

**PEMANFAATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PELAKU USAHA MIKRO
DAN KECIL UNTUK PENINGKATAN AKSES PERMODALAN
DI KOTA BAU-BAU PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Perpetaan**



Oleh:

NURHAFIATI
NIM.10192537/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Batasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
E. Kebaruan/ <i>Novelty</i>	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	12
A. Tinjauan Pustaka	12
1. Pensertifikatan Hak Atas Tanah	12
2. Usaha Mikro dan Kecil (UMK).....	17
3. Sertipikat hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan.....	21
B. Kerangka Pemikiran.....	26
C. Pertanyaan Penelitian	28
BAB III. METODE PENELITIAN.....	29
A. Format Penelitian.....	29
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Jenis dan Sumber Data.....	30
1. Data Primer	30
2. Data Sekunder.....	31
D. Teknik Pengumpulan Data.....	31
1. Wawancara.....	31
2. Observasi (Pengamatan)	32

3. Studi Dokumen	33
E. Teknik Analisis Data	33
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	35
A. Gambaran Wilayah Lokasi Penelitian	35
1. Kecamatan Murhum	36
2. Kecamatan Kokalukuna.....	39
3. Kecamatan Betoambari.....	41
B. Profil UMK di Kota Bau-Bau.....	44
BAB V PENSERTIPIKATAN TANAH MELALUI PROGRAM USAHA	
MIKRO DAN KECIL	47
A. Pelaksanaan PENSERTIPIKATAN Tanah UMK di Kantor	
Pertanahan Kota Bau-Bau.....	47
1. Pra Sertifikasi	49
2. Sertifikasi	55
3. Pasca Sertifikasi	62
B. Kendala-Kendala yang Dihadapi dalam Pelaksanaan	
PENSERTIPIKATAN Tanah melalui Program UKM.....	63
1. Pra Sertifikasi	64
2. Sertifikasi	66
3. Pasca Sertifikasi	69
BAB VI PEMANFAATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH UNTUK	
PENINGKATAN AKSES PERMODALAN	70
A. Pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah UMK	70
B. Penyebab Pelaku UMK Tidak Memanfaatkan Sertipikat	
Hak Atas Tanah.....	75
BAB VII PENUTUP	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran	86

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

ABSTRACT

The purpose of this study was aimed to know the process of certification of land through UMK Program in order to enhance capital access, and to found the cause of people who didn't utilize their land right certificates.

The research methodology used was qualitative research method with phenomenological approach. This study was carried out for program participants certification of land rights in order to enhance capital access in fiscal year 2012 in Lamangga and Baadia Village, Murhum District, Lipu and Katobengke Village, Betoambari District, and also Sukanayo and Kadolo Village, Kokalukuna District. In this study the technique of collecting data through interviews, observations, and document study. The technique of data analysis was used qualitative analysis technique to decipher the results of interviews and in-depth analysis of the data obtained.

The results showed that: *first*, the implementation of certification of land certificate through UMK Program in the Land Office of Bau-Bau divided into 3 (three) phases, namely pre-certification, certification, and post-certification. Certification of land through UMK Program was not implemented based on the procedures in technical manual execution. It gave an effect of the implementation process of UMK Land had not successfully as expected which is the purpose of the implementation of the program was to enhance capital access had not been fully achieved. This happened due to the implementation, the program was not appropriate targeted are not really in need of capital for business. Second, in the use of land certificates, not all program participants utilize their land right certificates. The utilization of UMK land right certificate was influenced by perceptions or goals of program participants who followed the activity of land right certificate as well as other reasons of the participant raised privately. In addition to, the utilization of land right certificate of UMK participant were also influenced by the role of institutions or related institutions such as Disperindagkop and UKM Bau-Bau, Land Office Bau-Bau, and the financial institutions.

Keywords : Land right certificate, The utilization of UMK certificate, Capital Access enhancement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem perekonomian di era global mengarah pada mekanisme pasar sehingga sulit dihindari dan menakutkan terutama bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia. Hal ini memungkinkan adanya persaingan ekonomi secara bebas baik itu pelaku ekonomi dalam negeri maupun pelaku ekonomi luar negeri. Oleh karena itu, pelaku ekonomi dalam negeri perlu kesiapan agar mampu bertahan sekaligus bersaing dengan pelaku ekonomi lain untuk menghadapi tantangan era globalisasi.

