

## PEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH HASIL PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP UNTUK PENINGKATAN MODAL USAHA DI KABUPATEN MADIUN

Andy Kurniawan  
Sudibyanung  
Theresia Supriyanti  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

**Abstract:** Land certificate as a result of Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) provides an opportunity for the society, especially small and micro businesses to utilize it as assurance obtaining business capital. Sidorejo Village is one of the villages that became PTSL location in Madiun Regency in 2017 with total of 1,088 land parcels that had been certified. This study purpose to determine the utilization of business people who received PTSL certificates in order to increase business capital. This research is limited to 30 informants, using descriptive qualitative research methods to obtain an in-depth knowledge of the utilization of these business people then to know various obstacles encountered in obtaining loan funds. The results obtained are 16 business people who have used land certificates to obtain capital loans, but only 4 of these business people who have prospects of increasing business capital. While 14 other business people have not used it for any purpose on the grounds they still have enough capital and are afraid of not being able to pay installments every month.

**Keywords:** Utilization of Certificates, Business Actors, Capital Increase.

**Intisari:** Sertipikat tanah hasil program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), memberi peluang kepada masyarakat khususnya pelaku usaha mikro dan kecil untuk memanfaatkannya sebagai jaminan dalam memperoleh modal usaha. Desa Sidorejo merupakan salah satu desa yang menjadi lokasi pelaksanaan PTSL di Kabupaten Madiun tahun 2017, dengan jumlah bidang tanah yang telah disertipikatkan sebanyak 1.088 bidang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemanfaatan yang dilakukan pelaku usaha penerima sertipikat program PTSL dalam rangka meningkatkan modal usaha. Penelitian ini dibatasi untuk 30 orang informan, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang pemanfaatan yang dilakukan oleh pelaku usaha tersebut serta mengetahui berbagai kendala yang dihadapi dalam memperoleh dana pinjaman. Hasil yang diperoleh adalah terdapat 16 orang pelaku usaha yang telah memanfaatkan sertipikat tanah untuk memperoleh pinjaman modal, namun hanya 4 orang diantara pelaku usaha tersebut yang memiliki prospek terhadap peningkatan modal usaha. Sementara 14 pelaku usaha lainnya belum memanfaatkan untuk keperluan apa pun dengan alasan masih memiliki cukup modal serta khawatir tidak bisa membayar angsuran setiap bulannya.

**Kata Kunci:** Pemanfaatan Sertipikat, Pelaku Usaha, Peningkatan Modal.

### A. Pendahuluan

Berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (3) menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah selain menjamin kepastian hukum juga bertujuan untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi. Menurut Sumardjono (2018, 219), tanah merupakan salah satu faktor ekonomi

penting serta mempunyai nilai strategis dari berbagai sudut pandang, baik dari segi sosial, politik atau budaya yang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat dari dulu sampai sekarang dan tanah juga dijadikan sebagai sumber daya yang langka diperlukan untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, serta kegiatan-kegiatan lain.

Sebagai komitmen mewujudkan tanah untuk keadilan ruang hidup bagi rakyat yang merupakan implementasi dari Nawa Cita, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2015 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2015-2019, dengan dirumuskan sasaran strategis diantaranya untuk meningkatnya kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan agraria yang adil dan berkelanjutan. Salah satu proyek strategis nasional yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Sesuai penjelasan pada Pasal 1 butir (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, program ini merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Salah satu tujuan diselenggarakannya program PTSL adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara.

Masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat tanah dapat menjadikannya sebagai finansial inclusion atau modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil, guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya (Humas ATR/BPN 2018). Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan salah satu jaminan yang dapat diterima bank karena dianggap memenuhi persyaratan yuridis maupun ekonomis (Istikomah 2013). Oleh karena itu, dengan adanya program sertifikasi tanah ini diharapkan mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi, baik dari kegiatan jual beli, sewa menyewa, pemberian Hak Tanggungan dan lain-lain, sehingga dapat memberikan sumbangsih dalam pemenuhan kebutuhan berusaha (Samudra 2017).

Usaha mikro dan kecil merupakan usaha yang bersifat produktif untuk dikembangkan dalam mendukung perkembangan ekonomi secara makro dan mikro di Indonesia serta memberikan pengaruh terhadap sektor-sektor yang lain untuk bisa

berkembang, salah satunya di sektor jasa perbankan dikarenakan hampir 30% UMK menggunakan modal operasional dari perbankan (Suci 2017). Desa Sidorejo adalah salah satu objek lokasi pelaksanaan PTSL tahun 2017 yang terletak di Kecamatan Wungu dengan jumlah bidang yang disertifikasi yaitu 1.088 bidang tanah. Jumlah tersebut merupakan jumlah bidang terbanyak dari seluruh lokasi objek PTSL tahun 2017. Berdasarkan data dari Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Tahun 2019, jumlah usaha mikro dan kecil di Desa Sidorejo yaitu 573 usaha.

Program PTSL yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN, memberi peluang kepada pelaku usaha di Desa Sidorejo untuk memanfaatkan sertipikat sebagai akses permodalan, sehingga sertipikat tidak hanya dijadikan sebagai tanda bukti hak, melainkan juga dapat digunakan oleh masyarakat khususnya pelaku usaha sebagai salah satu syarat utama untuk mengakses modal dengan mengajukan pinjaman kredit ke bank (Nurrokhman 2014). Dengan memiliki sertipikat, pelaku usaha akan memperoleh kemudahan akses untuk memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan, sehingga fungsi dan manfaat sertipikat sebagai jaminan kredit diharapkan dapat meningkatkan nilai tambah bagi wirausaha di masyarakat dalam jangka panjang dan tentu ke depan akan melahirkan kesejahteraan (Sudibyanung, Iswahyuni & Prasetyo 2019).

Peran aktif dari pemerintah juga sangat penting terhadap keberlangsungan kegiatan usaha yang dimiliki, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro, Pemerintah Desa Sidorejo serta Bank BRI sebagai salah satu lembaga keuangan perlu melakukan pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha mikro dan kecil. Hal ini bertujuan untuk memberi pengetahuan, wawasan dan pemahaman kepada pelaku usaha untuk meningkatkan modal serta mengembangkan usaha yang dimiliki. Sertipikat tanah hasil program PTSL, dapat dimanfaatkan oleh pelaku usaha jika suatu saat mereka membutuhkannya untuk dijadikan agunan guna mendapatkan tambahan modal usaha (Manik 2016).

Untuk mengetahui hal tersebut, diperlukan penelitian secara langsung terhadap pemanfaatan sertipikat hasil program PTSL sebagai akses peningkatan modal yang dilakukan pelaku usaha serta kendala yang dihadapi dalam memanfaatkan sertipikat tanah tersebut. Pada penelitian ini peneliti juga ingin mengetahui pemberdayaan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat pelaku usaha dalam memberikan pengetahuan, wawasan, dan pemahaman terkait usaha yang dimiliki. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif melalui pendekatan deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara langsung kepada pelaku usaha di Desa Sidorejo. Wawancara dilakukan kepada 30 orang pelaku usaha di Desa Sidorejo

untuk mengetahui pemanfaatan yang telah dilakukan. Penentuan sumber data pada orang yang diwawancarai dilakukan secara purposive yaitu dipilih dengan pertimbangan dan tujuan tertentu (Sugiyono 2015, 216).

## **B. Pemanfaatan Sertipikat Tanah dalam Rangka Meningkatkan Modal Usaha**

### **1. Dinamika Pemanfaatan Sertipikat Tanah Oleh Pelaku Usaha**

Sutedi (2011, 58) menyatakan bahwa sertipikat sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya yang tidak tergantikan oleh benda lain. Salah satunya yaitu memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sertipikat memberi kemudahan kepada pemegangnya untuk melakukan pinjaman kepada bank dalam mengembangkan usahanya.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali bagi seluruh objek pendaftaran tanah di Indonesia dalam satu wilayah desa/kecamatan dengan salah satu tujuannya yaitu meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Kegiatan PTSL berbeda dari program sebelumnya yang telah diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN. Hal ini dapat dilihat dari target bidang tanah yang jumlahnya mencapai 5 juta bidang tanah pada saat awal pelaksanaan di tahun 2017 dan terus meningkat sampai tahun 2020 yaitu dengan target 10 juta bidang tanah.

