak Sekolah b. SD c. SMP d. SLTA e. Perguruan Tinggi
5. Status Perkawinan :
 - a. Belum Kawin b. Kawin c. Duda d. Janda
6. Alamat Rumah :
7. Jumlah Anggota Keluarga : orang
8. Luas Tanah

B. USAHA MIKRO DAN KECIL (UMK)

9. Apakah Bapak/Ibu memiliki asset usaha : a. Ya b. Tidak
10. Jika Ya, berupa apa asset usaha yang Bapak/Ibu miliki (khusus pertanyaan ini, jawaban bisa lebih dari satu) :
 - a. Tanah
 - b. Tanah dan Bangunan
 - c. Kendaraan
 - d. Peralatan Produksi
11. Jika Bapak/Ibu memiliki asset berupa tanah yang telah bersertipikat, berapa luasnya ?
 - a. Kurang dari 100 m²
 - b. 100 m² – 200 m²
 - c. 200 m² – 500 m²
 - d. 500 m² – 1.000 m²
 - e. 1.000 m² – 2.000 m²
 - f. 2.000 m² – 5.000 m²
 - g. 5.000 m² -1 ha
 - h. 1 ha -2 ha
12. Apakah jenis hak atas tanah pada sertipikat yang Bapak/Ibu miliki ?
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Guna Usaha
 - d. Hak Pakai
 - e. Lain-lain

13. Berapakah Modal Awal Bapak/Ibu dalam menjalankan usaha ?
 - a. Rp.1 Juta – Rp. 2,5 Juta
 - b. Rp. 2,5 juta – Rp. 5 juta
 - c. Rp. 5 juta – Rp. 7,5 juta
 - d. Rp. 7,5 juta – Rp. 10 juta
 - e. Rp. 15 juta – Rp. 25 juta
14. Apakah Jenis usaha yang Bapak/ibu jalankan sekarang ?
 - a. Berdagang (Distributor, Rumah Makan, Toko)
 - b. Industri Kecil (Home Industri)
 - c. Pelaku Kerajinan (Pengrajin Mebel, Pertukangan)
 - d. Jasa Layanan (Salon, Bengkel)
 - e. Lain-lain (Tanaman Hias, Pembibitan Ikan dll).
15. Apakah motivasi Bapak/Ibu menjadi peserta Program Persertipkatan Tanah untuk UMK ini ?
 - a. Kemudahan Kredit
 - b. Kepastian Hukum Kepemilikan
 - c. Bantuan dari Pemerintah
 - d. Rasa Aman
 - e. Meningkatkan Harga Jual Tanah
14. Apakah Bapak/Ibu sudah memanfaatkan sertipikat tanahnya sebagai jaminan di lembaga keuangan ?
 - a. Sudah
 - b. Tidak
15. Bagaimanakah Persyaratan Pengajuan Kredit ke lembaga keuangan dan perbankan selama ini ?
 - a. Mudah
 - b. Sulit
16. Apakah pertimbangan untuk memperoleh pinjaman dari pihak non lembaga keuangan formal ?
 - a. Pengembalian yang memberatkan
 - b. Lebih Cepat dan Mudah
17. Apakah usaha Bapak/Ibu sedang memerlukan modal yang cukup besar dalam rangka mengembangkan usaha, sehingga perlu menjaminkan sertipikat tanah untuk memperoleh kredit/modal dari bank/koperasi ?
 - a. Sedang Memerlukan
 - b. Belum Memerlukan