Kondisi perekonomian Indonesia saat ini belum dikatakan pulih seutuhnya akibat dari krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1997¹. Krisis tersebut telah mempengaruhi kondisi perekonomian nasional. Pada saat usaha besar mengalami keterpurukan akibat krisis moneter, usaha mikro dan kecil yang kurang mendapat perhatian justru tidak banyak berpengaruh oleh adanya krisis moneter. Hal ini disebabkan oleh berbagai hal antara lain sebagai berikut²:

¹ Saat ini pemerintah mengeluarkan 4 paket kebijakan untuk mencegah terjadinya krisis ekonomi diantaranya: 1. Paket pertama untuk memperbaiki defisit transaksi berjalan dan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS, 2. Paket kedua untuk menjaga pertumbuhan ekonomi, 3. Paket ketiga untuk menjaga daya beli dan paket keempat untuk mempercepat investasi (dikutip dari <http://setkab.go.id/berita-9953-pemerintah-keluarkan-4-paket-kebijakan-untuk-cegah-krisis-ekonomi.html>, diakses tanggal 15 Desember 2013, pukul 20.06 WIB)

² Tiktik Sartika Partomo (2004), *Usaha Kecil Menengah dan Koperasi*, dalam http://www.fe.trisakti.ac.id/pusatstudi_industri/PUSAT%20STUDY%20TULUS%20TAMBUNAN/Pusat%20Studi/Working%20Paper/WP9.pdf, (diakses tanggal 15 Desember 2013, pukul 20.16 WIB)

1. Sebagian besar usaha kecil memproduksi barang konsumsi dan jasa-jasa dengan elastisitas permintaan terhadap pendapatan yang rendah,
2. Sebagian besar usaha kecil tidak mendapat modal dari bank.
3. Usaha kecil mempunyai modal yang terbatas dan pasar yang bersaing.
4. Reformasi menghapuskan hambatan-hambatan di pasar, proteksi industri hulu dihilangkan, usaha kecil mempunyai pilihan lebih banyak dalam pengadaan bahan baku. Akibatnya biaya produksi turun dan efisiensi meningkat.

Berdasarkan hal di atas, diperlukan adanya pemberdayaan masyarakat sehingga memungkinkan masyarakat untuk bisa hidup mandiri. Adanya krisis tersebut dapat menyadarkan kembali akan peranan usaha-usaha kecil dan mikro. Hal ini menyebabkan sektor ini mulai kembali diperhatikan sebagai salah satu instrumen pemerataan dan solusi perekonomian Indonesia.

Keberadaan Usaha Mikro dan Kecil (selanjutnya dalam tulisan ini disebut UMK) patut mendapatkan perhatian dari semua pihak dalam rangka pembangunan ketahanan ekonomi masyarakat. Saat ini minat UMK telah berkembang sedemikian rupa pesatnya dari semua sektor produktivitas. Namun dalam perkembangan sering menemui kendala dalam pengembangan modal usaha terutama untuk pengembangan permodalan. Peluang untuk mendapatkan modal dari lembaga keuangan sering mendapatkan kendala yaitu persyaratan untuk agunan.

Salah satu kendala dalam agunan tersebut adalah sertipikat hak atas tanah. Banyak masyarakat pelaku UMK yang mampu menyediakan agunan akan tetapi menemui kendala karena hak atas tanahnya belum terdaftar.

Sementara itu pihak bank atau lembaga keuangan lainnya mensyaratkan adanya sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Untuk mendukung pengembangan UMK dalam meningkatkan akses permodalan, maka BPN RI melakukan berbagai upaya dan kerja sama dengan pihak lain salah satunya Kementerian Koperasi dan UKM. Kerjasama tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Koperasi dan UKM, Menteri Dalam Negeri dan Kepala BPN RI nomor 01/SKB/M.KUKM/VII/2007 tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan.

Usaha Mikro Kecil dan Menengah di Indonesia semakin mendapat perhatian dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 12 tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan.

Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang melaksanakan kegiatan sertifikasi tanah Program UMK. Sejak Tahun 2008 sampai dengan sekarang (Tahun 2014) telah melakukan kegiatan pensertifikatan tanah melalui program UMK sebanyak 4 (empat) kali³. Kegiatan sertifikasi tanah melalui Program UMK selain bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah juga dapat digunakan sebagai agunan di bank guna meningkatkan akses permodalan. Akan tetapi, sertipikat hak atas tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara maksimal oleh masyarakat peserta Program UMK untuk peningkatan akses permodalan.

