

**PERSEPSI PELAKU USAHA MIKRO, KECIL, DAN MENENGAH  
(UMKM) TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS  
SEKTOR UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN (STUDI DI DESA  
TLOGOREJO, KECAMATAN TLOGOWUNGU, KABUPATEN PATI)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**FANNI KLEOSA MONTIKA**

**NIT. 22314410**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2026**

## **ABSTRACT**

*Cross-sector land registration program is a land registration process conducted by the National Land Agency in collaboration with other agencies or departments, targeting low-income individuals working in related sectors with the aim of enhancing the ability of MSME actors to access sources of financing and credit. This paper aims to examine how SME operators perceive the cross-sectoral land registration program and its impact on changes in income after utilizing land certificates obtained through the program to access business capital. This study was conducted in Tlogorejo Village, Tlogowungu Subdistrict, Pati Regency. The research method employed was a qualitative descriptive approach. Data collection was conducted through interviews and questionnaire as a supporting data. The results of the study indicate that the perceptions of MSME actors fall into the “Very Good” category. However, it should be noted that the majority of respondents still have a limited understanding of the program, viewing it solely as a land certification program without fully realizing the strategic dimensions of the program in supporting MSME development through access to capital. The extent of the increase in revenue depends on the type of business and the amount of capital invested. The more capital invested in a business, the higher the revenue generated.*

**Keywords:** *Cross-sector land registration; public perception; income increase; MSME*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xv</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Batasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
A. Kajian Literatur .....	8
B. Kerangka Teoritis .....	15
1. Persepsi .....	15
2. Pendaftaran Tanah .....	17
3. Program Pendaftaran Tanah Lintas Sektor .....	19
4. Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) .....	28
5. Manfaat Sertipikat Tanah .....	28
6. Modal Usaha .....	29
7. Pendapatan .....	31
C. Kerangka Pemikiran .....	34
D. Pertanyaan Penelitian .....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>38</b>
A. Jenis Penelitian .....	38

	B. Lokasi Penelitian .....	39
	C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan .....	39
	D. Batasan Definisi Operasional .....	40
	E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....	42
	F. Teknik Analisis Data .....	46
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
	A. Gambaran Umum Kabupaten Pati .....	50
	B. Gambaran Umum Desa Tlogorejo Kecamatan Tlogowungu .....	51
<b>BAB V</b>	<b>PERSEPSI PELAKU UMKM TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR .....</b>	<b>54</b>
	A. Profil Responden .....	54
	1. Responden Berdasarkan Tingkat Usia .....	54
	2. Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	55
	3. Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir .....	56
	B. Aspek Pemahaman .....	58
	C. Aspek Tanggapan .....	66
	D. Aspek Kepentingan .....	71
	E. Aspek Harapan .....	79
	F. Pandangan Jangka Panjang Terhadap Sertipikat Tanah .....	85
	1. Pemanfaatan Sertipikat di Masa Depan .....	85
	2. Kekhawatiran Apabila Memanfaatkan Sertipikat Untuk Jaminan .....	93
<b>BAB VI</b>	<b>PEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH HASIL PROGRAM OLEH PELAKU UMKM .....</b>	<b>100</b>
	A. Jumlah Pelaku UMKM yang Sudah Memanfaatkan Sertipikat Tanah Hasil Program untuk Kredit .....	100
	B. Alokasi Penggunaan Dana .....	103
<b>BAB VII</b>	<b>PERUBAHAN PENDAPATAN PELAKU UMKM YANG MEMANFAATKAN SERTIPIKAT TANAH UNTUK MODAL USAHA .....</b>	<b>107</b>
	A. Peningkatan Modal Usaha .....	108
	B. Peningkatan Pendapatan .....	112
<b>BAB VIII</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>120</b>

A. Kesimpulan.....	120
B. Saran .....	121
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>122</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>127</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) telah digadagadag sebagai sumbu perekonomian Indonesia dalam menghadapi ekonomi global yang selalu tidak pasti (Azzahra & Wibawa, 2021). Menurut Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian RI dalam siaran pers pada 30 Januari 2025, UMKM berperan sebagai tulang punggung perekonomian Indonesia dilihat dari kontribusinya sebanyak lebih dari 60% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional serta dapat menyerap hampir 97% tenaga kerja, hingga saat ini jumlah UMKM telah mencapai lebih dari 64 juta unit usaha. Namun, terdapat salah satu permasalahan krusial yang paling sering dihadapi oleh pelaku UMKM yakni permasalahan modal (Harashta & Mazlan, 2022). Permasalahan modal ini dapat diatasi dengan tersedianya jaminan untuk memperoleh kredit, salah satunya yaitu melalui jaminan tanah.

