

SKRIPSI

**PENSERTIPIKATAN TANAH DALAM RANGKA PENGUATAN
PERMODALAN BAGI PENGUSAHA MIKRO DAN KECIL
(STUDI DI KABUPATEN TANJUNG JABUNG BARAT PROVINSI JAMBI)**



Oleh :

EKO WINDARKO

NIM. 04132094

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2008**

INTISARI

Pembangunan nasional dilaksanakan untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dimana hal tersebut harus didukung oleh perekonomian rakyat yang memberdayakan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK). Dalam kegiatan usahanya, pengusaha mikro dan kecil dihadapkan pada masalah modal. Dengan adanya kondisi ini, pemerintah melakukan upaya untuk membantu pengusaha mikro dan kecil untuk meningkatkan akses permodalan melalui sertipikasi hak atas tanah, yang dituangkan dalam Naskah Kesepakatan Bersama Nomor: 04/SKB/M.KUKM/VII/2003 dan Nomor: 06/SKB/BPN/VII/2003. Penelitian ini ingin mengkaji bagaimana respon peserta terhadap kegiatan pensertipikatan tanah melalui perogram pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil, dan apa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan, sehingga proses pensertipikatan menjadi terhambat.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Lokasi penelitian Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi. Unit analisis dalam penelitian ini adalah individu/orang dimana Informan yang diambil adalah pelaksana program dan pengusaha mikro dan kecil yang menjadi peserta program. Untuk mengetahui respon peserta, Informan yang diambil adalah 40 pengusaha mikro dan kecil tahap pertama (Tahun 2006), dan 40 pengusaha mikro dan kecil tahap kedua (Tahun 2007). Teknik pengumpulan data digunakan dengan wawancara dan studi dokumen. Teknis analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan dalam penelitian diklasifikasikan menurut permasalahannya, kemudian dianalisis ke data kualitatif, dan dideskripsikan dengan kata-kata atau kalimat menurut pembahasannya.

Respon peserta terhadap pelaksanaan program, berdasarkan hasil wawancara, banyak peserta yang menyatakan pelaksanaan kegiatan belum mencapai tujuan dan sasaran yang diinginkan, yaitu dalam rangka pemberdayaan bagi Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) untuk membuka akses dalam mendapatkan tambahan modal untuk mengembangkan usahanya. Hal ini karena Naskah Kesepakatan Bersama di atas, masih belum memadai digunakan sebagai landasan operasional dalam pelaksanaan kegiatan pensertipikatan tanah bagi pengusaha mikro dan kecil, karena belum mengakomodasi kebutuhan dan kepentingan pengusaha mikro dan kecil, yang dibuktikan dengan biaya pensertipikatan tanah mahal, lamanya waktu penyelesaian, dan prosedur yang berbelit-belit. Naskah Kesepakatan Bersama juga belum mencerminkan aspirasi pengusaha mikro dan kecil, yang dibuktikan dengan rendahnya persentase pengetahuan masyarakat terhadap Naskah Kesepakatan Bersama tersebut. Dalam pelaksanaan kegiatan juga masih dihadapkan pada berbagai hambatan antara lain: cairnya dana bantuan dari pemerintah pusat yang tidak tepat pada satu tahun anggaran, kurang adanya sosialisasi dan koordinasi dengan pihak terkait serta terdapat sengketa lahan yang dijadikan obyek kegiatan. Untuk mengatasinya maka diperlukan ketentuan hukum yang akomodatif, aspiratif, dan sesuai dengan peraturan yang ada di atasnya. Upaya lain yang harus dilakukan adalah diadakan sosialisasi terhadap masyarakat dan koordinasi antara pelaksana program dalam pelaksanaan kegiatan, sehingga kegiatan ini berhasil sesuai tujuan dan sasaran yang diharapkan.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
B. Tinjauan Pustaka	7
1. Arti Penting Sertipikat.....	7
2. Prosedur dan Syarat Penswertipkatan Hak Atas Tanah	10
3. Pengertian PMK dan Permasalahan Permodalan.....	21
4. Model Kerjasama dan Permasalahan Yang Terjadi Dalam Program Kemitraan di Beberapa Daerah.....	23
a. Peran Para Pihak Dalam Penswertipkatan Tanah PMK.....	26
b. Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Penswertipkatan di beberapa daerah	29
C. Kerangka Pemikiran	31
D. Batasan Operasional.....	34

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	36
B. Lokasi Penelitian	36
C. Unit Analisis	37
D. Jenis dan Sumber Data	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	38
F. Analisis Data.....	39