Pada tahun 2012, pensertifikatan tanah melalui Program UMK di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau sebanyak 100 bidang yang tersebar dalam 6 kelurahan. Akan tetapi, dari 100 bidang tanah tersebut yang dimanfaatkan untuk meningkatkan akses permodalan dengan jalan diagungkan di bank melalui pemberian hak tanggungan hanya 1 bidang atau sebesar 1%⁴. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

³ Kegiatan pensertifikatan tanah melalui Program UMK tahun 2014 sebanyak 100 bidang sebagaimana tercantum dalam anggaran DIPA Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau. Sampai saat ini (19 Juli 2014), kegiatan pensertifikatan tanah melalui Program UMK masih dalam tahap pelaksanaan.

⁴ Data diperoleh dari laporan pemberian hak tanggungan sejak sertipikat hak atas tanah melalui program UMK dibagikan kepada pemegang hak atas tanah sampai dengan tanggal 17 Desember 2013

Tabel 1. Data pensertipikatan tanah melalui program UMK pada Kantor
Pertanahan Kota Bau-Bau Tahun Anggaran 2012.

No.	Nama Desa/Kelurahan	Target (bidang)	Realisasi (bidang)	No. Hak	pemanfaatan
1.	Kel. Sukanayo	49 bidang	49 bidang	HM 00396 s/d 00444	-
2.	Kel. Lamangga	8 bidang	8 bidang	HM 01100 s/d 01107	-
3.	Kel. Katobengke	12 bidang	12 bidang	HM 01410 s/d 01421	-
4.	Kel. kadolo	11 bidang	11 bidang	HM 00250 s/d 00260	1 bidang (HT No. 00185/2013)
6.	Kel. Lipu	10 bidang	10 bidang	HM 00873 s/d 00882	-
Jumlah		100 bidang	100 bidang		

Sumber: Laporan kegiatan pelaksanaan legalisasi aset Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau tahun 2012

Berdasarkan tabel 1 (satu) di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui Program UMK di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau dikatakan berhasil pada kegiatan legalisasi aset. Akan tetapi pada pelaksanaan *aces reform* masih jauh dari tujuan pemberian sertipikat tersebut yaitu untuk meningkatkan akses permodalan. Dengan kata lain, bila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak dijadikan jaminan kredit di bank, maka membuat tujuan dan sasaran Program UKM tidak tercapai secara maksimal.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pemanfaatan Sertifikat Hak Atas Tanah Pelaku Usaha Mikro dan Kecil Untuk Peningkatan Akses Permodalan di Kota Bau-Bau Provinsi Sulawesi Tenggara”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peran UMK sangat penting dalam mendukung perekonomian nasional. Akan tetapi, dalam perkembangannya UMK mengalami kesulitan dalam hal ketersediaan modal. Padahal mereka memiliki aset berupa tanah yang tanpa disadari dapat digunakan sebagai jalan untuk mendapatkan modal. Modal dapat diperoleh ketika tanah itu sudah bertipikat dan selanjutnya sertipikat tersebut dijadikan sebagai agunan di bank. Atas dasar hal tersebut pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyelenggarakan pensertipikatan tanah UMK untuk meningkatkan akses permodalan.

Pada tahun 2012, Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau melaksanakan pensertipikatan tanah UMK sebanyak 100 bidang. Akan tetapi, pelaksanaan kegiatan pensertipikatan tanah UMK di Kota Bau-Bau belum sesuai dengan petunjuk teknis pelaksanaannya. Hal ini dapat dilihat pada saat pra sertipikasi maupun pasca sertipikasi. Pada pra sertipikasi seleksi calon peserta tidak tepat sasaran karena bukan pelaku UMK yang benar-benar membutuhkan modal usaha. Pada pasca sertipikasi kegiatan pendampingan dan fasilitasi peserta program juga tidak dilaksanakan karena ketiadaan anggaran. Selain pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan yang seharusnya, pelaku UMK yang menjadi peserta program pensertipikatan tanah tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya untuk meningkatkan akses permodalan. Hal ini menyebabkan program pensertipikatan tanah UMK di Kota Bau-Bau tidak berhasil karena tujuan dari program ini adalah sertipikat sebagai jaminan kredit pada lembaga keuangan untuk meningkatkan akses permodalan.