Utomo (1992) menegaskan bahwa tanah merupakan modal alami yang dapat melandasi kegiatan kehidupan dan penghidupan manusia (Ridwan, 2016). Tanah tidak hanya sebagai pijakan untuk tempat tinggal akan tetapi menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi sumber kehidupan manusia karena di dalamnya terdapat aspek penghidupan esensial. Selain itu, tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan (Putra & Suryono, 2020). Syarat agar tanah dapat digunakan sebagai jaminan kredit yaitu dengan adanya kepastian mengenai kepemilikan hak atas tanah (HAT) tersebut, direalisasikan dalam bentuk sertipikat tanah. Sertipikat HAT diperoleh melalui serangkaian proses pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pendaftaran tanah merupakan upaya Negara Indonesia melalui BPN dalam mengatur penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan penguasaan tanah untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan (Manthovani & Istiqomah, 2017). Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA yaitu

untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah yang memuat identitas pemilik tanah, informasi bidang tanah, jenis hak atas tanah, dan data lainnya.

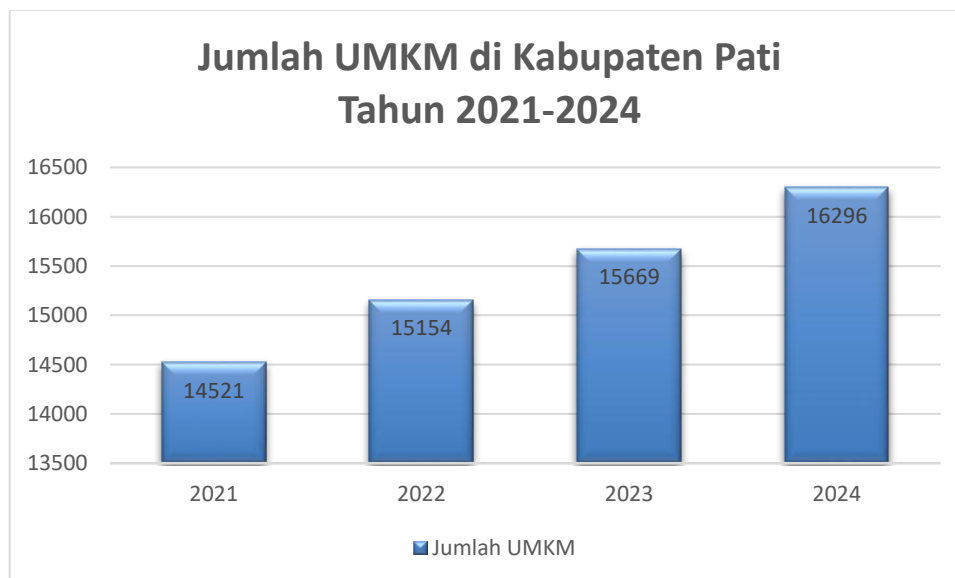
Sertipikat hak atas tanah bukan hanya sekadar dokumen legal yang menjadi bukti kepemilikan tanah serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah bagi pemegangnya. Sertipikat hak atas tanah merupakan jembatan emas untuk aksesibilitas sumber-sumber permodalan termasuk untuk pelaku UMKM. Sertipikat HAT dapat digunakan dalam rangka pemberdayaan UMKM agar mengakses permodalan di jasa keuangan baik melalui bank maupun koperasi (Hidayati & Adinegoro, 2022). Berdasarkan hasil penelitian Polandos et al. (2019), modal usaha berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan UMKM, pelaku UMKM harus mampu dan mau memperbesar modal usahanya baik melalui pinjaman di bank dan usaha peminjaman uang lainnya untuk mengembangkan usahanya. Bantuan pemerintah dalam hal bantuan permodalan usaha diperlukan untuk membantu perkembangan usaha UMKM karena UMKM merupakan salah satu pilar utama ekonomi nasional yang perlu mendapatkan perlindungan, dukungan, kesempatan, serta pengembangan seluas-luasnya dan sebesar-besarnya sebagai bentuk keterpihakan kepada usaha ekonomi rakyat dengan tetap memperhatikan peran usaha besar dan badan usaha milik negara sesuai yang tertulis dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 tentang UMKM.