Kabupaten Madiun merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang ikut melaksanakan kegiatan PTSL. Pada tahun 2017, jumlah target PTSL yang diperoleh sejumlah 20.780 bidang dengan realisasi 30.980 bidang. Kriteria yang memenuhi syarat diterbitkan sertipikat hak atas tanah atau dikenal dengan Kluster 1 (K1) berjumlah 16.658 bidang. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, ada beberapa alasan atau tujuan dari informan mengikuti kegiatan PTSL, diantaranya adalah sebagai berikut:

#### **a. Biaya Pengurusan Sertifikat yang Murah**

Biaya PTSL sudah diatur dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017, tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Anggaran yang dibebankan kepada masyarakat adalah anggaran resmi sebesar Rp. 300.000,00. Jumlah ini merupakan hasil dari musyawarah bersama. Biaya ini dapat dipertimbangkan dengan mengacu pada kondisi perekonomian dari masing-

masing peserta. Jika masyarakat masuk dalam kategori tidak mampu, maka masyarakat tidak akan dibebankan biaya.

**b. Proses Pengurusan Sertifikat yang Mudah**

Dalam proses sertifikasi PTSL ini, berkas persyaratan yang harus dilengkapi cukup mudah. Masyarakat diwajibkan untuk mengumpulkan dokumen persyaratan yang dibutuhkan untuk pengurusan sertifikat tanah, berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT-PBB), surat tanah yang saat ini dimiliki dan tanda batas wajib sudah terpasang. Berkas persyaratan tersebut kemudian diserahkan kepada pokmas untuk dilakukan proses verifikasi.

**c. Waktu Pengurusan yang Lebih Singkat**

Berkas persyaratan PTSL cukup diserahkan kepada Pokmas. Sebagai tindak lanjutnya Pokmas beserta petugas lapangan berkoordinasi untuk menentukan jadwal pengukuran bidang tanah, sehingga masyarakat cukup menunggu petugas lapangan hadir ke lokasi untuk melakukan pengukuran bidang tanah. Sebelum melaksanakan pengukuran, pokmas akan memberikan informasi kepada masyarakat sehingga bisa dihadiri oleh peserta atau pemilik tanah yang bersangkutan.

**d. Kepemilikan Sertifikat yang Potensial untuk Dijadikan sebagai Modal Usaha**

Menurut beberapa pelaku usaha, dengan memiliki sertipikat tanah bisa digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman modal usaha dengan harapan mampu meningkatkan pendapatan dan mengembangkan usaha yang telah dimiliki. Sebelum adanya sertipikat, mayoritas jaminan yang digunakan adalah Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). Penilaian utama pihak bank dalam memberikan pinjaman adalah dengan melihat kemampuan dan kelayakan dari usaha yang saat ini dimiliki.

**e. Keinginan Memiliki Surat Tanda Bukti Hak Kepemilikan**

Mayoritas surat tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Sidorejo berupa Letter c. Hal ini disebabkan surat ini hanya terdaftar di desa, yang dalam penggunaannya bertujuan untuk penarikan pajak. Surat tanah serupa ini aspek legalitasnya tidak cukup kuat jika dibandingkan dengan sertipikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang sah.

**f. Keinginan Memperoleh Rasa Aman (Menghindari Sengketa Tanah)**

Dengan adanya program PTSL ini, masyarakat menginginkan adanya rasa aman terhadap tanah yang dijadikan sebagai tempat tinggal, bahkan ada yang digunakan untuk tempat usaha. Dengan memiliki sertipikat tanah diharapkan mampu menghindari

permasalahan atau sengketa tanah di kemudian hari, baik yang melibatkan tetangga batas maupun dengan para ahli waris.

Penelitian ini dilakukan di Desa Sidorejo Kecamatan Wungu. Desa Wungu memiliki objek K1 terbanyak pada tahun 2017 yaitu 1.088 bidang tanah. Pada tahap awal penelitian, peneliti melakukan koordinasi dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun untuk mencari data mengenai daftar nama peserta K1 dan peta pendaftaran PTSL di Desa Sidorejo. Setelah memperoleh data tersebut, peneliti melakukan koordinasi dengan Pemerintah Desa Sidorejo untuk memperoleh informasi mengenai pemanfaatan sertipikat tanah pasca sertifikasi PTSL. Berikut adalah daftar informan penelitian beserta usaha yang dimiliki.

Tabel 1. Daftar Nama Pelaku Usaha di Desa Sidorejo

| No. | Nama                      | Alamat          | Umur (Tahun) | Luas Tanah (M2) | Jenis Usaha                          |
|-----|---------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1   | Ratna Sari Ningtyas       | Dusun Sogaten   | 31           | 118             | Penjual Ayam Potong                  |
| 2   | Syaifullah Efendi         | Dusun Bantengan | 55           | 245             | Penggilingan Padi                    |
| 3   | Dwi Susilowati            | Dusun Balong    | 38           | 226             | Material Bahan Bangunan              |
| 4   | Suyanto                   | Dusun Sogaten   | 61           | 150             | Rumah Makan Soto                     |
| 5   | Deni Agung Drajat Nugroho | Dusun Sogaten   | 35           | 133             | Warung, SPBU Mini, Jasa Cuci Pakaian |
| 6   | Suparni                   | Dusun Sogaten   | 73           | 184             | Warung                               |
| 7   | Susilo                    | Dusun Sogaten   | 36           | 74              | Warung                               |
| 8   | Parno                     | Dusun Sogaten   | 66           | 241             | Pedagang sayur dan buah-buahan       |
| 9   | Kosni                     | Dusun Balong    | 57           | 337             | Pedagang Sayur                       |
| 10  | Hari Murti                | Dusun Balong    | 56           | 145             | Warung                               |
| 11  | Agus Supriyanto           | Dusun Sogaten   | 43           | 266             | Warung                               |
| 12  | Yunarto                   | Dusun Sogaten   | 55           | 102             | Warung                               |
| 13  | Moch. Nur                 | Dusun Sogaten   | 52           | 35              | Warung                               |
| 14  | Yulinda Widyawardani      | Dusun Balong    | 27           | 593             | Warung                               |
| 15  | Umi Chalsun               | Dusun Bantengan | 45           | 184             | Warung                               |
| 16  | Mariani                   | Dusun Balong    | 57           | 300             | Percetakan                           |
| 17  | Isminatin                 | Dusun Sogaten   | 44           | 289             | Warung                               |
| 18  | Sartini                   | Dusun Sogaten   | 63           | 301             | Warung                               |
| 19  | Royan Tri Wibowo          | Dusun Bantengan | 39           | 270             | Warung                               |
| 20  | Siti Nurohini             | Dusun Ceper     | 44           | 293             | Warung                               |

*Bersambung...*

| No. | Nama              | Alamat          | Umur (Tahun) | Luas Tanah (M2) | Jenis Usaha             |
|-----|-------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| 21  | Munir             | Dusun Ceper     | 70           | 330             | Sate Kambing            |
| 22  | Suyati            | Dusun Ceper     | 39           | 174             | Bengkel Motor           |
| 23  | Slamet Supriyanto | Dusun Balong    | 57           | 228             | Warung                  |
| 24  | Mudjiono          | Dusun Balong    | 60           | 957             | Warung                  |
| 25  | Tim Tiono         | Dusun Balong    | 55           | 118             | Warung                  |
| 26  | Umi Robiyah       | Dusun Bantengan | 55           | 455             | Warung                  |
| 27  | Nur Yati          | Dusun Bantengan | 43           | 321             | Jasa Cuci Pakaian       |
| 28  | Heri Sutanto      | Dusun Balong    | 46           | 352             | Pembuatan Kotak Bandeng |
| 29  | Sri Porwati       | Dusun Ceper     | 53           | 215             | Warung                  |
| 30  | Toini             | Dusun Bantengan | 55           | 203             | Bengkel Las             |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Berdasarkan Tabel 1, dapat dilihat bahwa lokasi pelaku usaha tersebar di empat dusun yaitu Sogaten, Balong, Bantengan dan Ceper. Mayoritas informan atau sekitar 18 orang memiliki usaha warung, sedangkan 12 orang lainnya memiliki berbagai macam usaha. Keberadaan usaha warung di Desa Sidorejo memang cukup banyak, hal ini dikarenakan modal yang dibutuhkan untuk membuka usaha ini dapat disesuaikan dengan kemampuan modal yang dimiliki oleh pelaku usaha.