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat	41
B. Kepadatan Penduduk	43
C. Profil Usaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Tanjung Jabung Barat.....	44
D. Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat.....	48
1) Kedudukan, Tugas dan Fungsi.....	48
2) Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat.....	49
3) Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat.....	51

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Respon Peserta Terhadap Pelaksanaan Kegiatan.....	55
B. Kendala Yang di Hadapi Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pemsertipikatan Tanah	60
1. Operasional Pelaksanaan.....	60
a. Penentuan Subyek dan Obyek Dalam Pemsertipikatan Tanah Bagi PMK.....	60
b. Sosialisasi dan Penyuluhan.....	65
c. Pemberkasan.....	67

	Halaman
d . Pengukuran Bidang Tanah.....	69
e . Penyelidikan Riwayat Tanah.....	70
f . Pengolahan Data.....	71
g .Pembukuan dan Penerbitan sertipikat.....	72
2. Waktu Pelaksanaa.....	73
3. Pembiayaan Pensertipikatan Tanah.....	78

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	82

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Lampiran

Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Perekonomian Indonesia akan memiliki fundamental yang kuat jika ekonomi rakyat telah menjadi pelaku utama yang produktif dan berdaya saing dalam perekonomian nasional. Untuk itu, pembangunan ekonomi rakyat melalui program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) menjadi prioritas utama pembangunan ekonomi nasional dalam jangka panjang. PMK merupakan tumpuan rakyat Indonesia dalam kehidupan ekonomi nasional, sehingga perlu diberikan prioritas yang tinggi dalam pembangunan nasional. Artinya perlu disusun suatu rencana pemberdayaan PMK di Indonesia.

Peran PMK dalam perekonomian Indonesia yang dikemukakan oleh Wayan Suarja AR (2006:2), paling tidak dapat dilihat dari :

(1) kedudukannya sebagai pemain utama dalam kegiatan ekonomi di berbagai sektor, (2) penyedia lapangan kerja yang terbesar, (3) pemain penting dalam pengembangan kegiatan ekonomi lokal dan pemberdayaan masyarakat, (4) pencipta pasar baru dan sumber inovasi, serta (5) sumbangannya dalam menjaga neraca pembayaran melalui kegiatan ekspor.

Posisi penting ini sejak dilanda krisis ekonomi pada Tahun 1997, belum semuanya berhasil dipertahankan, sehingga pemulihan ekonomi belum optimal secara baik dan banyak dunia usaha mengalami penurunan produktivitas. Hal ini terjadi karena akses permodalan bagi pengusaha

mikro dan kecil menjadi kendala utama dalam pengembangan dan pemberdayaan bagi PMK.

Menurut Mardi Yatmo Hutomo (2000:2) Pemberdayaan adalah terjemahan dari *empowerment*, sedang memberdayakan adalah terjemahan dari *empower*. Menurut Merriam Webster dan Oxford English Dictionary dalam Mardi Yatmo Hutomo (2000:2), kata *empower* mengandung dua pengertian, yaitu: (1) *to give power* atau *authority to* atau memberi kekuasaan, mengalihkan kekuatan atau mendelegasikan otoritas ke pihak lain; (2) *to give ability to* atau *enable* atau usaha untuk memberi kemampuan atau keperdayaan. Secara konseptual, pemberdayaan masyarakat adalah upaya untuk meningkatkan harkat dan martabat lapisan masyarakat yang dalam kondisi sekarang tidak mampu untuk melepaskan diri dari perangkap kemiskinan dan keterbelakangan. Dengan kata lain memberdayakan adalah memampukan dan memandirikan masyarakat.

Permasalahan permodalan yang dihadapi PMK terjadi karena lambannya akumulasi kapital di kalangan pengusaha mikro dan kecil, sehingga menyebabkan lambannya laju perkembangan usaha dan rendahnya surplus usaha di sektor usaha mikro dan kecil. Faktor modal juga menjadi salah satu sebab tidak munculnya usaha-usaha baru di luar sektor ekstraktif. Oleh sebab itu tidak salah, kalau dalam pemberdayaan masyarakat di bidang ekonomi, pemecahan dalam aspek modal ini penting dan memang harus dilakukan. Dalam hal ini,

tanah selain komoditas, juga dapat dimanfaatkan untuk dijadikan modal, dengan syarat tanah tersebut harus memiliki suatu hak dengan dibuktikan oleh tanda bukti hak yang resmi (sertipikat), yang dapat diagunkan sebagai jaminan kredit, sehingga dapat digunakan untuk mengembangkan usahanya. Dengan kata lain salah satu upaya pemberdayaan bagi PMK dalam rangka peningkatan akses permodalan adalah melalui kegiatan pensertipikatan hak atas tanah.