PANDUAN WAWANCARA NARASUMBER

Kepada Yth . Bapak/Ibu Kepala Bank/Koperasi
Di Kota Jakarta Selatan

No	Daftar Pertanyaan
1.	Apakah Bapak/Ibu mengetahui Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah yang bertujuan meningkatkan akses permodalan? Bagaimana pandangan Bapak/Ibu tentang Program yang diselenggarakan Pemerintah tersebut dalam rangka mengembangkan UMK melalui peningkatan akses permodalan perbankan?.....
2.	Bagaimana menurut Bapak/Ibu, apakah Program Pemberdayaan Usaha Skala Mikro dan Kecil (UMK) melalui Kegiatan Sertifikasi hak atas tanah atau disebut juga Program Pensertipikatan tanah UMK yang bertujuan meningkatkan akses permodalan, dapat mengembangkan usaha mikro dan kecil serta meningkatkan pendapatan/omzet (penjualan) bagi pelaku UMK?
3.	Bagaimana menurut Bapak/Ibu, minat masyarakat khususnya UMK dalam mengikuti Program Pensertipikatan Tanah UMK, kaitannya dengan pemberian kredit perbankan ?.
4.	Dalam pelaksanaan Program Pensertipikatan Tanah UMK, apakah koordinasi antar instansi terkait dan juga pihak Bank sebagai lembaga permodalan yang merupakan stakeholder, berjalan dengan baik dan lancar? Koordinasi yang bagaimanakan sebaiknya dilakukan?...
5.	Kendala apakah yang dihadapi dalam menyalurkan kredit bagi pelaku usaha mikro dan kecil yang mengikuti program pensertipikatan tanah UMK?.
6.	Bagaimanakah sebaiknya Program Pensertipikatan Tanah UMK dalam mengakses modal (capital) pada bank untuk mengembangkan usaha mikro dan kecil (UMK)?.
7.	Bapak/Ibu dalam kapasitas sebagai pihak bank pelaksana, termasuk dalam anggota Tim Kelompok Kerja (POKJA) pelaksanaan program yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Walikota. Apakah Tim Pokja menurut Bapak/Ibu berjalan sesuai dengan kewenangan masing-masing?
8.	Bagaimanakah sistem pencairan kredit bagi pelaku usaha mikro dan kecil (UMK) yang mengagunkan sertipikat tanahnya dari Program Pensertipikatan Tanah UMK? Apakah ada kemudahan bagi pelaku usaha mikro dan kecil (UMK) tersebut dalam mengakses kredit perbankan dengan jaminan sertipikat tanah dari program pensertipikatan tanah UMK? Apakah ada perbedaannya dengan nasabah yang tidak mengikuti Program Pensertipikatan Tanah UMK dengan mengakses kredit perbankan?..
9.	Bagaimanakah aturan main atau prosedur bagi pelaku UMK dalam mengajukan kredit perbankan dengan jaminan sertipikat tanah ? Apakah pencatatan sebagai Hak Tanggungan pada sertipikat tanah yang dijadikan jaminan /agunan sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang hak tanggungan (UU 4/1996), tidak mutlak diperlukan dalam rangka pemberian kredit perbankan ? jika ya, apakah yang menjadi syarat-syarat dilakukan atau tidak dilakukannya pengajuan pencatatan sebagai hak tanggungan pada sertipikat tanah yang menjadi jaminan/agunan kredit perbankan? Sebutkan aturan/ketentuan perbankan yang mengatur hal tersebut ?.

PANDUAN WAWANCARA NARASUMBER

Kepada Yth . Bapak/Ibu Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dan Kepala Kantor Suku Dinas Koperasi UMKM Kota Jakarta Selatan