Jumlah penduduk Desa Sidorejo yang menempati urutan kedua terbanyak dari 14 desa/kelurahan di Kecamatan Wungu yaitu 5.809 jiwa (BPS Madiun 2019), membuat peluang untuk memperoleh pendapatan dari usaha warung cukup menjanjikan. Banyaknya masyarakat membuka usaha warung, berdampak pada pendapatan yang diperoleh. Hal ini dikarenakan, bagi pelaku usaha yang memiliki modal besar, persediaan barang kebutuhan usaha juga lebih banyak dan beraneka ragam sehingga menarik minat para konsumen untuk membeli. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, diperoleh beberapa alasan pemanfaatan sertipikat tanah bagi pelaku usaha seperti dapat dilihat dalam Tabel 2.

Tabel 2. Alasan Pemanfaatan Sertipikat Tanah

| No. | Alasan Pemanfaatan Sertipikat   | Jumlah Informan (Orang) |
|-----|---|-------------------------|
| 1   | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha                    | 2                       |
| 2   | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha dan keperluan lain | 2                       |

*Bersambung...*

| No.    | Alasan Pemanfaatan Sertipikat   | Jumlah Informan (Orang) |
|--------|---|-------------------------|
| 3      | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk operasional usaha                         | 2                       |
| 4      | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha                    | 1                       |
| 5      | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain | 6                       |
| 6      | Dimanfaatkan sebagai jaminan untuk keperluan lain                                   | 3                       |
| 7      | Belum dimanfaatkan sebagai jaminan kredit   | 14                      |
| Jumlah |   | 30                      |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Berdasarkan data pada Tabel 2, 16 pelaku usaha atau 53,33% dari jumlah keseluruhan pelaku usaha telah memanfaatkan sertipikat tanah hasil program PTSL. Sertipikat tanah digunakan sebagai jaminan untuk permodalan, persediaan modal usaha, operasional usaha maupun untuk keperluan yang lain, seperti memenuhi kebutuhan sehari-hari dan sebagai tabungan. Sementara itu pelaku usaha yang belum memanfaatkan sertipikat tanah berjumlah 14 orang atau 45,67% dari jumlah keseluruhan pelaku usaha dalam penelitian ini.

## **2. Pelaku Usaha Yang Sudah Memanfaatkan Sertipikat Tanah**

Penyelenggaran sertipikasi PTSL memberi banyak kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh pinjaman khususnya bagi pelaku usaha di Desa Sidorejo. Berdasarkan informasi yang diperoleh, 16 pelaku usaha telah memanfaatkan sertipikat tanah untuk pinjaman ke bank. Namun tidak seluruhnya bertujuan untuk mengembangkan usaha yang dimiliki. Terdapat kebutuhan lain yang dianggap lebih penting sehingga dana pinjaman belum digunakan untuk modal usaha. Dalam memberikan dana pinjaman kepada pelaku usaha, pihak bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap kelayakan usaha dan kemampuan debitor untuk membayar angsuran. Hal ini bertujuan untuk menghindari kemungkinan terjadinya kerugian pada pihak bank, seperti wanprestasi yang dilakukan debitor. Peranan perbankan dalam permodalan UMK sangat dirasakan manfaatnya karena dukungan dana dari bank dapat membantu pelaku UMK mengembangkan usahanya dalam jaminan kredit (Siswandari, Ismono dan Santoso 2013).

Penjelasan pada Tabel 2, menunjukkan bahwa alasan yang disampaikan oleh informan terkait pemanfaatan sertipikat beragam, ada yang menggunakan seluruh dana pinjaman untuk menambah modal usaha, dan ada pula yang menggunakannya untuk

kebutuhan sehari-hari. Mayoritas pinjaman yang diperoleh berasal dari bank salah satunya adalah Bank BRI, hal tersebut karena adanya kebijakan dari pemerintah mengenai pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan jumlah pinjaman yang bervariasi serta bunga pinjaman yang diberikan cukup ringan. Jumlah pinjaman yang diperoleh pelaku usaha bervariasi, mulai dari Rp.10.000.000,00 sampai Rp.120.000.000,00 sesuai dengan kebutuhan masing-masing pelaku usaha. Untuk penjelasan lebih lengkap, berikut adalah daftar pinjaman yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan jaminan berupa sertifikat tanah hasil dari penelitian yang dilakukan terhadap beberapa informan di Desa Sidorejo.

Tabel 3. Daftar Jumlah Pinjaman Pelaku Usaha di Desa Sidorejo

| No | Nama                      | Jenis Usaha                          | Lembaga Keuangan           | Plafon (Rp) | Angsuran (Rp) | Hak Tanggungan                | Jangka Waktu                     |
|----|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1  | Ratna Sari Ningtyas       | Penjual Ayam Potong                  | Permodalan Nasional Madani | 61.000.000  | 2.000.000     | Dibebani Hak Tanggungan       | 3 Tahun (sudah berjalan 1 tahun) |
| 2  | Syaifullah Efendi         | Penggilingan Padi                    | Bank Mandiri               | 110.000.000 | 2.500.000     | Dibebani Hak Tanggungan       | 4 tahun (sudah berjalan 1 tahun) |
| 3  | Dwi Susilowati            | Material Bahan Bangunan              | Bank Rakyat Indonesia      | 100.000.000 | 3.000.000     | Dibebani Hak Tanggungan       | 3 Tahun (sudah berjalan 1 tahun) |
| 4  | Deni Agung Drajat Nugroho | Warung, SPBU Mini, Jasa Cuci Pakaian | Bank Rakyat Indonesia      | 35.000.000  | 1.500.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 2 tahun (sudah berjalan 1 tahun) |
| 5  | Susilo                    | Warung                               | Bank Rakyat Indonesia      | 15.000.000  | 465.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (Sudah berjalan 2 tahun) |
| 6  | Parno                     | Pedagang Sayur dan Buah-Buahan       | Bank Rakyat Indonesia      | 25.000.000  | 850.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (Sudah berjalan 2 tahun) |
| 7  | Hari Murti                | Warung                               | Bank Rakyat Indonesia      | 25.000.000  | 900.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (Sudah berjalan 1 tahun) |