Usaha pemerintah untuk meningkatkan kemampuan para pelaku UMKM dalam mendapatkan akses ke sumber-sumber pembiayaan dan kredit dicantumkan dalam sebuah Kesepakatan Bersama yang melibatkan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, Menteri Dalam Negeri, serta Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan Nomor: 01/SKB/M. KUKM/VII/2007, Nomor: 570-351 Tahun 2007, dan Nomor 5-SKB-BPN. RI-2007 tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Meningkatkan Akses Permodalan. Selanjutnya, kesepakatan ini diikuti dengan penerbitan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2008 yang mengatur Petunjuk Teknis untuk Program Pemberdayaan Usaha

Mikro dan Kecil melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah agar akses permodalan dapat meningkat. Menindaklanjuti peraturan tersebut, program pendaftaran tanah lintas sektor merupakan upaya yang paling tepat. Alasan hukum dilakukannya pendaftaran tanah lintas sektor yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSLS) (Oktaviani, 2019). Hal ini diperkuat dengan Petunjuk Teknis (Juknis) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tanggal 23 Desember 2022 Nomor 7/Juknis-HR.01/XII/2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Lintas Sektor yang mengatur pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah lintas sektor.

Pendaftaran tanah lintas sektor merupakan program dari Kementerian ATR/BPN yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah bagi masyarakat miskin atau berpenghasilan rendah dimana BPN bekerjasama dengan instansi lain, seperti Dinas Kelautan dan Perikanan, Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Dinas Sosial, dan Dinas Pertanian. Pendanaan program ini mengandalkan dana dari APBN juga bisa dengan dana APBD berkolaborasi dengan kementerian lain. Program pendaftaran tanah lintas sektor merupakan program sertifikasi bidang tanah dengan nol rupiah pungutan biaya dari BPN.

Tren kenaikan UMKM di Kabupaten Pati juga sedang menunjukkan angka yang signifikan, menurut data yang dirilis oleh Dinas Koperasi dan UKM jumlah UMKM di Kabupaten Pati sebanyak 16.296 UMKM pada tahun 2024. Jumlahnya akan terus naik dari tahun ke tahun. Perkembangan jumlah pelaku UMKM di Kabupaten Pati pada tahun 2021 sampai dengan 2024 dapat dilihat pada grafik di Gambar 1.



Gambar 1. Jumlah Usaha UMKM di Kabupaten Pati Tahun 2021-2024

*Sumber: Open Data Kabupaten Pati Tahun 2024*

Grafik pada Gambar 1 menunjukkan bahwa pada tahun 2021 sampai dengan 2024 perkembangan UMKM di Kabupaten Pati mengalami peningkatan yang signifikan di setiap tahunnya. Lantas, program pendaftaran tanah lintas sektor menjadi aksi Pemerintah Daerah untuk memfasilitasi pengembangan UMKM, terutama dalam hal permodalan. Dengan adanya pengembangan UMKM diharapkan mampu menjadi sarana untuk pemulihan ekonomi daerah.

Pada tahun 2023 sebanyak 121 bidang tanah dan 2024 sebanyak 150 bidang tanah di Desa Tlogorejo, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati telah menjadi objek pendaftaran tanah lintas sektor bersama dengan Dinas Koperasi dan Usaha Kecil Menengah (UKM) dengan subjek masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di bidang UMKM. UMKM di Desa Tlogorejo meliputi pengrajin kandang ayam, home industry tahu dan tempe, penjual teh, angkringan, penjual gorengan, warung, dan pasar tradisional. Berdasarkan pernyataan perangkat Desa Tlogorejo, pelaksanaan program pendaftaran tanah lintas sektor di Desa Tlogorejo ini lantaran hampir setengah kepemilikan tanah UMKM belum dilakukan legalisasi asset.