Pentingnya sertipikat hak atas tanah bagi PMK adalah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman uang di bank oleh pengusaha mikro dan kecil. Pada dasarnya pinjaman tersebut dipergunakan untuk mengembangkan usaha sehingga diharapkan pendapatan yang diperoleh oleh pengusaha mikro dan kecil tersebut dapat meningkat.

Berdasarkan hal di atas, dan dalam rangka mempercepat pemberdayaan PMK dan memberikan akses permodalan, pemerintah melakukan upaya untuk mendukung pengusaha mikro dan kecil, khususnya dalam permodalan. Upaya tersebut dituangkan dalam Naskah Kesepakatan Bersama Antara Menteri Negara Koperasi dan UKM dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor: 04/SKB/M.KUKM/VII/2003 dan Nomor: 06/SKB/BPN/VII/2003 tentang Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Dalam Rangka Peningkatan Akses Permodalan Melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Sejak Tahun 2006 Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi melakukan pensertipikatan tanah PMK. Program pensertipikatan ini seharusnya berjalan dengan baik dan lancar karena sudah didasarkan dengan ketentuan dan komitmen yang telah disepakati bersama. Akan tetapi, berdasarkan studi pendahuluan, kegiatan pensertipikatan tanah melalui program pemberdayaan usaha mikro dan kecil yang dilakukan di Kabupaten Tanjung Jabung Barat, tidak berjalan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga tujuan keikutsertaan Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) untuk mendapatkan tambahan modal melalui pinjaman/kredit kepada bank dengan jaminan sertipikat hak atas tanah tidak tercapai. Bahkan menurut petugas kantor pertanahan, untuk Tahun 2007 peserta yang terealisasi hanya 14% dari target yang seharusnya 87 peserta.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pensertipikatan Tanah Dalam Rangka Penguatan Permodalan Bagi Pengusaha Mikro Dan Kecil (Studi Di Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi)”**.

B. Perumusan Masalah

Proses pensertipikatan tanah PMK dalam rangka membantu akses bagi PMK untuk mendapat permodalan semestinya berjalan dengan baik dan sesuai dengan tujuan yang ditentukan bersama. Hal ini karena ketentuan yang berlaku sudah jelas dan disepakati bersama

dengan pihak instansi yang terkait. Selain itu, dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah PMK, tim pelaksana juga telah ada aturan operasionalnya. Akan tetapi dalam kenyataan pelaksanaannya tidak sesuai sebagaimana yang diharapkan, sehingga tujuan keikutsertaan PMK untuk mendapatkan modal usaha tidak dapat tercapai.

Berdasarkan uraian di atas dan latar belakang, dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana respon anggota Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) sebagai peserta program pensertipikatan tanah dalam rangka peningkatan akses permodalan bagi PMK ?
2. Apa yang menyebabkan proses pensertipikatan tanah PMK di Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat Provinsi Jambi tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan (terhambat)?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui respon dari peserta program pensertipikatan tanah dalam rangka peningkatan akses permodalan bagi PMK di lokasi studi.
- b. Untuk mengetahui penyebab terhambatnya proses pensertipikatan tanah PMK di lokasi studi.

2. Kegunaan Penelitian.

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

- a. Dapat menambah khasanah pengetahuan pertanahan terutama dalam hal program pensertifikatan tanah untuk membantu percepatan pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil dalam membuka akses permodalan.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan saran bagi para pihak yang terkait untuk mengatasi permasalahan dalam melaksanakan kegiatan pensertifikatan tanah PMK yang bertujuan untuk mengakses permodalan .

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil wawancara dan hasil realisasi pelaksanaan kegiatan pensertipkatan tanah dalam rangka peningkatan akses permodalan bagi Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) di Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan program ini tergolong tidak berhasil sesuai tujuan yang diharapkan yaitu dalam rangka pemberdayaan bagi PMK untuk membuka akses dalam mendapatkan tambahan modal untuk mengembangkan usahanya. Namun demikian, kegiatan pensertipkatan tanah tersebut dapat dikatakan berhasil sepanjang hanya dalam rangka memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, walaupun terdapat kendala dan hambatan.

Gagalnya tujuan proses pensertipkatan ditandai oleh nasabah/calon nasabah bank yang menjadi peserta program hanya mendapatkan pinjaman sebagian dana kekurangan proses pensertipkatan tanah dari pihak bank, seharusnya sesuai tujuan dari program ini adalah PMK mendapatkan modal usaha melalui pinjaman/kredit dari bank dengan jaminan sertipikat untuk mengembangkan usahanya.