*Bersambung...*

| No | Nama              | Jenis Usaha       | Lembaga Keuangan      | Plafon (Rp) | Angsuran (Rp) | Hak Tanggungan                | Jangka Waktu                       |
|----|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 8  | Agus Supriyanto   | Warung            | Bank Rakyat Indonesia | 120.000.000 | 2.800.000     | Dibebani Hak Tanggungan       | 4 tahun (sudah berjalan 2 tahun)   |
| 9  | Mariani           | Percetakan        | Bank Rakyat Indonesia | 50.000.000  | 1.980.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (sudah berjalan 2,5 tahun) |
| 10 | Isminatin         | Warung            | Bank Rakyat Indonesia | 45.000.000  | 1.200.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (sudah berjalan 6 bulan)   |
| 11 | Royan Tri Wibowo  | Warung            | Bank Rakyat Indonesia | 60.000.000  | 3.000.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 2 tahun (sudah berjalan 6 bulan)   |
| 12 | Suyati            | Bengkel           | Bank Rakyat Indonesia | 25.000.000  | 800.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (sudah berjalan 1 tahun)   |
| 13 | Slamet Supriyanto | Warung            | Bank Rakyat Indonesia | 18.000.000  | 815.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 2 tahun (sudah berjalan 1 tahun)   |
| 14 | Mudjiono          | Warung            | Bank Rakyat Indonesia | 10.000.000  | 870.000       | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 1 tahun (sudah lunas)              |
| 15 | Nur Yati          | Jasa Cuci Pakaian | Bank Rakyat Indonesia | 40.000.000  | 1.612.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (sudah berjalan 1 tahun)   |
| 16 | Toini             | Bengkel Las       | Bank Rakyat Indonesia | 50.000.000  | 1.600.000     | Tidak Dibebani Hak Tanggungan | 3 tahun (sudah berjalan 2 tahun)   |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Berdasarkan data Tabel 3, pelaku usaha mengajukan pinjaman ke tiga lembaga keuangan, yaitu Permodalan Nasional Madani, Bank Mandiri, dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan mayoritas 14 orang pelaku usaha melakukan pinjaman di Bank BRI, sementara 2 orang lainnya di Permodalan Nasional Madani dan Bank Mandiri. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, pertimbangan pelaku usaha lebih

memilih melakukan pinjaman di BRI. Hal ini dikarenakan proses pencairan dana lebih mudah dan cepat. Sekitar satu sampai tiga hari, dana pinjaman sudah cair terutama untuk pinjaman di bawah Rp.50.000.000,00. Selain itu dari segi lokasi, Bank BRI memiliki kantor unit yang berada di setiap wilayah kecamatan, sehingga lebih mudah dijangkau dan masyarakat tidak perlu menuju ke wilayah perkotaan untuk memperoleh pinjaman dari bank.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti, diperoleh 16 orang pelaku usaha yang memiliki tujuan yang berbeda. Beberapa alasan dari para pelaku usaha mengenai pemanfaatan sertipikat tanah diantaranya: untuk meningkatkan modal usaha, untuk meningkatkan modal usaha dan keperluan lain, untuk operasional usaha, untuk persediaan modal usaha, untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain, dan untuk keperluan lain. Hasil dari wawancara terhadap 16 pelaku usaha, diperoleh informasi bahwa dana pinjaman yang diperoleh, tidak seluruhnya dialokasikan untuk modal usaha, melainkan ada beberapa pelaku usaha yang membagi dana tersebut untuk kebutuhan sehari-hari atau sebagai konsumsi dan tabungan sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 4.

Tabel 4. Daftar Alokasi Pinjaman Pelaku Usaha di Desa Sidorejo

| No. | Nama                      | Jenis Usaha                          | Lama Usaha | Jumlah Alokasi Pinjaman |                            | Pemanfaatan Sertipikat Tanah  |
|-----|---------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------|----------------------------|---|
|     |                           |                                      |            | Modal Usaha (Rp)        | Konsumsi dan Tabungan (Rp) |   |
| 1   | Ratna Sari Ningtyas       | Penjual Ayam Potong                  | 4 tahun    | 10.000.000              | 51.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha dan keperluan lain |
| 2   | Syaifullah Efendi         | Penggilingan Padi                    | 6 tahun    | 0                       | 110.000.000                | Dimanfaatkan sebagai jaminan untuk keperluan lain                                     |
| 3   | Dwi Susilowati            | Material Bahan Bangunan              | 10 tahun   | 100.000.000             | 0                          | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha                    |
| 4   | Deni Agung Drajat Nugroho | Warung, SPBU Mini, Jasa Cuci Pakaian | 7 tahun    | 35.000.000              | 0                          | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha                    |
| 5   | Susilo                    | Warung                               | 2 tahun    | 7.000.000               | 8.000.000                  | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |

*Bersambung...*

| No. | Nama              | Jenis Usaha                    | Lama Usaha | Jumlah Alokasi Pinjaman |                            | Pemanfaatan Sertipikat Tanah  |
|-----|-------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|----------------------------|---|
|     |                   |                                |            | Modal Usaha (Rp)        | Konsumsi dan Tabungan (Rp) |   |
| 6   | Parno             | Pedagang Sayur dan Buah-Buahan | 28 tahun   | 5.000.000               | 20.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |
| 7   | Hari Murti        | Warung                         | 32 tahun   | 5.000.000               | 20.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |
| 8   | Agus Supriyanto   | Warung                         | 7 tahun    | 50.000.000              | 70.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |
| 9   | Mariani           | Percetakan                     | 14 tahun   | 50.000.000              | 0                          | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk operasional usaha                           |
| 10  | Isminatin         | Warung                         | 14 tahun   | 20.000.000              | 25.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |
| 11  | Royan Tri Wibowo  | Warung                         | 5 bulan    | 0                       | 60.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan untuk keperluan lain                                     |
| 12  | Suyati            | Bengkel                        | 10 tahun   | 0                       | 25.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan untuk keperluan lain                                     |
| 13  | Slamet Supriyanto | Warung                         | 6 tahun    | 5.000.000               | 13.000.000                 | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha dan keperluan lain   |
| 14  | Mudjiono          | Warung                         | 3 tahun    | 5.000.000               | 5.000.000                  | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk meningkatkan modal usaha dan keperluan lain |
| 15  | Nur Yati          | Jasa Cuci Pakaian              | 4 tahun    | 38.000.000              | 0                          | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk operasional usaha                           |
| 16  | Toini             | Bengkel Las                    | 10 tahun   | 50.000.000              | 0                          | Dimanfaatkan sebagai jaminan kredit untuk persediaan modal usaha                      |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Berdasarkan tabel 4, dari 16 orang pelaku usaha yang memanfaatkan sertipikat tanah hasil program PTSL, tidak seluruhnya digunakan untuk peningkatan modal. Ada 2 orang pelaku usaha yang memanfaatkan seluruh dana pinjaman sebagai permodalan. Selain itu ada 2 orang yang memanfaatkan pinjaman untuk usaha dan keperluan lain seperti untuk konsumsi dan tabungan. Selanjutnya, terdapat pula 2 pelaku usaha yang menggunakan seluruh pinjaman untuk membeli barang kebutuhan operasional, agar dapat mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian pekerjaan.

Pada saat melakukan penelitian di lapangan, peneliti menemukan 1 orang pelaku usaha yang menggunakan seluruh dana pinjamannya hanya sebagai dana simpanan atau persediaan modal. Hal ini dimaksudkan, jika ada keperluan mendesak yang membutuhkan dana atau modal yang besar maka pelaku usaha tidak kesulitan mencari dana tambahan karena sudah memiliki dana persediaan tersebut. Selain itu diperoleh 6 orang pelaku usaha yang memanfaatkan dana pinjaman untuk persediaan modal usaha dan keperluan lainnya. Maksud dari pemanfaatan ini adalah jumlah pinjaman tersebut dialokasikan untuk persediaan modal usaha dengan maksud hanya sebagai dana persediaan usaha dan bisa digunakan kapan saja sesuai dengan kebutuhan, dan sebagian digunakan untuk keperluan lain seperti konsumsi dan tabungan. Tiga orang pelaku usaha lainnya, menggunakan dana pinjaman untuk untuk membangun rumah dan biaya pendidikan anak.

### 3. Tanggapan Pelaku Usaha Yang Belum Memanfaatkan Sertipikat Tanah

Pasca memperoleh sertipikat tanah hasil PTSL, diperoleh 14 orang pelaku usaha yang belum memanfaatkan sertipikat tanah untuk memperoleh modal usaha. Hal ini dikarenakan ada beberapa alasan untuk belum memanfaatkan sertipikat tanah pada saat ini, sehingga belum terlihat adanya prospek peningkatan terhadap usaha yang dimiliki. Berikut adalah daftar pelaku usaha yang belum memanfaatkan tanah sebagai dana sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman.