Tujuan dari program pendaftaran tanah lintas sektor di Desa Tlogorejo yaitu pelaku UMKM diharapkan mampu mengatasi akses permodalan untuk memperoleh kredit agar mendorong perluasan usaha sehingga menyebabkan

peningkatan pendapatan. Oleh karena itu, perlu dikaji bagaimana persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor untuk mengetahui potensi dan keberhasilan program. Persepsi erat kaitannya dengan keberhasilan suatu program (Natalia & Arbi, 2025). Pemberian persepsi menjadi sangat penting karena dapat mengetahui pemahaman pelaku UMKM tentang program, sikap atau tanggapan emosional terhadap pelaksanaan program, kepentingan meliputi kecenderungan pelaku UMKM untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya, dan harapan yang diinginkan atas adanya suatu program.

Menurut Widayatun (2009) persepsi atau akrah disebut sebagai tanggapan yaitu proses mental oleh manusia, dengan menunjukkan bagaimana manusia telah melihat, mendengar, merasakan, memberi, maupun meraba terhadap suatu peristiwa disekitarnya (Anggoro & Husein, 2022). Persepsi timbul karena adanya respon terhadap suatu peristiwa yang terjadi. Berangkat dari itu dapat diketahui bagaimana persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor di Desa Tlogorejo. Persepsi positif terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor akan mendorong partisipasi aktif dalam pemanfaatan sertipikat tanah untuk kegiatan produktif sehingga memungkinkan berefek pada peningkatan pendapatan, begitu pula sebaliknya.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor di lokasi penelitian, serta sejauh mana program tersebut mempengaruhi peningkatan pendapatan mereka. Potensi program pendaftaran tanah lintas sektor dapat berjalan sesuai dengan tujuan program apabila persepsi masyarakat menunjukkan respon yang positif. Maka dari itu, peneliti berencana untuk melakukan penelitian yang tertuang dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Persepsi Pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) Terhadap Program Pendaftaran Tanah Lintas Sektor Untuk Peningkatan Pendapatan (Studi di Desa Tlogorejo, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini akan berfokus pada persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor untuk peningkatan pendapatan di Desa Tlogorejo, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati. Berikut rumusan masalah yang dapat digunakan untuk menjelaskan permasalahan yang diangkat pada penelitian ini:

1. Bagaimana persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor?
2. Berapa jumlah pelaku UMKM yang memanfaatkan sertipikat tanah hasil program pendaftaran tanah lintas sektor serta tujuan pemanfaatannya?
3. Bagaimana perubahan pendapatan pelaku UMKM setelah memanfaatkan sertipikat tanah untuk modal usaha?

## **C. Batasan Masalah**

Agar tujuan dari penelitian lebih terfokus dan agar penelitian berjalan lebih terarah menghindari pelebaran pokok masalah, maka penelitian ini memiliki batasan sebagai berikut:

1. Subjek penelitian dibatasi pada pelaku UMKM di Desa Tlogorejo, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati yang mengikuti program pendaftaran tanah lintas sektor pada tahun 2023 dan 2024.
2. Fokus penelitian meliputi persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor serta bagaimana pemanfaatan sertipikat tanah dapat berkontribusi terhadap perubahan atau peningkatan pendapatan.
3. Aspek persepsi yang dikaji dalam penelitian ini mencakup: (1) Pemahaman pelaku UMKM tentang program; (2) Sikap atau tanggapan emosional terhadap pelaksanaan program; (3) Kepentingan, yaitu kecenderungan pelaku UMKM untuk memanfaatkan sertipikat tanahnya; dan (4) Harapan yang diinginkan atas adanya suatu program.
4. Peningkatan pendapatan yang dimaksud adalah perubahan pendapatan sebelum dan sesudah memanfaatkan sertipikat tanah sebagai modal usaha. Pendapatan yang dianalisis terbatas pada pendapatan usaha bukan pendapatan rumah tangga.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui persepsi pelaku UMKM terhadap program pendaftaran tanah lintas sektor;
- b. Untuk mengetahui seberapa besar pelaku UMKM yang sudah memanfaatkan sertipikat tanah hasil pendaftaran tanah lintas sektor untuk modal usaha; dan
- c. Mengetahui apakah terdapat peningkatan pendapatan setelah pelaku UMKM memanfaatkan sertipikat tanah hasil pendaftaran tanah lintas sektor untuk modal usaha.

### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini yaitu:

#### **a. Manfaat akademis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu di bidang pertanahan dan pemberdayaan ekonomi masyarakat, dengan menghadirkan pemahaman tentang hubungan antara legalisasi asset melalui program pendaftaran tanah lintas sektor dengan peningkatan pendapatan pelaku UMKM.

#### **b. Manfaat praktis**

Sebagai bahan masukan dalam evaluasi dan pengembangan kebijakan program pendaftaran tanah lintas sektor agar bisa memberikan dampak ekonomi yang nyata bagi pelaku UMKM.

#### **c. Manfaat sosial ekonomi**

Penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran nyata tentang bagaimana program pendaftaran tanah lintas sektor dapat berperan dalam peningkatan pendapatan yaitu sebagai akses permodalan kredit perbankan sehingga diharapkan masyarakat menggunakan sertipikat tanahnya dengan bijak dan maksimal untuk mengembangkan dan memperluas cakupan usaha.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan temuan dari penelitian yang telah diuraikan dalam bab hasil dan pembahasan, kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Persepsi pelaku UMKM berada pada kategori Sangat Baik. Hal ini tercermin dari hasil analisis Skala Likert yang menunjukkan bahwa aspek pemahaman memperoleh rata-rata persentase sebesar 92%, aspek tanggapan sebesar 97%, aspek kepentingan sebesar 78% yang masuk dalam kategori Baik, dan aspek harapan sebesar 98%. Meskipun aspek pemahaman menunjukkan hasil yang sangat baik secara keseluruhan, terdapat catatan bahwa sebagian besar responden masih memahami program secara terbatas sebagai program pensertipikatan tanah semata tanpa menyadari sepenuhnya dimensi strategis program dalam mendukung pengembangan UMKM melalui akses permodalan. Sementara itu, rendahnya capaian pada aspek kepentingan dibandingkan aspek lainnya mengindikasikan masih adanya kesenjangan antara pengetahuan dan kesiapan nyata dalam memanfaatkan sertipikat tanah sebagai instrumen pengembangan usaha, yang diperkuat oleh temuan bahwa seluruh responden menyatakan kekhawatiran terhadap risiko pemanfaatan sertipikat tanah sebagai jaminan pinjaman akibat keterbatasan pengetahuan dan edukasi.
2. Pemanfaatan sertipikat tanah hasil program pendaftaran tanah lintas sektor memiliki dimensi yang sangat beragam, mencerminkan kebutuhan dan kondisi riil para pelaku usaha di lapangan. Dari lima pelaku UMKM yang mengagunkan sertipikat tanah hasil program pendaftaran tanah lintas sektor, hanya tiga pelaku UMKM yang memanfaatkan sebagian dana pinjamannya untuk modal usaha. Alokasi penggunaan dana pinjaman untuk modal usaha ini bervariasi berdasarkan keperluan dan jenis usaha yang dijalankan mulai dari Rp5.000.000,00 hingga Rp30.000.000,00.
3. Pemanfaatan sertipikat tanah hasil program pendaftaran tanah lintas sektor untuk modal usaha dapat meningkatkan pendapatan pelaku UMKM di Desa Tlogorejo. Besar peningkatan modal usaha berkisar Rp1.300.000,00 sampai

dengan Rp6.000.000,00 perbulannya, yang digunakan untuk membeli stok dagangan, melengkapi variasi produk, membeli peralatan produksi, serta tambahan bahan baku produksi. Sedangkan besar peningkatan pendapatan bersih berkisar Rp650.000,00 sampai dengan 4.500.000,00 per bulannya. Besar peningkatan pendapatan tergantung dari jenis usaha yang dijalankan serta modal usaha yang digunakan. Semakin besar modal usaha yang digunakan maka akan semakin besar pula pendapatan yang dihasilkan.