C. Batasan Masalah

Batasan masalah penelitian yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah prosedur pensertifikatan tanah melalui Program UMK yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau Tahun 2012. Hal ini dikarenakan pada pelaksanaan pensertifikatan tanah lintas sektor, kegiatan dilaksanakan 1 (satu) tahun sebelum dan 1 (satu) tahun setelah pelaksanaan kegiatan. Selain pelaksanaan pensertifikatan tanah, juga diteliti tentang alasan masyarakat tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya guna meningkatkan akses permodalan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui proses pensertifikatan tanah melalui program UMK guna peningkatan akses permodalan.
- b. Untuk mengetahui penyebab masyarakat pelaku UKM tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanah guna peningkatan akses permodalan.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Bagi peneliti, dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang prosedur pensertifikatan tanah melalui program UMK, sehingga dapat dijadikan pembelajaran saat kembali bekerja di kantor.
- b. Bagi masyarakat (pelaku UKM), dapat memberi pengetahuan tentang arti penting mensertipikatkan tanah, yaitu selain memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, sertipikat juga dapat digunakan

sebagai jaminan untuk mendapatkan modal dalam upaya meningkatkan usahanya

E. Kebaruan (*Novelty*)

Kebaruan (*Novelty*) dimaksudkan untuk dapat mengetahui perbedaan penelitian yang akan dilaksanakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Hal ini dimaksudkan agar penelitian yang dilaksanakan tidak bersifat mubazir sehingga hasil penelitian dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuannya. Kebaruan penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2. Penelitian-penelitian terdahulu

No.	Nama Peneliti (Tahun)	Judul penelitian	Metode Penelitian	Masalah yang diteliti
1.	Primanda Jayadi (2006)	Pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil di Kabupaten Barito Utara	Metode Penelitian Dekriptif - Kualitatif	1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah ditinjau dari aspek operasional, pembiayaan, jangka waktu dan tanggapan peserta 2. Kendala dalam rangka pensertipikatan ditinjau dari aspek operasional, biaya, dan waktu
2.	Ria Nurhayati (2010)	Sertifikasi Hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil (Studi di Kabupaten Bantul)	Metode Penelitian Dekriptif - Kualitatif	1. Pelaksanaan sertifikasi hak atas tanah pada program pemberdayaan usaha mikro dan kecil di Kabupaten Bantul 2. Pemanfaatan sertipikat untuk peningkatan akses permodalan bagi pengusaha mikro dan kecil
3.	Kadek Dwija (2011)	Pensertipikatan Tanah Melalui Program Usaha Mikro Dan Kecil	Metode Penelitian Dekriptif -	1. Bagaimana pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui program Usaha Mikro dan kecil oleh

		Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli (Kasus Kegagalan Di Kabupaten Bangli)	Kualitatif	kantor pertanahan kabupaten Bangli serta kendala- kendala yang ditemui dalam pelaksanaannya 2. Apakah tujuan dan sasaran program Usaha Mikro dan Kecil oleh kantor pertanahan Kabupaten bangli
4	Nurhafiati (2014)	Pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah Pelaku Usaha Mikro dan Kecil Untuk Peningkatan Akses Permodalan di Kota Bau-Bau Provinsi Sulawesi Tenggara	Metode Penelitian Kualitatif - Fenomenologi	1. Bagaimana proses pensertipikatan tanah melalui Program UMK untuk peningkatan akses permodalan 2. Apa yang menyebabkan masyarakat pelaku UMK tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanah untuk meningkatkan akses permodalan

Sumber: Pengolahan Skripsi STPN 2006-2011

Pada tabel 2 (dua) di atas, terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait tema yang diteliti. Akan tetapi, penelitian tersebut hanya mengkaji pelaksanaan pensertifikatan tanah melalui program UKM serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Selain itu pemanfaatan sertifikat hak atas tanah telah diteliti juga, akan tetapi penelitian tersebut hanya meneliti sejauh sertifikat tersebut dimanfaatkan atau tidak dimanfaatkan. Adapun perbedaan penelitian yang dilaksanakan terdahulu dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pada beberapa penelitian yang terdahulu, lokasi penelitian terletak di Kabupaten Bantul (DIY), Kabupaten Barito Utara (Kalimantan Tengah) dan Kabupaten Bangli (Bali). Sedangkan pada penelitian ini dilakukan di Kota Bau-Bau (Sulawesi Tenggara)