Tabel 5. Daftar Pelaku Usaha Yang Belum Memanfaatkan Sertipikat Tanah di Desa Sidorejo

| No. | Nama    | Jenis Usaha      | Luas Tanah (M2) | Lama Usaha | Alasan Belum Memanfaatkan Sertipikat Tanah   |
|-----|---------|------------------|-----------------|------------|--|
| 1   | Suyanto | Rumah Makan Soto | 150             | 27 tahun   | 1. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman<br>2. Masih memiliki cukup modal |

*Bersambung...*

| No. | Nama                 | Jenis Usaha             | Luas Tanah (M2) | Lama Usaha | Alasan Belum Memanfaatkan Sertipikat Tanah   |
|-----|----------------------|-------------------------|-----------------|------------|--|
| 2   | Suparmi              | Warung                  | 184             | 1 Bulan    | 1. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman<br>2. Penghasilan dari warung cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari |
| 3   | Kosni                | Pedagang Sayur          | 337             | 10 tahun   | Masih memiliki cukup modal   |
| 4   | Yunarto              | Warung                  | 102             | 6 tahun    | 1. Modal untuk pembelian persediaan toko masih cukup<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman                  |
| 5   | Moch. Nur            | Warung                  | 35              | 10 tahun   | 1. Pendapatan dari usaha warung tidak menentu<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman                         |
| 6   | Yulinda Widyawardani | Warung                  | 593             | 5 tahun    | 1. Masih memiliki cukup modal<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman   |
| 7   | Umi Chalsun          | Warung                  | 184             | 10 tahun   | 1. Masih memiliki modal yang cukup<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman                                    |
| 8   | Sartini              | Warung                  | 301             | 1 tahun    | Masih memiliki cukup modal   |
| 9   | Siti Nurohini        | Warung                  | 293             | 17 tahun   | Masih memiliki cukup modal   |
| 10  | Munir                | Sate Kambing            | 330             | 9 tahun    | Masih memiliki cukup modal   |
| 11  | Tim Tiono            | Warung                  | 118             | 15 tahun   | Masih memiliki cukup modal   |
| 12  | Umi Robiyah          | Warung                  | 455             | 10 tahun   | Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman   |
| 13  | Heri Sutamto         | Pembuatan Kotak Bandeng | 352             | 16 tahun   | 1. Masih memiliki cukup modal<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman   |
| 14  | Sri Porwati          | Warung                  | 215             | 15 tahun   | 1. Masih memiliki cukup modal<br>2. Khawatir tidak bisa membayar angsuran pinjaman   |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Berdasarkan Tabel 5 tersebut, dapat diketahui bahwa 14 orang pelaku usaha belum memanfaatkan sertipikat tanah sebagai pinjaman untuk modal usaha. Beberapa alasan yang disampaikan adalah timbulnya rasa kekhawatiran dari pelaku usaha jika tidak bisa membayar angsuran setiap bulannya. Hal ini disebabkan pendapatan yang diperoleh setiap bulannya tidak menentu, sehingga pelaku usaha lebih cenderung memilih untuk memperoleh pendapatan stabil atau cukup daripada bermasalah dengan pihak bank karena tidak bisa melaksanakan kewajiban dari pinjaman yang diperoleh, yang bisa berakibat hilangnya aset berupa tanah yang dimiliki saat ini.

Selanjutnya, ada beberapa pelaku usaha yang belum memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk permodalan. Hal ini disebabkan masih memiliki persediaan dana untuk memenuhi kebutuhan usaha sehari-hari. Jika dilihat dari lama usaha, rata-rata usaha sudah berjalan lebih dari 5 tahun. Dari 14 orang pelaku usaha, hanya 2 orang yang usahanya berjalan di bawah 5 tahun. Hal ini bisa menjadi salah satu faktor alasan, belum dimanfaatkannya sertipikat tanah, karena pendapatan yang diperoleh dari usaha sudah tercukupi, sehingga sertipikat tanah hanya disimpan dan belum dimanfaatkan untuk keperluan apapun.

#### 4. Prospek Meningkatnya Modal Pelaku Usaha Dalam Memanfaatkan Sertipikat Tanah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 4 orang pelaku usaha yang sudah memanfaatkan sertipikat untuk penambahan modal usaha. Data yang diperoleh menunjukkan bahwa ada prospek bagi pelaku usaha untuk meningkatnya modal usahanya sehingga diharapkan mampu berdampak positif terhadap peningkatan pendapatan. Pra pelaku usaha saat ini rata-rata masih memiliki tanggungan berupa kredit pinjaman modal di bank, sehingga belum bisa dilakukan perhitungan peningkatan modal usaha. Tabel 6 menunjukkan pelaku usaha yang memanfaatkan sertipikat tanah untuk memperoleh pinjaman modal usaha.

Tabel 6. Prospek Permodalan Pelaku Usaha di Desa Sidorejo

| No. | Nama                | Jenis Usaha         | Luas Tanah (M <sup>2</sup> ) | Prospek Peningkatan Permodalan     |                         |                                    |                         |
|-----|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|     |                     |                     |                              | Sebelum Pensertipikatan Modal (Rp) | Penghasilan /bulan (Rp) | Sesudah Pensertipikatan Modal (Rp) | Penghasilan /bulan (Rp) |
| 1   | Ratna Sari Ningtyas | Penjual Ayam Potong | 118                          | 10.500.000                         | 3.000.000               | 31.500.000                         | 9.000.000               |

*Bersambung...*

| No. | Nama                      | Jenis Usaha                          | Luas Tanah (M2) | Prospek Peningkatan Permodalan |                         |                         |                         |
|-----|---------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|     |                           |                                      |                 | Sebelum Pensertipikatan        |                         | Sesudah Pensertipikatan |                         |
|     |                           |                                      |                 | Modal (Rp)                     | Penghasilan /bulan (Rp) | Modal (Rp)              | Penghasilan /bulan (Rp) |
| 2   | Dwi Susilowati            | Material Bahan Bangunan              | 226             | 10.000.000                     | 2.000.000               | 25.000.000              | 5.000.000               |
| 3   | Deni Agung Drajat Nugroho | Warung, SPBU Mini, Jasa Cuci Pakaian | 133             | 25.000.000                     | 4.500.000               | 37.500.000              | 9.000.000               |
| 4   | Mudjiono                  | Warung                               | 957             | 5.000.000                      | 2.500.000               | 10.000.000              | 3.500.000               |

Sumber: Pengolahan Data Primer Tahun 2020

Tabel 6 menunjukkan bahwa ada prospek pertambahan jumlah modal yang dimiliki oleh pelaku usaha dari memanfaatkan sertipikat tanah. Salah satu contoh dapat dilihat dari Ratna Sari Ningtyas yang memperoleh pinjaman modal berjumlah Rp.61.000.000,00. Dana tersebut dialokasikan untuk usaha dan konsumsi serta tabungan. Dana yang dialokasikan untuk modal usaha berjumlah Rp.10.000.000,00 dan sisa dana lainnya digunakan untuk konsumsi dan tabungan. Modal yang digunakan untuk usaha ayam potong setiap bulan sekitar Rp.10.500.000,00. Melalui dana pinjaman tersebut diperoleh penambahan jumlah modal sebesar Rp.31.500.000,00 untuk setiap bulannya.

Contoh lain dapat dilihat dari usaha yang dimiliki Dwi Susilowati. Usahanya adalah penyediaan material bahan bangunan. Sebelum memanfaatkan sertipikat tanah modal yang digunakan untuk membeli bahan adalah Rp.10.000.000,00. Setelah memanfaatkan dana pinjaman dari bank, modal tersebut bertambah menjadi Rp.25.000.000,00 untuk setiap bulannya. Dana pinjaman yang diperoleh dari bank berjumlah Rp.100.000.000,00 digunakan seluruhnya untuk membeli satu unit truk dengan tujuan untuk menambah angkutan bahan material serta mempercepat proses distribusi bahan material kepada konsumen.