## **B. Saran**

### **1. Saran bagi instansi yang berkaitan**

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai instansi utama yang bertanggung jawab atas pelaksanaan teknis program pendaftaran tanah lintas sektor agar dapat meningkatkan kualitas dan intensitas sosialisasi program, khususnya mengenai aspek kelembagaan dan tujuan strategis program berkaitan dengan pengembangan UMKM. Kemudian, Dinas Koperasi dan UKM Kabupaten Pati disarankan untuk menyelenggarakan pelatihan literasi keuangan khusus bagi para penerima sertipikat tanah hasil program pendaftaran tanah lintas sektor mengenai cara menghitung kelayakan usaha sebelum mengambil pinjaman, cara mengajukan kredit usaha rakyat (KUR) di bank, cara membuat pembukuan usaha sederhana, serta strategi pengembangan usaha berbasis modal pinjaman yang aman dan bertanggung jawab. Selain itu juga disarankan untuk menyelenggarakan kegiatan *business matching* atau temu usaha antara para penerima sertipikat tanah dengan perwakilan dari lembaga keuangan formal seperti Bank BRI, BNI, atau BPR setempat yang menyediakan produk Kredit Usaha Rakyat (KUR) berbunga rendah.

### **2. Saran untuk peneliti selanjutnya**

Pada penelitian ini masih memiliki keterbatasan, baik dari segi cakupan wilayah maupun pendekatan analisis dan aspek yang digunakan. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam dengan cakupan wilayah yang lebih luas. Hal ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai pemanfaatan sertipikat tanah oleh pelaku UMKM.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggoro, I. Y., & Husein, R. (2022). Persepsi Masyarakat Terhadap Kebijakan Pemerintah Kota Yogyakarta dalam Penanganan Coronavirus Disease (COVID-19) (Studi Kasus: Kemantren Umbulharjo Tahun 2020-2021). *JISIP UNJA (Jurnal Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jambi)*, 6(1). <https://doi.org/10.22437/jisipunja.v6i1.17331>
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta, Rineka Cipta.
- Astiani, Y. (2017). *Pengaruh Persepsi Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah Tentang Akuntansi, Pengetahuan Akuntansi, Dan Skala Usaha Terhadap Penggunaan Informasi Akuntansi* [Thesis]. Universitas Negeri Yogyakarta.
- Azzahra, B., & Wibawa, I. (2021). Strategi Optimalisasi Standar Kinerja UMKM sebagai Katalis Perekonomian Indonesia dalam Menghadapi Middle Income Trap 2045. *Inspire Journal*, 1(1).
- Bungin, B. (2007). *Penelitian Kualitatif* (Edisi Kedua). Prenada Media Group.
- Ciputraceu. (2015). *Pengertian Pendapatan*. [Http://Ciputraceu.Net/Blog/2015/11/16/Pengertian-Pendapatan](http://Ciputraceu.Net/Blog/2015/11/16/Pengertian-Pendapatan).
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *HUMANIKA*, 21(1). <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>
- Fathimah, V. (2025). Analisis Faktor-Faktor Peningkatan Pendapatan UMKM. *Jurnal Warta Dharmawangsa*, 19(1).
- Hanum, N. (2017). Analisis Pengaruh Pendapatan terhadap Perilaku Konsumsi Mahasiswa Universitas Samudra di Kota Langsa. *Jurnal Samudra Ekonomika*, 1(2).
- Harashta, A., & Mazlan. (2022). Pemberdayaan masyarakat sebagai upaya peningkatan kesejahteraan pasca legalisasi aset pertanahan di desa kota raya kecamatan kunto darussalam kabupaten rokan hulu. *Prosiding Seminar Nasional Program Studi Ilmu Pemerintahan Universitas Galuh*.
- Harman, D. (2022). *Analisis Pendapatan Masyarakat Bacukiki Terhadap Kemampuan Menabung di Bank Syariah Parepare*. Institut Agama Islam Negeri Pare-Pare .
- Hidayati, A., & Adinegoro, K. R. (2022). Pemberdayaan usaha mikro kecil menengah “Gula Aren Semut” melalui program sertifikasi hak atas tanah

di kabupaten Sinjai. *Tunas Agraria*, 5(3).  
<https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.192>

Imron, M. (2015). *Pengaruh Pasar Modern Terhadap Pendapatan Pedagang Pasar Tradisional (Studi Kasus Pasar Tradisional Andi Tadda Kota Palopo)*. Institut Agama Islam Negeri Palopo.