Di Kota Jakarta Selatan

No	Daftar Pertanyaan
1.	Bagaimanakah menurut Bapak/Ibu, apakah program pensertipikatan tanah usaha mikro dan kecil (UMK) bermanfaat bagi pengusaha mikro dan kecil (PMK), dalam hal ini pengembangan UMK ? Ya/tidak Alasan/penjelasan
2.	Apakah ada pembinaan yang diberikan kepada responden sebagai PMK setelah memperoleh sertipikat hak atas tanah, baik dari BPN, Kantor Dinas Koperasi dan UKM, dan pihak-pihak lainnya yang terkait pengembangan UMK?.
3.	Kendala apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah UMK?
4.	Apakah koordinasi yang dilaksanakan antara pihak-pihak terkait dalam Program Pemberdayaan UMK melalui sertifikasi hak atas tanah, berjalan dengan baik dan lancar?
5.	Apakah pernah dilakukan penyuluhan tentang pentingnya sertipikat tanah dan manfaat yang bisa diperoleh, baik sebelum maupun setelah dilaksanakannya Program Pensertipikatan tanah UMK?
6.	Bagaimanakah menurut Bapak / Ibu, apakah Program Pensertipikatan Tanah UMK dapat meningkatkan akses permodalan pada perbankan yang berdampak pada pengembangan usaha?
7.	Bagi para PMK yang telah memperoleh sertipikat hak milik atas tanah, seberapa besar minat mereka untuk mengagunkan sertipikat tanahnya ke bank guna membayar pinjaman kredit/modal?
8.	Menurut Bapak/Ibu, apakah tim Pokja yang dibentuk sudah berjalan sesuai dengan tugas dan kewenangan masing-masing?
9.	Apakah program pensertipikatan tanah UMK sebaiknya dilakukan setiap tahun dan bagaimana sebaiknya program tersebut dilaksanakan agar lebih efektif mengembangkan UMK yang merupakan tujuan utamanya ?.

Jakarta,.....2011

Responden

.....

LAMPIRAN 2

Dependent Variable: D24
 Method: Least Squares
 Date: 01/24/12 Time: 10:19
 Sample: 1 49
 Included observations: 49

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	-0.216862	0.085530	-2.535500	0.0149
X2	0.235567	0.101765	2.314823	0.0253
X3	-0.318555	0.113580	-2.804689	0.0075
X4	0.400740	0.098285	4.077338	0.0002
C	0.392593	0.127897	3.069595	0.0037
R-squared	0.612553	Mean dependent var		0.265306
Adjusted R-squared	0.577331	S.D. dependent var		0.446071
S.E. of regression	0.290004	Akaike info criterion		0.458609
Sum squared resid	3.700511	Schwarz criterion		0.651652
Log likelihood	-6.235931	F-statistic		17.39100
Durbin-Watson stat	1.351453	Prob(F-statistic)		0.000000

Dependent Variable: D24
 Method: ML - Binary Logit
 Date: 01/24/12 Time: 10:22
 Sample: 1 49
 Included observations: 49
 Convergence achieved after 7 iterations
 Covariance matrix computed using second derivatives

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
X1	-3.144634	1.671323	-1.881524	0.0599
X2	2.449169	1.631703	1.500989	0.1334
X3	-3.006912	1.522750	-1.974659	0.0483
X4	3.599303	1.364816	2.637208	0.0084
C	-0.659955	1.611481	-0.409533	0.6821
Mean dependent var	0.265306	S.D. dependent var		0.446071
S.E. of regression	0.256888	Akaike info criterion		0.619369
Sum squared resid	2.903629	Schwarz criterion		0.812412
Log likelihood	-10.17455	Hannan-Quinn criter.		0.692610
Restr. log likelihood	-28.34817	Avg. log likelihood		-0.207644
LR statistic (4 df)	36.34724	McFadden R-squared		0.641086
Probability(LR stat)	2.45E-07			
Obs with Dep=0	36	Total obs		49
Obs with Dep=1	13			

REKAP HASIL KUISIONER

D24	X1	X2	X3	X4
1	1	0	0	1
1	0	0	0	1
1	0	0	1	1
1	0	0	1	1
1	0	0	0	1
1	0	0	1	0
1	0	1	1	1
1	0	1	0	1
1	0	0	0	1
1	0	1	1	1
1	0	1	0	1
1	1	1	0	1
1	0	1	0	1
0	1	0	1	0
0	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	0	1	1	0
0	1	1	1	0
0	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	1	1	1	0
0	1	0	1	1
0	1	1	1	0
0	1	0	1	0
0	1	0	1	1
0	1	1	1	0
0	1	0	1	1
0	1	0	0	0
0	1	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	0	0	1	1
0	0	0	1	0
0	0	0	1	1
0	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	0	0	1	1
0	0	0	1	0
0	1	0	0	1