2. Dalam Primanda Jayadi (2006) penekanan penelitian pada pelaksanaan pensertipikatan tanah dan kendalanya ditinjau dari aspek operasional, pembiayaan dan jangka waktu. Dalam Ria Nurhayati (2010), penekanan penelitian pada pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah dan pemanfaatan sertipikat. Dalam kadek Dwija (2011), penekanan penelitian pada dampak kegiatan sertipikasi hak atas tanah terhadap peningkatan akses permodalan dan peningkatan usaha UMK. Sedangkan pada penelitian ini dikaji mengenai pelaksanaan pensertipikatan tanah pelaku UMK dan penyebab pelaku UMK tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya untuk meningkatkan akses
3. Hasil penelitian oleh Primanda jayadi (2006) menunjukkan bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah Program UMK dilaksanakan sesuai dengan aturan walaupun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya seperti kurangnya koordinasi para pihak terkait, kurangnya kesadaran peserta dalam memahami makna bantuan yang diberikan. Dalam Ria Nurhayati (2010) menunjukkan bahwa pelaksanaan sertipikasi khususnya pada tahap penentuan subyek tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta sebagian besar peserta tidak memanfaatkan sertipikat. Kadek Dwija (2011) menunjukkan pelaksanaan pensertipikatan tanah UMK di Kabupaten Bangli masih banyak menemui kendala seperti kurangnya koordinasi instansi pelaksana, kurangnya sumber daya manusia pelaksana program. Selain itu, Kadek Dwija juga menguraikan penyebab masyarakat Kabupaten Bangli tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya dari persepsi masyarakat pelaku UMK. Pada hasil penelitian ini menunjukkan

bahwa pelaksanaan pensertipikatan tanah pelaku UMK di Kota Bau-Bau tidak dilaksanakan sesuai petunjuk pelaksanaannya. Hal ini dapat dilihat dari cara kinerja Tim Pokja, identifikasi dan inventarisasi calon peserta serta adanya pendampingan maupun fasilitasi terhadap pelaku UMK setelah kegiatan pensertipikatan tanah. Atas dasar hal tersebut pelaku UMK tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sesuai dengan tujuan pemberiannya yaitu untuk meningkatkan akses permodalan. Penyebab masyarakat pelaku UMK tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya baik dari persepsi masyarakat maupun dari instansi pelaksana (pihak Kantor Pertanahan dan pihak Disperindagkop dan UKM)

Uraian di atas menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya dalam hal: (1) lokasi penelitian; (2) masalah yang diteliti; serta (3) hasil penelitian. Kajian penelitian menjadi berbeda karena pada penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pensertipikatan tanah UMK baik sebelum kegiatan sertipikasi maupun setelah kegiatan sertipikasi serta alasan masyarakat pelaku UMK tidak memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui Program UMK yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau dibagi dalam 3 (tiga) tahap kegiatan yaitu pra sertipikasi, sertipikasi dan pasca sertipikasi. Pelaksanaan Program UMK ini belum berjalan sesuai dengan petunjuk teknis pelaksanaannya sehingga tujuan dari program yaitu untuk meningkatkan akses permodalan belum tercapai. Hal ini dikarenakan pada saat penjaringan calon peserta program yang dilaksanakan oleh Disperindagkop dan UKM telah salah sasaran yaitu bukan peserta UMK yang benar-benar membutuhkan modal usaha. Oleh karena itu, dalam memanfaatkan sertipikat hak atas tanah tidak sesuai dengan tujuan pemberian sertipikat tersebut yaitu dapat dijadikan agunan untuk meningkatkan akses permodalan. Pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah UMK juga tidak terlepas dari kendala-kendala baik pada saat pra sertipikasi, sertipikasi dan pasca sertipikasi.
2. Pemanfaatan sertipikat hak atas tanah Program UMK belum sesuai dengan tujuan pemberian sertipikat tersebut yaitu untuk meningkatkan akses permodalan. Hal ini disebabkan karena sebagian peserta UMK tidak memahami tujuan program tersebut. Selain itu, pemanfaatan sertipikat hak atas tanah Program UMK ini juga sangat dipengaruhi oleh peran instansi terkait misalnya dalam hal sosialisasi program, penyuluhan yang dilaksanakan untuk menjelaskan tujuan program, serta keaktifan pihak

pelaksana dalam memonitoring serta mendampingi/memfasilitasi peserta program dalam memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya.

B. Saran

1. Dalam kegiatan pensertipikatan tanah lintas sektor seperti pensertipikatan tanah Program UMK diperlukan adanya koordinasi yang baik antara pihak-pihak yang terkait dalam kegiatan tersebut atau diperlukan adanya pendekatan terhadap masyarakat peserta program sehingga instansi pelaksana dapat memahami situasi dan kondisi serta kendala yang dihadapi masyarakat terkait akses permodalan sehingga program dapat terlaksana tepat waktu dan tepat sasaran.
2. Masyarakat peserta program pensertipikatan tanah UMK diharapkan terlibat secara aktif dalam kegiatan penyuluhan sehingga dapat memahami dengan baik tujuan dan manfaat dari kegiatan pensertipikatan tanah UMK atau masyarakat peserta program dapat mengikuti kegiatan seperti pelatihan UMK sehingga diharapkan dapat memanajemen dengan baik usaha yang dijalankan serta dapat meningkatkan kreativitas serta inovasi dalam mengembangkan usahanya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Adriana, Rina. 2011. *Sertifikasi Hak Atas Tanah Guna Peningkatan Akses Permodalan Dalam Rangka Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (Studi di desa Sukoharjo, kecamatan Ngaglik dan Desa Harjobinangun Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman)*, SKRIPSI Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Kota Bau-Bau dalam Angka 2013*. Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Kecamatan Betoambari dalam Angka 2013*. Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Kecamatan Kokalukuna dalam Angka 2013*. Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Kecamatan Murhum dalam Angka 2013*. Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- Creswell, John.W. 2010. *Research Design, Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dwija, Kadek. 2011. *Pensertipikatan tanah melalui program Usaha Mikro dan Kecil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli (Kasus Kegagalan di kabupaten bangli)* SKRIPSI, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju
- Mubyarto, Prof.Dr. 2005. *Pemberdayaan Ekonomi Rakyat Dalam Kancan Globalisasi*. Bogor: Sains
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada media Group
- Nugroho, Aristiono. 2012. *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: STPN
- Nurhayati, Ria. 2010. *Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk meningkatkan Akses Permodalan Bagi Usaha Mikro dan Kecil (Studi di Kabupaten bantul)*, SKRIPSI Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

- Parlindungan, AP. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju
- Perangin, Efendi. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers
- Priama, Ina. 2009. *Menggerakkan Sektor Rill UKM dan Industri* Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tambunan, Tulus. 2012. *Usaha Mikro Kecil Menengah di Indonesia (Isu-Isu Penting)*. Jakarta: LP3ES
- Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-undangan:

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Perubahannya*. Yogyakarta: Indonesia Tera.
- , *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- , *Undang-Undang tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah*. UU Nomor 20 Tahun 2008, LN No. 93 Tahun 2008
- , *Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres Nomor 10 Tahun 2006.
- , *Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan sertifikasi Hak Atas Tanah untuk peningkatan akses permodalan*. Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara dan UKM, Mendagri dan Ka BPN RI nomor 01/SKB/M.KUKM/VII/2007.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *Petunjuk teknis Program pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang *Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang petunjuk teknis Program pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008.

Website

<http://setkab.go.id/berita-9953-pemerintah-keluarkan-4-paket-kebijakan-untuk-cegah-krisis-ekonomi.html>, diakses tanggal 15 Desember 2013, pukul 20.06 WIB

<http://www.balipost.co.id/mediadetail.php?module=detailrubrik&kid=4&id=7356>,
(diakses tanggal 15 Desember 2013, pukul 20.10 WIB)

http://www.fe.trisakti.ac.id/pusatstudi_industri/PUSAT%20STUDY%20TULUS%20TAM%20BUNAN/Pusat%20Studi/Working%20Paper/WP9.pdf, (diakses tanggal 15 Desember 2013, pukul 20.16 WIB)

<http://www.kajianpustaka.com/2013/01/usaha-mikro-kecil-dan-menengah.html> ,
diakses tanggal 09 Desember 2013

<http://infoukm.wordpress.com/2008/08/11/keragaman-definisi-ukm-di-indonesia/>
, diakses tanggal 10 Desember 2013

<http://eprints.uny.ac.id/7689/3/BAB%20-%20-%2009604227162.pdf> (diakses
tanggal 20 Desember 2013 pukul 22.04)

http://www.datastatistikindonesia.com/portal/index.php?option=com_content&task=view&id=919, di akses tanggal 17 Desember 2013, pukul 18.38 WIB)

<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-Tanah-UKM>, diakses tanggal 25 Januari 2014,
Pukul 12.55 WIB