2. Terhambatnya proses pensertipkatan hak atas tanah dalam rangka pemberdayaan PMK di Kabupaten Tanjung Jabung Barat dapat dilihat tabel sebagai berikut :

- a. Tidak tepatnya penentuan subyek dan obyek pada program ini, hal ini dibuktikan dengan daftar nama dan lokasi yang ditentukan, tidak sesuai dengan senyatanya dilapangan
- b. Kurangnya koordinasi antara pihak pelaksana program dalam kegiatan pensertipikatan ini.
- c. Kurang berhasilnya realisasi antara pelaksanaan kegiatan dengan petunjuk teknis yang diberikan sebagai panduan.
- d. Biaya pensertipikatan tanah dianggap mahal oleh peserta.
- e. Masih rendahnya kesadaran dari peserta program dalam memahami maksud dan tujuan pelaksanaan program.
- f. Masih rendahnya kesadaran dan profesionalisme dari pelaksana program dalam melaksanakan kegiatan.
- g. Kekurangan dari biaya pensertipikatan tanah belum dilimpahkan kepada Kantor Pertanahan.
- h. Terdapat sengketa pada lokasi pensertipikatan tanah (termasuk dalam kawasan Hutan Produksi (HP)).

B. Saran

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak masyarakat terutama peserta program sangat mengharapkan adanya kegiatan pelaksanaan yang lebih baik dan sesuai tujuan yang diharapkan pada tahap berikutnya, sehingga dengan adanya hal tersebut, pelaksanaan program agar lebih efektif dan berhasil guna bagi peserta, berdasarkan

saran dari hasil wawancara dengan peserta dan pelaksana program serta kesimpulan dari penulis perlu adanya upaya-upaya yang harus diperhatikan, yaitu :

- a. Perlu adanya koordinasi yang lebih efektif dari pihak-pihak yang terkait, terutama dari pihak pelaksana program. Misalnya dalam penentuan subyek dan obyek perlu dikoordinasikan terlebih dahulu dengan pihak pelaksana program, agar tidak terjadi salah sasaran dalam penentuannya, karena selama ini hanya ditetapkan oleh sepihak oleh salah satu Dinas/Instansi tertentu.
- b. Harus adanya sosialisasi dan penyuluhan terlebih dahulu kepada peserta sebelum pelaksanaan kegiatan tentang maksud dan tujuan dari pelaksanaan kegiatan ini serta hal-hal yang perlu diperhatikan dan dilakukan oleh peserta. Dengan harapan tujuan dan maksud dari pelaksanaan program dapat tercapai. Hal lain yang dapat diharapkan dari sosialisasi dan penyuluhan adalah tingkat kesadaran dan partisipasi peserta dalam pelaksanaan kegiatan akan lebih baik, sehingga dapat mempermudah pelaksanaan kegiatan.
- c. Perlu adanya pemahaman dan penyederhanaan dalam proses pencairan dana operasional dari BPD Jambi Kanca Kuala Tungkal. Misalnya adanya pemberitahuan dari Bupati/Instansi yang berwenang, bahwa dana bantuan dari pihak Kementrian Negara Koperasi dan UKM segera dicairkan ke Kantor Pertanahan pada saat dimulainya kegiatan tanpa harus menunggu setelah sertipikat

jadi. Selain itu, untuk dapat lebih membantu PMK, agar bantuan yang di berikan lebih ditingkatkan, jika dimungkinkan sepenuhnya diberikan secara gratis untuk proses pensertipikatan tanahnya.

- d. Perlu adanya peningkatan kesadaran dan profesionalisme yang tinggi dari pihak pelaksana program. Pelaksana program selama ini belum adanya kesadaran yang tinggi, hal ini dibuktikan bahwa dalam kegiatan ini pelaksana program baik Kantor Pertanahan, Dinas Kopperindag dan BPD Jambi Kuala Tungkal dalam melaksanakan program tidak sinkron dengan petunjuk teknik yang diberikan sebagai panduan, sehingga ketika terdapat masalah, masing-masing pelaksana mempunyai tanggapan yang berbeda-beda.
- e. Tim Pokja Kabupaten/Kota tidak dapat bekerja sesuai tugas dan fungsinya, sehingga diperlukan keputusan dari Bupati/Instansi yang terkait untuk mengatur kegiatan Tim Pokja Kabupaten dan sistim penjadwalan kegiatan dari awal hingga akhir penerbitan sertipikat. Tujuannya agar pihak yang terkait dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya secara baik.