Keterangan :

D24 = Pemanfaatan Sertipikat sebagai Jaminan Kredit Perbankan oleh PMK Peserta Program

X1 = Persyaratan Pengajuan Kredit ke Lembaga Keuangan

X2 = Pembayaran Pinjaman Kredit ke Lembaga Keuangan

X3 = Pertimbangan memperoleh modal di luar lembaga keuangan

X4 = Keperluan akan modal yang besar dalam rangka mengembangkan usaha

**DAFTAR NAMA PENERIMA PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PROGRAM PEMBERDAYAAN USAHA MIKRO DAN KECIL (UMK)
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN
TAHUN 2009**

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	LUAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Rahayu Irawati	a. Jl. Buntu RT 004/002 b. Kebon Baru c. Tebet	30	1832	HGB	1832	208/18812/2009	45	Sarjana	Kawin
2	Anny Heranita	a. Jl. Buntu RT 009/004 b. Kebon Baru c. Tebet	95	1853	HGB	1853	208/18846/2009	58	SLTA	Kawin
3	Mardiah, CS	a. Jl. Buntu RT 009/006 b. Kebon Baru c. Tebet	59	1854	HGB	1854	208/18847/2009	60	SD	Kawin
4	Hilwani	a. Kamp Kebon Baru RT 002/004 b. Kebon Baru c. Tebet	41	1855	HGB	1855	208/18848/2009	62	SD	Kawin
5	Rahayu Irawati	a. Jl. Buntu RT 004/002 b. Kebon Baru c. Tebet	30	1856	HGB	1856	208/18812/2009	45	Sarjana	Kawin
6	Nurmila	a. Jl I Barat RT 008/006 b. Kebon Baru c. Tebet	81	1858	HGB	1858	208/18850/2009	37	SLTA	Kawin
7	Dedy Halim Tri Wibowo	a. Jl. Gang Y RT 008/006 b. Kebon Baru c. Tebet	93	1859	HGB	1859	208/18851/2009	38	Sarjana	Kawin
8	Rogayah	a. Jl I Barat RT 008/006 b. Kebon Baru c. Tebet	47	1860	HGB	1860	208/18852/2009	65	SD	Kawin
9	Mohammad Rusni	a. Gg. Kebon Baru IV RT 002/009 b. Kebon Baru c. Tebet	71	1861	HGB	1861	208/18853/2009	45	D3	Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	Yurni	a. Jl. Tebet Timur Dalam III No.7 R b. Tebet Timur c. Tebet	130	3292	HGB	3292	208/18819/2009	62	SLTP	Kawin
11	Eli Hasni	a. Jl. Tebet Barat Dalam IV H No.1 b. Tebet Barat c. Tebet	93	3589	HGB	3589		43	SLTA	Kawin
12	Haji Nawawi Muhamad	a. Jl. Tebet Barat Dalam IV H No.1 b. Tebet Barat c. Tebet	93	3589	HGB	3589		43	SLTA	Kawin
13	Nyonya Chaerani Lubis	a. gg. Neran RT002/00 No. 47 b. Menteng Dalam c. Tebet	51	1974	HGB	1974	208/18818/2009	60	SLTA	Kawin
14	Adi Suyitno	a. Jl. Flamboyan II No.37 RT 005/0 b. Menteng Dalam c. Tebet	43	1975	HGB	1975	208/18814/2009	41	D3	Kawin
15	Mega Atilla	a. Gg. Neran RT002/004 No. 22 b. Menteng Dalam c. Tebet	54	1976	HGB	1976	208/18815/2009	48	D3	Kawin
16	Wirjan	a. Gg. H. Saibun RT008/009 No.5 b. Jatipadang c. Pasar Minggu	60	1497	HGB	1497	208/18816/2009	48	SD	Kawin
17	Nyonya Rosliana	a. Gg. H. Saibun RT008/009 No.5 b. Jatipadang c. Pasar Minggu	158	1498	HGB	1498	208/18817/2009	75	SD	Kawin
18	Sasmito	a. Gg. G Barat RT 006/006 No. 44 b. Kebon Baru c. Tebet	33	1843	HGB	1843		51	SD	Kawin