Sementara itu usaha lain juga dapat dilihat dari warung bahan kebutuhan pokok dan makanan ringan yang dimiliki oleh Deni Agung Drajat Nugroho. Setelah memperoleh dana pinjaman berjumlah Rp.35.000.000,00 seluruh dana tersebut digunakan untuk menambah jenis usaha seperti membeli SPBU mini dan membuka usaha laundry. Adapun penambahan modal yang saat ini diperoleh sebesar Rp.37.500.000,00 dari modal sebelumnya sejumlah Rp.25.000.000,00 setiap bulannya.

Contoh terakhir dapat dilihat dari usaha warung milik Mudjiono. Sebelum memperoleh pinjaman, setiap bulan Mudjiono harus mengeluarkan dana sekitar Rp.5.000.000,00 untuk belanja kebutuhan usaha warung. Setelah memperoleh pinjaman, Mudjiono mengeluarkan uang belanja kebutuhan usaha sebesar Rp.10.000.000,00. Sebagian dari pinjaman tersebut dialokasikan untuk modal usaha sebesar Rp.5.000.000,00. Kemudian dari alokasi dana untuk usaha tersebut, diperoleh penambahan modal untuk belanja kebutuhan setiap bulannya berjumlah Rp.10.000.000,00.

#### **5. Kendala Dalam Memperoleh Pinjaman Modal**

Secara umum, tidak ada permasalahan atau kendala yang dihadapi oleh pelaku usaha dalam proses pemanfaatan sertipikat. Mengenai jaminan kredit yang digunakan, pihak bank lebih mengutamakan jaminan berupa sertipikat tanah, karena dari segi nilai jual dan legalitasnya sertipikat tanah lebih unggul jika dibandingkan dengan jaminan lainnya. Jika suatu saat debitor melakukan wanprestasi, maka kreditor bisa dilakukan penyitaan terhadap aset yang dimiliki untuk dijual melalui pelelangan umum.

Untuk mengajukan pinjaman ke bank, pelaku usaha harus melengkapi beberapa dokumen persyaratan seperti Surat Keterangan Usaha (SKU), yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Sidorejo, fotokopi KTP suami istri, kartu keluarga serta jaminan berupa sertipikat tanah. Proses pencairan dana membutuhkan waktu sekitar dua sampai tujuh hari, tergantung jumlah pinjaman yang diajukan serta kelengkapan berkas persyaratan yang diajukan. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak BRI dengan pertimbangan 87,5% pelaku usaha mengajukan pinjaman modal ke bank tersebut. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kepala Unit BRI Wungu, mayoritas debitor mengajukan pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) karena plafon pinjaman yang ditawarkan bervariasi dan bunga yang ditawarkan cukup ringan yaitu 6% per tahun.

Berkaitan dengan pemanfaatannya, dana pinjaman yang diperoleh pelaku usaha tidak digunakan sebagai keperluan usaha, melainkan untuk kebutuhan lain yang dianggap lebih penting bagi pelaku usaha. Hal ini sudah di luar pengawasan pihak bank. Jika dana tersebut telah diterima, maka sudah menjadi hak debitor untuk memanfaatkan dana tersebut. Selama kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan tidak mengalami kendala, tidak menjadi suatu permasalahan bagi pihak bank.

#### **6. Peran Pemerintah Dalam Membantu Akses Permodalan Pelaku Usaha**

Peran dan kerjasama antar instansi pemerintah sangat penting dilakukan untuk memberikan sosialisasi maupun pemberdayaan kepada masyarakat pasca perolehan

sertipikat tanah. Kegiatan ini bertujuan agar masyarakat bisa memanfaatkan sertipikat tanah dengan bijak dan benar untuk digunakan sebagai modal dalam mengembangkan usaha. Pemerintah selaku pemangku kebijakan, hendaknya berperan aktif dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat, mengenai cara memperoleh pinjaman yang menggunakan sertipikat tanah sebagai jaminan. Setelah memperoleh pinjaman tersebut, ada kewajiban yang harus dibayar yaitu berupa angsuran kredit setiap bulannya. Jika tidak dilakukan perhitungan terhadap kondisi keuangan yang dimiliki oleh pelaku usaha, dikhawatirkan akan terjadi wanprestasi atau tidak mampu mengembalikan pinjaman yang berakibat dilakukan penyitaan terhadap aset yang dimiliki.

Pada tahun 2017, diterbitkan suatu Nota Kesepahaman yang melibatkan lima kementerian diantaranya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Kementerian Pertanian dan Kementerian Kelautan dan Perikanan tentang Pemberdayaan Hak Atas Tanah Masyarakat Bagi Pelaku Usaha Mikro dan Kecil, Petani, Nelayan dan Pembudi Daya Ikan yang bertujuan untuk melakukan kerjasama dan mendukung pemberdayaan hak atas tanah bagi pelaku usaha mikro dan kecil, petani, nelayan dan pembudi daya ikan. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa instansi pemerintah mengenai tindak lanjut pelaksanaan nota kesepahaman yang telah dilakukan, diantaranya Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro, dan Pemerintah Desa Sidorejo.

**a. Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun**

Sebagai instansi yang berwenang melakukan pelayanan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun turut melaksanakan program sertifikasi tanah PTSL sejak tahun 2017 yang dilakukan secara serentak terhadap seluruh bidang tanah di wilayah Kabupaten Madiun. Berkaitan dengan sertifikasi tanah pelaku usaha, belum dilakukan secara khusus dalam penentuan objek atau kriteria tersebut. Hal ini dikarenakan belum adanya kerjasama yang dilakukan kantor pertanahan dengan dinas terkait, sehingga pelaksanaan program PTSL untuk pelaku usaha dilakukan sama seperti pelaksanaan PTSL pada umumnya.

Pasca sertifikasi program PTSL, belum dilaksanakan pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha di wilayah Kabupaten Madiun. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, setelah dilakukan Nota Kesepahaman antar lima kementerian tahun 2017 tentang kerjasama dan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat bagi pelaku usaha, pihak Kantor Pertanahan

Kabupaten Madiun telah melakukan koordinasi untuk menindaklanjuti kegiatan ini. Sementara itu, dari pihak dinas belum bisa melakukan tindak lanjut atas nota kesepahaman tersebut, dikarenakan belum tersedianya anggaran untuk pelaksanaannya.

Meskipun kegiatan pemberdayaan hak atas tanah belum terlaksana, kantor pertanahan tetap memberikan pelayanan kepada pelaku usaha yang ingin mengajukan pinjaman yaitu dengan memberikan pelayanan pertanahan berupa hak tanggungan. Menurut penjelasan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 1 butir (1), hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini dimaksudkan, jika debitor melakukan wanprestasi maka kreditor berhak menjual aset tersebut melalui pelelangan umum tanah. Pelayanan hak tanggungan ini, mayoritas diberikan kepada debitor yang mengajukan pinjaman di atas Rp.50.000.000,00.

Pasca penyerahan sertipikat tanah kepada masyarakat, kantor pertanahan telah memberikan sosialisasi kepada masyarakat dengan menjalin kerjasama dengan pemerintah desa. Sosialisasi yang diberikan adalah memberikan informasi kepada masyarakat bahwa sertipikat tanah yang sudah diterima untuk disimpan dan dijaga dengan baik supaya tidak timbul permasalahan di kemudian hari.

#### **b. Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kabupaten Madiun**

Berkaitan nota kesepahaman yang telah dilakukan oleh lima kementerian mengenai pemberdayaan masyarakat hak atas tanah pelaku usaha mikro dan kecil, sampai saat ini belum ada tindak lanjut terhadap kegiatan tersebut. Hal ini dikarenakan, belum tersedianya alokasi anggaran untuk pelaksanaan kegiatan sejak dilaksanakannya PTSL tahun 2017 sampai tahun 2019. Sertifikasi tanah pelaku usaha, selama ini tetap berjalan secara mandiri atau dilakukan oleh masing-masing pelaku usaha tanpa adanya sosialisasi dan pendampingan dari dinas.