Judijanto, L. (2025). Sertifikasi Tanah, Kepastian Hak, Dan Implikasinya Terhadap Akses Modal Serta Kesejahteraan Ekonomi: Studi Literatur. In *BORJUIS: JOURNAL OF ECONOMY* (Vol. 2).

Khaeria, A. N., Murthi, N. L. P. T., Triadji, T. P., & Azizah, C. Y. N. (2023). Pendapatan dan Beban. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(2).

Kriyantono, R. (2014). Teknik praktis riset komunikasi, Jakarta: PT. *Fajar Interpratama Mandiri*.

Laili, Y. F., & Setiawan, A. H. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan UMKM Sentra Batik di Kota Pekalongan. *Dipenogoro Journal of Economics*, 9(4).

Lasoma, A., Sofhian, S., & Zainuddin, Y. (2021). Pengaruh Modal Usaha Dan Strategi Pemasaran Terhadap Pengembangan Usaha Mikro Di Kecamatan Kabila Kabupaten Bone Bolanggo. *Finansha: Journal of Sharia Financial Management*, 2(2).  
<https://doi.org/10.15575/fjsfm.v2i2.13923>

Latif, M. reza, Engka, D. S. M., & Sumual, J. I. (2018). Pengaruh Persepsi Tentang Modal Usaha, Lokasi, Dan Jenis Dagangan Terhadap Kesejahteraan Pedagang Di Jalan Roda (Jarod) Manado. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 18(5).

Mahardika, K. (2017). *Persepsi Masyarakat Terhadap Praktik Jual Lepas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Di Desa Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah*. Universitas Lampung.

Manthovani, R., & Istiqomah. (2017). Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2). <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>

Margono, S. (2005). Metode Penelitian Pendidikan, Jakarta: Rineka Cipta, 1997. *Subana, Drs, Statistik Pendidikan, Bandung: Pustaka Setia*.

Natalia, S., & Arbi, M. (2025). Dinamika Keberhasilan Program Bertani Untuk Negeri di Kecamatan Gekbrong dalam Perspektif Persepsi dan Partisipasi. *Jurnal Pemikiran Masyarakat Ilmiah Berwawasan Agribisnis*, 11(2).

- Nur Rahmaningsih. (2024). *Pemanfaatan Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Lintas Sektor Bagi Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (UMKM) Di Desa Kalitengah Kecamatan Tengahtani Kabupaten Cirebon* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Oktaviani, E. (2019). *Program Pendaftaran Tanah Lintas Sektor Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*. Universitas Jember.
- Pamungkas, P. T. (2015). Pengaruh Modal Usaha, Kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) Dan Promosi Terhadap Pemberdayaan UMKM ( Studi Kasus Pada Pemilik Usaha di Sekitar Pasar Babadan, Ungaran ). *Journal of Management*, 1(1).
- Polandos, P. M., Engka, D. S. M., & Tolosang, K. D. (2019). Analisis Pengaruh Modal, Lama Usaha, Dan Jumlah Tenaga Kerja Terhadap Pendapatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Di Kecamatan Langowan Timur. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 19(4).
- Putra, B. S. H., & Suryono, A. (2020). Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. *Jurnal Privat Law*, 8(1). <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40367>
- Rakasiwi, L. S. (2021). Pengaruh Faktor Demografi dan Sosial Ekonomi terhadap Status Kesehatan Individu di Indonesia. *Kajian Ekonomi Dan Keuangan*, 5(2), 146–157. <https://doi.org/10.31685/kek.v5i2.1008>
- Ramadhan, A., Rahim, R., & Utami, N. N. (2023). Teori Pendapatan (Studi Kasus: Pendapatan Petani Desa Medan Krio). *Tahta Media Group*.
- Ridwan, I. R. (2016). Faktor-Faktor Penyebab dan Dampak Konversi Lahan Pertanian. *Jurnal Geografi Gea*, 9(2). <https://doi.org/10.17509/gea.v9i2.2448>
- Sari, N., Abita, T. S., & Taufiq, A. R. R. (2016). Perubahan Kerangka Penghidupan (Livelihood) Masyarakat Desa Sumberagung Akibat Perkembangan Wisata Pantai Pulau Merah di Banyuwangi. *Jurnal Tata Kota Dan Daerah*, 8(1).
- Setiadi, N. J. (2019). Perilaku konsumen: konsep dan implementasi untuk strategi dan penelitian pemasaran. *Jakarta: Kencana*.
- Simbolon, M. (2008). Persepsi dan kepribadian. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 2(1).

- Sobur, A. (2013). Psikologi Umum (Dalam Lintas Sejarah). In *Bandung: CV Pustaka Setia*.
- Soemanagara R. D. (2019). Persepsi peran, konsistensi peran, dan kinerja. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, 3(4).
- Sopiah, S. (2020). *Persepsi Guru Bahasa Indonesia Terhadap Model Bengkel Menulis Berbantuan Sparkol Videoscribe dan Implementasinya dalam Pembelajaran Menulis Cerpen Siswa SMA*. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Sudirman, Kondalayuk, M., Sriwahyuningrum, A., Cahaya, I., Setiawan, J., Tandidrerung, W., Rahmi, S., Nusantari, D., Indrawati, F., Fitriya, N., Aziza, N., Kurniawati, N., Wardhana, A., & Hasanah, T. (2023). *Metodologi Penelitian 1* (S. Haryanti, Ed.; VI). Media Sains Indonesia.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1). <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>
- Sugiyono. (2013). *Motode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)* (17th ed.). Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). Sugiyono, Metode Penelitian dan Pengembangan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D , (Bandung: Alfabeta, 2015), 407 1. *Metode Penelitian Dan Pengembangan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, Dan R&D*, (2015).
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian : Primer, Sekunder, dan Tersier. *Jurnal Edu Research*, 5(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.47827/jer.v5i3.238>
- Supriyanti, T., Sudibyanung, & Prasetyo, K. P. (2017). *Program Sertifikasi Tanah Lintas Sektor (Peran Aktif Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen)*.
- Syafnidawaty. (2020). *Perbedaan Data Primer Dan Data Sekunder*. Raharja.Ac.Id.
- Tona, M. F., Suhaibah, & Al-Muttaqien. (2022). Analisis Fungsi Sertifikat Tanah Kepemilikan dalam Meningkatkan Sistem Perekonomian Masyarakat di Kabupaten Pidie. *MEUSAPAT: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1).

- Ulya, H. (2022). *Pengaruh Modal Usaha, Lingkungan Sosial, dan Pengetahuan Kewirausahaan Terhadap Minat Berwirausaha (Studi Kasus Pada Masyarakat Desa Tergo Kecamatan Dawe Kabupaten Kudus)*. IAIN Kudus.
- Walgito, B. (2015). Pengantar Psikologi Umum. Yogyakarta. In *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*.
- Walidin, W., Saifullah, & Tabarani. (2015). *Metodologi Penelitian Kualitatif Grounded Theory*.
- Wulandari, T., Purnama Sari, D., & Rahmi Nasution, A. (2023). Deskripsi Mendalam untuk Memastikan Keteralihan Temuan Penelitian Kualitatif. *Jurnal Literasiologi, Volume 11 Nomor 2*. <https://doi.org/10.47783/literasiologi.v9i4>
- Zai, E., Danuarta, D., & Khikmawanto. (2025). Kebijakan BPN Kota Tangerang Dalam Pembuatan Sertifikat Tanah. *Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan, 2(3)*.

### **Peraturan Undang-Undang**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/Per/M.KUKM/III/2007 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan
- Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tanggal 23 Desember 2022 Nomor 7/Juknis-HR.01/XII/2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Lintas Sektor