19	Nyonya Hajjah Syamsiah	a. Gg. E. Barat RT 002/009 No. 29 b. Kebon Baru c. Tebet	199	3293	HGB			51	SLTP	Kawin
20	Matsani	a. RT 004/006 No.3 b. Kebon Baru c. Tebet	85	1844	HGB	1844	208/18828/2009	57	SLTP	Kawin
21	Lilik Suknarti	a. Gg. H. Barat IRT 004/006 No. 4 b. Kebon Baru c. Tebet	30	1847	HGB	1847	208/18829/2009	49	Sarjana	Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
22	Sritani	a. Gg. J. Barat IRT 002/012 No. 1 b. Kebon Baru c. Tebet	23	1850	HGB	1850	208/18825/2009	51	SD	Kawin
23	Tajudin Zakaria	a. Gg. G.I. Barat RT 006/006 No. b. Kebon Baru c. Tebet	43	1848	HGB	1848	208/1807/2009	34	SLTA	Kawin
24	Haji Muffroil	a. Jl. H. Barat RT009/006 b. Kebon Baru c. Tebet	43	1848	HGB	1848	208/1807/2009	34	SLTA	Kawin
25	Jamilah	a. Jl. H. Barat RT009/006 b. Kebon Baru c. Tebet	56	1823	HGB			46	SLTP	
26	Mochamad Izzi	a. Gg. O No.22 RT 012/013 b. Kebon Baru c. Tebet	35	1824	HGB	1824	208/18802/2009	57	SLTA	Kawin
27	Abubakar	a. Jl. Kebon Baru Gg. Swadaya No b. Kebon Baru c. Tebet	52	1825	HGB	1825	208/18802/2009	46	SLTA	Kawin
28	Mochamad Izzi	a. Gg. O No.22 RT 012/013 b. Kebon Baru c. Tebet	53	1826	HGB	1826	208/18802/2009	57	SLTA	Kawin
29	Chaerulloh	a. Jl. Kebon Baru (Jl. D.IV RT 014 b. Kebon Baru c. Tebet	49	1827	HGB	1827	208/18810/2009	46	Sarjana	Kawin
30	H. Anwar Kanapi, CS	a. Jl. H.Barat No. 46 RT 009/006 b. Kebon Baru c. Tebet	61	1828	HGB	1828	208/18811/2009	64	D3	Kawin
31	Sjaiful Hidayat	a. Jl. H.Barat RT 008/006 No. 16 b. Kebon Baru c. Tebet	50	1829	HGB	1829	208/18804/2009	63	SLTP	Kawin
32	Hajjah Amjus	a. Jl. D. Barat RT 010/004 b. Kebon Baru c. Tebet	78	1830	HGB	1830	208/18805/2009	56	SD	Kawin
33	Sarwono, CS	a. Jl. I Barat RT 008/006 b. Kebon Baru c. Tebet	22	1831	HGB	1831	208/18806/2009	66	SD	Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH			HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN		
		a. Jalan/RT/RW	b. Kelurahan	c. Kecamatan							UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR
1	2	3			4	5	6	7	8	9	10	11
34	Mudjeni	a.	RT 005/006 No.30		42	1833	HGB	1833	208/18835/2009	57	SLTP	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
35	Mardongan M. Matondang	a.	RT 006/006 No. 09		44	1834	HGB	1834	208/18836/2009	74	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
36	Ahmad Fauzi	a.	Gg. G. Barat RT 003/006		37	1835	HGB	1835	208/18837/2009	27	SLTA	Belum Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
37	Isman Marsudi	a.	RT 006/006 No. 17		60	1836	HGB	1836	208/18837/2009	53	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
38	Tatang Ibrahim Mirsyad	a.	Gg. Kereta RT 003/006 No. 1 A		25	1837	HGB	1837	208/18834/2009	33	SD	Duda
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
39	Atjah Mulyati	a.	Gg. Barat RT 003/006		73	1838	HGB	1838	208/18821/2009	65	SD	Janda
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
40	Wagio	a.	Gg. G Barat RT 006/006 No. 43		31	1839	HGB	1839	208/18822/2009	58	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
41	Syofyan H. Mirsyad	a.	Gg. I Barat RT 006/006 No. 43		31	1840	HGB	1840	208/18825/2009	34	SLTA	Belum Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
42	Asep Sulaiman	a.	Gg. Kereta RT 003/006 No. 1		33	1841	HGB	1841	208/18824/2009	35	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
43	Farida H. Mirsyad	a.	Gg. G Barat RT 003/006		33	1842	HGB	1842	208/18823/2009	32	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
44	Dian Ervina	a.	Jl. Asem Baris Raya No. 01/RT		114	1846	HGB	1846	208/18833/2009	36	Sarjana	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
45	A. Nurlela	a.	Gg. G.I Barat RT 006/006 No. 4		91	1849	HGB	1849	208/18827/2009	56	SD	Janda
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	Hajjah Sadiyah, CS	a. Gg. G.G Barat RT 003/006 No. 3 b. Kebon Baru c. Tebet	51	1851	HGB	1851	208/18827/2009	63	SD	Kawin
47	H. Saiman, Bsc.	a. Jl. Asem Baris RT 012/013 b. Kebon Baru c. Tebet	84	1852	HGB	1852	208/18808/2009	67	D3	Kawin
48	Nyonya Niken Sugiharti	a. H. Barat No. 33 RT 006/006 b. Kebon Baru c. Tebet	52	1845	HGB		208/18781/2009	44	Sarjana	kawin
49	Heri Purwanto	a. Jl. Sarinah No. 33 RT 006/006 b. Pengadegan c. Pancoran	90	637	HGB			41	Sarjana	Kawin
50	Hamimah	a. Jl Jati Raya RT 010/013 b. Pasar Minggu c. Pasar Minggu	62	1224	HGB	1224	208/24643/2009	34	SLTA	Kawin
51	Hasanudin	a. Gg. H. Amat RT 007/005 No.5A b. Duren Tiga c. Pancoran	105	1412	HGB	1412		37	SLTA	Kawin
52	Tarwi	a. Gg. H. Amat RT 007/005 No.5B b. Duren Tiga c. Pancoran	145	1413	HGB	1413	208/24637/2009	53	SD	Kawin
53	Achmad Pajarulloh	a. Jl. A. Yani RT 010/006 No. 42 b. Jati Padang c. Pasar Minggu	63	1504	HGB	1504	208/24644/2009	28	SLTP	Kawin
54	Basri Nur	a. Jl. Kebon Baru IV Gg. Swadaya b. Kebon Baru c. Tebet	60	1872	HGB	1872	208/24620/2009	42	Sarjana	Kawin
55	H. Tri Susanto	a. Gg. VIRT 006/005 No.21 b. Kebon Baru c. Tebet	91	1873	HGB	1873	208/24632/2009	40	SLTA	Kawin
56	Nyonya Hilwani Taswin	a. Gg. F No. 28 RT 004/008 b. Kebon Baru c. Tebet	75	1874	HGB	1874	208/24629/2009	62	SD	Kawin
57	Nyonya Jusmanidar	a. Jl. D I RT 005/004 No. 24 b. Kebon Baru c. Tebet	91	1875	HGB	1875	208/24628/2009	55	SLTA	Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
58	A. Nawawi	a. Jl. Kebon Baru Utara Gg D 2 RT b. Kebon Baru c. Tebet	57	1876	HGB	1876	208/24625/2009	48	SLTP	Kawin
59	Rahayu Irawati	a. RT 002/012 b. Kebon Baru c. Tebet	110	1877	HGB	1877	208/24623/2009	45	Sarjana	Kawin
60	Sadiyah	a. Jl. G. Barat RT 006/006 No. 41 b. Kebon Baru c. Tebet	21	1878	HGB	1878	208/24627/2009	63	SD	Janda
61	Arman	a. Gg C RT 017/004 b. Kebon Baru c. Tebet	34	1879	HGB	1879	208/24624/2009	36	SLTA	Kawin
62	Ida Syuhada	a. Jl. H. Barat RT 006/006 No. 34 b. Kebon Baru c. Tebet	137	1880	HGB	1880	208/24636/2009	58	SLTA	Kawin
63	Zaki Fahmi	a. Jl. T 1 No. 33 RT 007/011 b. Kebon Baru c. Tebet	68	1881	HGB	1881	208/24635/2009	38	SLTA	Kawin
64	H. Ahmad Miladi	a. Jl. Masjid RT 003/001 b. Kebon Baru c. Tebet	64	1882	HGB	1882	208/24634/2009	40	Sarjana	Kawin
65	Masjhur bin H. Somad	a. RT 003/006 No. 31 b. Kebon Baru c. Tebet	42	1883	HGB	1883	208/24621/2009	59	SLTA	Kawin
66	Fairuz Zabadi	a. Jl. HRT 009/008 b. Kebon Baru c. Tebet	160	1884	HGB	1884	208/24633/2009	37	Sarjana	Belum Kawin
67	Dewi Ningsih	a. Jl. H. RT 009/008 b. Kebon Baru c. Tebet	158	1885	HGB	1885	208/24630/2009	33	Sarjana	Belum Kawin
68	Ahmad Fadhil	a. Jl. H. RT 009/008 b. Kebon Baru c. Tebet	158	1886	HGB	1886	208/24631/2009	29	Sarjana	Belum Kawin
69	Rosdalina	a. Jl. H. RT 009/008 b. Kebon Baru c. Tebet	158	1887	HGB	1887	208/24626/2009	35	Sarjana	Belum Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
70	Achmad Syofian	a. Jl. H. RT 009/008 b. Kebon Baru c. Tebet	158	1888	HGB	1888	208/24622/2009	41	Sarjana	Belum Kawin
71	Umanah, CS	a. jl. Jatayu No. 9 RT 001/005 b. Kebayoran Lama utara c. Kebayoran Lama utara	158	2184	HM	2184	208/23540/2009	53	SLTP	Janda
72	Nurhayati	a. Jl. Cikoko Timur III RT 002/002 b. Cikoko c. Pancoran	131	305	HGB	305		49	SLTP	Kawin
73	Trisnawati	a. Jl. H. Tohir RT 002/001 b. Petukangan Utara c. Pesanggrahan	159	3712	HM	3712	208/23520/2009	58	SD	Kawin
74	Bachtiar	a. Jl. Palem V Gg. Guru Simun RT b. Petukangan Utara c. Pesanggrahan	66	3713	HM	3713	208/23545/2009	44	SLTA	Kawin
75	Hajjah Sri Mujiyani	a. Jl. Muchtar Raya RT 008/011 b. Petukangan Utara c. Pesanggrahan	153	3714	HM	3714	208/24375/2009	54	SLTP	Kawin
76	Asmat	a. Jl. Gunuk II Gg. Masjid RT 005/ b. Pejaten timur c. Pasar Minggu	147	3806	HM	3806	208/23544/2009	57	SLTA	Kawin
77	Subiarti	a. Jl. Gunuk V Gg. Reretan RT 009/ b. Pejaten timur c. Pasar Minggu	102	3807	HM	3807	208/23543/2009	34	SLTP	Kawin
78	Hansen Kurniawan	a. Jl. Gunuk II No. 35 AGg. Masjid b. Pejaten timur c. Pasar Minggu	387	3808	HM	3808	208/23519/2009	44	SLTA	Kawin
79	Asmat	a. Jl. Gunuk Gg. Masjid RT 005/00 b. Pejaten timur c. Pasar Minggu	102	3809	HM	3809	208/23542/2009	57	SLTA	Kawin
80	Mulyono, Sarjana Pertanian	a. Jl. Gunuk II RT 006/008 b. Pejaten timur c. Pasar Minggu	156	3810	HM	3810	208/24865/2009	58	Sarjana	Kawin
81	Nawawi Muhammad, CS	a. Jl. Kebon Mangga RT 005/007 b. Cipulir c. Kebayoran Lama	328	5237	HM	5237	208/23518/2009	71	SLTP	Kawin

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH			HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN		
		a. Jalan/RT/RW	b. Kelurahan	c. Kecamatan							UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR
1	2	3			4	5	6	7	8	9	10	11
82	Rumbang Pasaribu, SH	a.	Jl. Pengadegan Baru IV RT 006/		123	645	HGB	645	208/24641/2009	47	Sarjana	Kawin
		b.	Pengadegan									
		c.	Pancoran									
83	Insinyur Nyonya Anggia Satrini,	a.	Jl. Pancoran Barat IV B RT 011/		57	824	HGB	824		43	Sarjana	Belum Kawin
		b.	Pancoran									
		c.	Pancoran									
84	Hajjah Rosyidah, CS	a.	Jl. Kebalen II No. 7 RT 002/005		208	836	HGB	836	208/24638/2009	58	SD	Kawin
		b.	Rawa Barat									
		c.	Kebayoran Baru									
85	Nawawi Muhammad	a.	Jl. Rumbai Bawah RT 002/002		165	1341	HM	1341	208/30392/2009	71	SLTP	Kawin
		b.	Kramat Pela									
		c.	Kebayoran Baru									
86	Nawawi Muhammad	a.	Jl. Rumbai Bawah RT 002/002		48	1344	HM	1344	208/30392/2009	71	SLTP	Kawin
		b.	Kramat Pela									
		c.	Kebayoran Baru									
87	Nawawi Muhammad	a.	Jl. Pandan Kamp. Sawah RT 012/		200	1345	HM	1345	208/30392/2009	71	SLTP	Kawin
		b.	Kramat Pela									
		c.	Kebayoran Baru									
88	Darmadi	a.	Gg. H. Saumin RT 002/007		60	5875	HM	5875		50	SLTP	Kawin
		b.	Ulujami									
		c.	Pesanggrahan									
89	Harmayzon	a.	Pancoran RT 003/008 No. 22		60	646	HGB	646	208/26385/2009	50	SLTP	Kawin
		b.	Pengadegan									
		c.	Pancoran									
90	Niswan	a.	Jl. Roos Timur RT 015/005 No.		43	927	HGB	927	208/26386/2009	44	SLTA	Kawin
		b.	Bukit Duri									
		c.	Tebet									
91	Nurwahyudi Prasetyo	a.	Jl. M. Kav no. 12 A RT 012/013		132	2106	HM	2106	208/31097/2009	39	SLTA	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									
93	Hajjah Sukarti	a.	Jl. P No. 12 Kp. Dalam RT 005/4		39	2108	HM	2108	208/30902/2009	63	SD	Kawin
		b.	Kebon Baru									
		c.	Tebet									

NO	NAMA PESERTA PROGRAM	LETAK TANAH a. Jalan/RT/RW b. Kelurahan c. Kecamatan	UAS TANAH (M ²)	SERTIPIKAT NOMOR	HM, HGB, HP	NOMOR BUKU TANAH	NO WARKAH	USIA (THN)	PENDIDIKAN	STATUS PERKAWINAN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
94	Turinah, CS	a. Kebon Baru RT 001/010	200	2109	HM	2109	208/31091/2009	44	SD	Kawin
		b. Kebon Baru								
		c. Tebet								
95	Kimiwati	a. Jl. J. No.33 RT 007/010	98	1891	HGB	1891	208/31228/2009	57	SLTA	Kawin
		b. Kebon Baru								
		c. Tebet								