Mayoritas pelaku usaha di Kabupaten Madiun masih belum memiliki izin usaha. Banyak yang masih beranggapan bahwa hal ini tidak begitu penting. Namun justru sebaliknya, jika pelaku usaha sudah memiliki izin maka usaha tersebut terdaftar secara resmi dan legal untuk melakukan aktifitas. Pelaku usaha yang belum memiliki izin usaha, bisa mengajukan permohonan tersebut ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Adapun dokumen yang akan diperoleh setelah mengurus izin usaha tersebut adalah Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atau Izin Usaha Mikro Kecil (IUMK) tergantung dari jenis usaha yang dimiliki.

Berkaitan dengan kepemilikan izin tersebut, kelebihan yang didapat pelaku usaha adalah memperoleh legalitas terhadap usaha yang dimiliki karena sudah terdaftar dan diakui oleh pemerintah, sehingga usaha yang dijalankan mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan ini bertujuan agar usaha tersebut terbebas dari penertiban liar. Jika dikemudian hari terjadi sengketa, maka izin tersebut dapat dijadikan sebagai bukti legalitasnya. Keuntungan lain jika pelaku usaha memiliki izin adalah memperoleh kemudahan dalam mengajukan pinjaman untuk permodalan, karena hal ini menjadi salah satu syarat bagi pelaku usaha untuk memperoleh pinjaman.

**c. Pemerintah Desa Sidorejo**

Desa Sidorejo merupakan salah satu desa yang menjadi objek program PTSL pada tahun 2017 dengan jumlah sertifikasi bidang tanah terbanyak yaitu 1.088 bidang. Pada pelaksanaannya, Pemerintah Desa Sidorejo bersama dengan seluruh unsur masyarakat membentuk Kelompok Masyarakat (Pokmas) dengan tujuan untuk membantu pihak desa dan masyarakat dalam pelaksanaan PTSL baik dari proses penyiapan dokumen, pemasangan patok dan lain sebagainya. Dibentuknya pokmas, memberi kemudahan untuk berkomunikasi serta berkoordinasi dengan Pemerintah Desa Sidorejo, sehingga jika terjadi permasalahan terkait pelaksanaan program PTSL, pokmas bisa segera melaporkannya kepada perangkat desa. Sementara peran Pemerintah Desa Sidorejo dalam kegiatan PTSL ini adalah membantu dari segi administrasi seperti memberikan informasi mengenai dokumen Letter c yang tidak semua orang bisa mengetahuinya.

Antusias masyarakat dalam mengikuti program PTSL ini sangat tinggi, dikarenakan biaya pengurusannya lebih murah dibandingkan mendaftarkan tanah secara mandiri (sporadik), serta persyaratan untuk mengikuti PTSL yang mudah serta menghemat waktu karena masyarakat tidak perlu mengurusnya ke kantor pertanahan, cukup dikoordinasikan oleh pokmas. Berkaitan dengan biaya, pokmas dan masyarakat telah bersepakat bahwa untuk kegiatan PTSL ini dibebankan biaya kepada masyarakat dengan jumlah Rp.300.000,00.

Pasca kegiatan PTSL tahun 2017, belum ada pelaksanaan kerjasama secara khusus antara kantor pertanahan maupun dinas terkait serta bank dengan Pemerintah Desa Sidorejo terkait kegiatan pemberdayaan hak atas tanah kepada pelaku usaha mikro dan kecil. Pihak kantor pertanahan dan pemerintah desa hanya sebatas memberikan sosialisasi kepada masyarakat pada saat penyerahan sertipikat, supaya masyarakat bisa menjaga dan menyimpan sertipikat tanah dengan baik.

Kondisi perekonomian masyarakat Desa Sidorejo pasca program PTSL belum terlihat adanya perubahan yang begitu besar. Mayoritas masyarakat yang sudah

mendapatkan sertifikat tanah, menyimpannya sebagai surat tanda bukti hak kepemilikan tanah. Hanya sebagian kecil pelaku usaha yang sudah memanfaatkannya untuk pinjaman modal. Berkaitan dengan pinjaman tersebut, peran dari pemerintah desa adalah memfasilitasi atau membantu dalam segi administrasi dengan mengeluarkan Surat Keterangan Usaha yang ditandatangani oleh kepala desa sebagai persyaratan untuk mengajukan pinjaman ke lembaga keuangan. Berkaitan dengan SKU tersebut, pihak desa belum memiliki data mengenai jumlah surat yang telah diterbitkan sehingga tidak diketahui jumlah yang diterbitkan setiap tahunnya.

## **7. Peran Lembaga Keuangan Dalam Menyediakan Akses Permodalan**

BRI Cabang Madiun merupakan kantor pusat yang membawahi 27 BRI unit di wilayah kecamatan Kota dan Kabupaten Madiun, salah satunya diantaranya adalah BRI Unit Wungu. Wilayah kerja bank ini membawahi 10 desa yang berada di Kecamatan Wungu. Berkaitan dengan kegiatan sertifikasi program PTSL, menurut pihak bank belum ada kerjasama yang dilakukan antara pihak bank dengan dinas terkait maupun kantor pertanahan. Belum ada data khusus mengenai jumlah pelaku usaha yang menggunakan sertifikat PTSL untuk digunakan sebagai jaminan perolehan modal.

Pertimbangan peneliti memilih BRI sebagai data pendukung penelitian adalah bank ini telah menyalurkan plafon dan memiliki jumlah debitor KUR terbanyak sejak tahun 2016 (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian 2020), yang tentunya relevan dengan pinjaman yang diajukan oleh pelaku usaha mikro dan kecil. Selain itu, pelaku usaha yang dijadikan sebagai informan hampir seluruhnya melakukan pinjaman di BRI. Menurut informasi yang diperoleh dari masyarakat bahwa proses pencairan dana di BRI lebih mudah dan cepat. Hal tersebut dibenarkan oleh Kepala BRI Unit Wungu bahwa proses pencairan dana bahkan hanya membutuhkan waktu satu sampai dua hari, tentu dengan dokumen persyaratan yang sudah lengkap.

Bentuk jaminan yang digunakan oleh debitor mayoritas menggunakan sertifikat tanah, namun ada juga yang menggunakan BPKB. Dalam pemberian pinjaman kepada debitor, faktor penilaian yang paling utama adalah kelayakan dan kemampuan calon debitor dari usaha maupun pendapatan yang dimiliki. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Adapun beberapa persyaratan untuk pengajuan pinjaman KUR diantaranya: 1) Individu (perorangan) yang melakukan usaha produktif dan layak; 2) Telah melakukan usaha secara aktif minimal 6 bulan; 3) Identitas berupa KTP, Kartu Keluarga (KK), dan surat ijin usaha/surat keterangan usaha dari desa/kelurahan; 4) Jaminan berupa sertifikat tanah/BPKB/surat

Letter c; 5) Untuk pinjaman dibawah Rp50.000.000,00 tidak diwajibkan memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP), sedangkan pinjaman diatas Rp50.000.000,00 wajib memiliki NPWP, 6) Usia minimal 21 tahun, cakap hukum atau sudah menikah

Mengenai jumlah pinjaman, pihak kreditor telah menetapkan kebijakan untuk pinjaman dengan nilai diatas Rp.50.000.000,00 wajib diberikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah terhadap kreditor jika terjadi debitor melakukan perbuatan wanprestasi. Sedangkan untuk pinjaman dengan nilai di bawah Rp.50.000.000,00 tidak diberikan hak tanggungan. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitor maka ada beberapa tahapan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, diantaranya melakukan restrukturisasi kredit atau upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitor yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya seperti penurunan suku bunga, perpanjangan waktu kredit dan lain sebagainya. Apabila kebijakan yang telah diberikan ini belum dipenuhi oleh debitor, maka akan diberikan surat peringatan pertama. Jika sampai surat peringatan ketiga debitor masih belum memenuhi kewajibannya, maka akan dilakukan penyelesaian gugatan sederhana yaitu persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai kerugian materil paling banyak Rp. 200.000.000,00 (Pramesti 2016).

#### **8. Pemberdayaan Hak Atas Tanah Terhadap Pelaku Usaha di Desa Sidorejo**

Sejak pelaksanaan PTSL tahun 2017 sampai tahun 2019, belum dilakukan pendampingan atau pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha mikro dan kecil. Pemberdayaan ini belum bisa dilaksanakan karena dari dinas terkait belum memiliki anggaran untuk pelaksanaannya.

Mengenai pemanfaatan sertipikat program PTSL, beberapa pelaku usaha sudah memanfaatkannya sebagai jaminan untuk memperoleh modal usaha. Namun pada kenyataannya, dana tersebut justru digunakan untuk keperluan konsumsi dan tabungan, sehingga tidak menimbulkan dampak positif terhadap usaha yang dimiliki. Prospek peningkatan modal usaha, akan terwujud jika adanya peran aktif dari pemerintah dan lembaga keuangan untuk bersama melakukan kerjasama dalam memberikan pendampingan serta pemberdayaan hak atas tanah kepada pelaku usaha.

Harapan dari kegiatan pemberdayaan hak atas tanah adalah masyarakat memperoleh pengetahuan, wawasan, dan pemahaman dalam upaya membangun usaha yang dimiliki saat ini serta tidak lagi menimbulkan kekhawatiran bagi pelaku usaha setelah memperoleh dana pinjaman untuk mengembalikan dana angsuran setiap bulannya.

## **C. Kesimpulan dan Saran**

### **1. Kesimpulan**

- a. Pemanfaatan sertipikat hak atas tanah program PTSL tahun 2017, belum seluruhnya digunakan untuk meningkatkan modal bagi pelaku usaha. Penelitian terhadap 30 pelaku usaha, diperoleh 16 orang sudah memanfaatkan sertipikat untuk memperoleh dana pinjaman dengan berbagai tujuan dan kebutuhan masing-masing. Namun hanya 4 orang diantaranya yang memiliki prospek terhadap peningkatan modal usaha. Sementara 14 orang lainnya belum memanfaatkan sertipikat tanah tersebut untuk keperluan apapun.
- b. Secara umum tidak ada kendala yang dihadapi oleh pelaku usaha dalam memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Dalam proses pengajuannya, pelaku usaha harus menyertakan izin berupa surat keterangan usaha yang dibuat oleh Pemerintah Desa Sidorejo untuk menyatakan bahwa calon debitur tersebut memiliki usaha. Jika persyaratan ini tidak dilengkapi, maka permohonan pengajuan pinjaman akan ditolak oleh pihak bank. Dalam pemanfaatannya, tidak seluruh dana pinjaman digunakan untuk modal usaha melainkan juga untuk keperluan lain seperti konsumsi dan tabungan.
- c. Kegiatan pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha mikro dan kecil pasca program PTSL tahun 2017 belum terlaksana. Hal ini dikarenakan, Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kabupaten Madiun belum memiliki anggaran dana untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Sehingga, belum adanya kerjasama antara Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro Kabupaten Madiun dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Pemerintah Desa Sidorejo serta BRI untuk melaksanakan pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha mikro dan kecil.

### **2. Saran**

- a. Perlu dilakukan pendampingan dan pemberdayaan dari Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro bersama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun pasca penyelenggaraan program sertifikasi PTSL. Hal ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan, wawasan, dan pemahaman kepada pelaku usaha dalam memanfaatkan sertipikat tanah sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dalam rangka membangun dan meningkatkan usaha. Hasil dari kegiatan diharapkan mampu mewujudkan kesejahteraan dan adanya prospek peningkatan modal pelaku usaha.

- b. Pada persyaratan pengajuan pinjaman, secara rinci harus dijelaskan bahwa alokasi dana akan digunakan untuk usaha atau keperluan lain yang dituangkan di dalam Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh pihak bank. Hal ini dilakukan sebagai salah satu upaya untuk mengetahui dana pinjaman tersebut akan digunakan untuk modal usaha atau tidak, sehingga kreditor bisa melakukan penilaian terhadap kelayakan dan kemampuan dalam memberikan pinjaman modal kepada debitor sekaligus untuk menghindari terjadi wanprestasi.
- c. Melaksanakan koordinasi dan kerjasama antar lembaga pemerintah dalam kegiatan pemberdayaan hak atas tanah terhadap pelaku usaha mikro dan kecil diantaranya Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Dinas Perdagangan, Koperasi dan Usaha Mikro, Pemerintah Desa Sidorejo serta BRI Unit Wungu. Hal ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan, wawasan, dan pemahaman kepada pelaku usaha sebagai upaya mewujudkan peningkatan pendapatan dan mengembangkan usaha yang dimiliki.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat 2018, Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Tanah Akan Sesuai Target, dilihat pada 13 Januari 2020, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Narasi-Tunggal/program-ptsIpastikan-penyelesaian-sertifikasi-tanah-akan-sesuai-target-75155>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Madiun 2019, Kecamatan Wungu Dalam Angka 2019, katalog no. 1102001.3519050, BPS, Madiun
- Istikomah 2013, 'Pengaruh program sertifikasi tanah terhadap akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil studi kasus program sertifikasi tahun 2008 di Kabupaten Kulon Progo', *Jurnal Kawistara*, vol. 3, no. 1, hlm. 26-40.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian 2020, Realisasi Kredit Usaha Rakyat: 2020, dilihat pada 1 Juni 2020, [https://kur.ekon.go.id/realisasi\\_kur](https://kur.ekon.go.id/realisasi_kur)
- Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017, tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

- Manik, H 2016, 'Sertifikasi hak atas tanah ukm untuk peningkatan akses permodalan', *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 1, hal. 106-121.
- Nota Kesepahaman Antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, Kementerian Pertanian dan Kementerian Kelautan dan Perikanan Nomor: 37/SKB/XII/2017, Nomor: 593/9395/SJ, Nomor: 14/KB/M.KUKM/XI/2017, Nomor: 07/Mou/HK.220/M/12/2017, Nomor: 16/MEN-KP/KB/XII/2017, tentang Pemberdayaan Hak Atas Tanah Masyarakat Bagi Pelaku Usaha Mikro dan Kecil, Petani, Nelayan dan Pembudi Daya Ikan
- Nurrokhman, A 2019, 'Nilai tambah sertipikat tanah', *INA-Rxiv Papers*, hal. 1-5.
- Pramesti, TJA 2016, 'Seluk beluk gugatan sederhana', *Hukumonline.com*, 1 Februari, dilihat pada 24 Juli 2020, [https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt56a9cc2d21ea9/seluk-belukgugatan-sederhana/#\\_ftn1](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt56a9cc2d21ea9/seluk-belukgugatan-sederhana/#_ftn1)
- Samudra, T 2017, 'Manfaat "Mensertipikatkan" Hak Atas Tanah dari Perspektif Hukum dan Ekonomi', *Kompas*, 12 Desember, dilihat pada 30 Januari 2020, <https://www.kompasiana.com/tun/5a2f5946f133445e8b5e5b52/manfaatmensertipikatkan-hak-atas-tanah-dari-perspektif-hukum-dan-ekonomi?page=all>.
- Siswandari, GA, Ismono, H, Santoso, H 2013, 'Pengaruh sertifikasi tanah UKM terhadap pendapatan rumah tangga peternak penggemukan sapi di Desa Rajabasa Lama 1 Kecamatan Labuhan Ratu Kabupaten Lampung Timur', *Jurnal Ilmu-Ilmu Agribisnis*, vol. 1, no. 4, hal. 319-325
- Suci, YR 2017, 'Perkembangan UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) di Indonesia', *Jurnal Ilmiah Cano Ekonomos*, vol. 6, no. 1, hal. 51-58.
- Sudibyanung, Iswahyuni, D & Prasetyo, PK 2019, 'Sertipikat tanah dan produktivitas modal usaha di Kabupaten Sukoharjo', *Jurnal Pertanahan*, vol. 9, no. 1, hlm. 33-49.
- Sugiyono 2015, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sumardjono, MSW 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Sutedi, A 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2015 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2015-2019

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap