

**SERTIFIKASI TANAH PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP: DESKRIPSI DAN MANFAATNYA
*LAND CERTIFICATION OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION
PROGRAM: DESCRIPTION AND BENEFITS***

San Yuan Sirait¹, Muhammad Nazer², Busyra Azheri³

¹Magister Perencanaan Pembangunan, Universitas Andalas

²Fakultas Ekonomi, Universitas Andalas

³Fakultas Hukum, Universitas Andalas

Koresponden e-mail: yuan.sirait@gmail.com

Abstract: To improve land registration in Indonesia, the government is determined to register all land in the territory of the Republic of Indonesia no later than 2025 through a land program which is primarily the Complete Systematic Land Registration (PTSL). This research is a survey research that aims to describe the benefits and implementation of the PTSL land certification program in Bintan Regency. The survey results show that there are several main benefits of the PTSL land certification program that are felt by the community, including providing a sense of security over land, changes in land use that are more useful, and increasing land value. In its implementation, land certification through the PTSL program is considered easy by the community. However, community participation in extension is still low, which results in low understanding of the participant about the land certification process and its benefits in their lives. There are still people who do not take care of their own land certificates in the PTSL program.

Keywords: PTSL, Security, Land Value, Land Use.

Intisari: Untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia, pemerintah bertekad untuk mendaftarkan seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia paling lambat tahun 2025 melalui program pertanahan yang utamanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini merupakan penelitian survei yang bertujuan untuk mendeskripsikan manfaat dan implementasi sertifikasi tanah program PTSL di Kabupaten Bintan. Hasil survei menunjukkan terdapat beberapa manfaat utama dari sertifikasi tanah program PTSL yang dirasakan oleh masyarakat, yaitu memberi rasa aman atas tanah, perubahan penggunaan tanah yang lebih bermanfaat, dan peningkatan nilai tanah. Pada implementasinya, proses pengurusan sertifikat tanah melalui program PTSL dianggap mudah oleh masyarakat. Namun, keikutsertaan warga dalam penyuluhan masih rendah, yang mengakibatkan rendahnya pemahaman masyarakat tentang proses sertifikasi tanah dan manfaatnya dalam kehidupan mereka. Masih terdapat masyarakat yang tidak mengurus sendiri sertifikat tanahnya pada program PTSL.

Kata Kunci: PTSL, Rasa Aman, Nilai Tanah, Perubahan Penggunaan Tanah.

A. Pendahuluan

Kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, sementara luas tanah yang tersedia di muka bumi cenderung tidak bertambah (Badoa, dkk. 2018). Meningkatnya permintaan akan tanah mengakibatkan terjadinya persaingan akan kepemilikan tanah, sehingga setiap individu berupaya mengamankan hak atas tanahnya. Dalam situasi seperti itu program sertifikasi tanah secara massal adalah solusi yang tepat. Program sertifikasi tanah secara massal dapat meningkatkan investasi dan dimasa mendatang akan didapat nilai manfaatnya jauh di atas biaya pelaksanaan sertifikasi (Deiningger, Ali and Alemu 2009).

Program sertifikasi tanah secara massal menjadi hal yang penting karena tingginya biaya serta lamanya proses sertifikasi tanah apabila masyarakat melakukan sertifikasi tanah atas inisiatif sendiri (Awuah, Hammond and Lamond, 2013).

Penguatan hak atas tanah melalui sertifikasi tanah dapat berdampak positif pada kesejahteraan rumah tangga dan produktivitas pertanian. Kebijakan pemerintah di bidang pertanahan harus menargetkan masyarakat miskin yang tidak memiliki tanah agar punya akses ke tanah. Hal ini sangat penting untuk meningkatkan kesejahteraan dan mengurangi kemiskinan (Kousar, et.al. 2015).

Manfaat program sertifikasi tanah bagi masyarakat masih menjadi perdebatan. Ada yang mendukung dan ada pula yang kontra atas kebijakan program sertifikasi tanah, ada orang yang berpendapat bahwa sertifikat kepemilikan adalah solusi dari permasalahan pertanahan, sementara yang lain berpendapat bahwa justru sertifikat itu sendiri yang menjadi pemicu permasalahan tanah. Beberapa berpendapat bahwa bukti hak kepemilikan sangat diperlukan untuk melindungi kelompok masyarakat yang paling rentan, sementara bagi yang lain, bukti hak kepemilikan adalah penyebab utama marjinalisasi (Moroni 2018).

Menurut Wang *et al.* (2018) bahwa sertifikasi

tanah dapat mengurangi sengketa tanah sekaligus memberi rasa aman bagi pemilik tanah, karena peta pada program sertifikasi tanah digunakan untuk menentukan batas bidang tanah sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah. Lebih lanjut Falco *et al.* (2020) mengemukakan bahwa jaminan kepemilikan secara signifikan mengurangi kemungkinan rumah tangga mengalami sengketa tanah. Namun, Abdulai and Ochieng (2017) membuktikan bahwa pendaftaran tanah tidak dapat menjamin keamanan kepemilikan tanah. Kemudian Rakotonarivo *et al.* (2018) menyatakan bahwa sertifikat tanah tidak mutlak dapat menghilangkan sengketa tanah di berbagai lini, masih terdapat sebagian orang yang masih mengalami rasa tidak aman atas kepemilikan lahannya.

Dari sisi manfaat sertifikasi tanah untuk investasi juga terdapat perdebatan. Menurut Ma *et al.* (2011) bahwa sertifikasi tanah dapat meningkatkan investasi rumah tangga. Namun, Kassa (2018) membuktikan bahwa investasi pada tanah tidak tergantung pada sertifikasi tanah.

Perdebatan pentingnya sertifikasi tanah untuk mengurangi kemiskinan juga tidak terelakkan. Di banyak negara, program sertifikasi tanah digunakan sebagai cara untuk mengurangi kemiskinan (Sjaastad and Cousins, 2009). Ditemukan bukti yang menunjukkan bahwa pada kasus tertentu hak atas tanah tidak mengurangi kemiskinan, yaitu kasus pada permukiman informal/liar. Orang memilih tinggal di permukiman liar karena biaya hidup lebih rendah, sehingga sertifikat tanah dianggap tidak begitu perlu (Webster *et al.*, 2016). Sementara Galiani dan Schargrodsky (2010) menemukan bukti bahwa Sertifikasi tanah dapat menjadi alat untuk pengentasan kemiskinan, yaitu melalui efek jangka panjang dari sertifikasi tanah yang dirasakan melalui peningkatan investasi fisik dan modal manusia (*human capital*) yang dapat membantu mengurangi kemiskinan di generasi mendatang.

Manfaat sertifikasi tanah untuk akses permodalan juga terdapat perdebatan. Domeher dan Abdulai (2012) menyatakan bahwa pendaftaran

tanah tidak meningkatkan akses ke kredit. Namun, berbanding terbalik dengan temuan Piza (2015) di Brazil yang menemukan bukti bahwa sertifikasi tanah dapat meningkatkan penggunaan kredit, mengurangi ketergantungan pada kredit yang dipinjam dari kerabat, dan meningkatkan kredit yang dipinjam dari bank komersial.

Terdapat beberapa penelitian lainnya mengenai manfaat sertifikat tanah untuk akses permodalan. Menurut Istikomah (2013) bahwa manfaat langsung sertifikat tanah bagi penerimanya yaitu untuk memperoleh serta meningkatkan akses permodalan melalui penggunaan sertifikat sebagai agunan/jaminan kredit perbankan/lembaga keuangan. Kemudian Ali, Deininger dan Duponchel (2017); dan Zhang *et al.* (2020) menguatkan bahwa program pendaftaran tanah pertama kali meningkatkan akses kredit dan memberikan manfaat yang signifikan terhadap akses kredit.

Secara umum tingkat kepercayaan masyarakat maupun lembaga keuangan terhadap tanah bersertifikat lebih tinggi dibanding dengan tanah yang belum bersertifikat. Demikian juga nilai pinjaman bisa lebih besar didapatkan oleh debitur apabila tanahnya bersertifikat. Program sertifikasi tanah akan memberi pengaruh nyata terhadap peningkatan pendapatan pemilik tanah bila sertifikat hak milik dimanfaatkan sebagai jaminan kredit perbankan (Amir 2008).

Selain manfaat investasi, mengurangi potensi sengketa, pengentasan kemiskinan, dan untuk akses permodalan, terdapat manfaat lain dari sertifikasi tanah, misalnya untuk peningkatan harga tanah, perubahan penggunaan tanah, mengurangi deforestasi, kepentingan politik, dan lain-lain.

Mardiana, dkk. (2016) mengemukakan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai penambah nilai atas obyek tanah yang disertifikatkan, dan suatu bidang tanah yang sudah bersertifikat akan bertambah nilainya dibandingkan dengan sebelum tanah tersebut bersertifikat.

Penelitian mengenai perubahan penggunaan tanah dilakukan oleh Yami dan Snyder (2016) yang menemukan bahwa pendaftaran tanah memiliki

pengaruh positif pada pemanfaatan tanah karena mengurangi ketakutan pemilik tanah akan kehilangan tanah. Kemudian oleh Cheng *et al.*, (2019) yang menunjukkan bahwa sertifikasi tanah dapat menyebabkan peningkatan peralihan tanah ke sektor pertanian dan koperasi. Sertifikasi tanah dapat mendorong rumah tangga untuk memanfaatkan tanah menjadi lebih produktif.

Meeks (2018) menemukan bukti bahwa program sertifikasi tanah secara signifikan dapat meningkatkan akses memperoleh utilitas, seperti akses ke air bersih, peningkatan layanan sanitasi, dan layanan listrik.

Sertifikasi tanah juga bermanfaat untuk perubahan iklim, dimana dengan memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah di kawasan hutan dianggap dapat menghindari deforestasi di berbagai belahan dunia, meskipun sertifikasi tanah berefek tidak langsung terhadap deforestasi. sertifikasi tanah sering digunakan sebagai syarat awal bagi suatu program untuk upaya mengurangi deforestasi (Buntaine *et al.* 2015). Bukti empiris di Ekuador menunjukkan terjadinya lonjakan deforestasi pada tanah yang tidak bersertifikat, untuk itu sebaiknya pemerintah melakukan sertifikasi terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat, karena sertifikasi tanah terbukti dapat mengurangi deforestasi (Holland *et al.* 2017).

Sertifikasi tanah dan kebijakan yang efektif juga dapat bermanfaat untuk memerangi narkoba. Sertifikasi tanah dapat mengurangi meluasnya tanaman ilegal berupa kokain di Kolombia, hal tersebut karena tanah bersertifikat memiliki manfaat yang lebih banyak daripada tanah tidak bersertifikat, disamping itu juga biaya penanaman tanaman ilegal pada tanah bersertifikat lebih tinggi daripada tanaman pada tanah tidak bersertifikat (Muñoz-Mora *et al.* 2017).

Manfaat lain dari program sertifikasi tanah adalah di bidang politik, meskipun politik itu sering dipandang dari sisi negatifnya. Acapkali program sertifikasi tanah dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk kepentingan politiknya terutama pada saat pemilihan umum. Meskipun faktanya masyarakat penerima pro-

gram sertifikasi tanah tidak secara mutlak memberikan suaranya dalam pemilu kepada partai atau pihak yang memperjuangkan program sertifikasi tanah (Janvry *et al.* 2014).

Tanah sebagai hal yang krusial membuat setiap negara di dunia mengatur sedemikian rupa pemilikan tanahnya supaya dapat bermanfaat secara ekonomi dan sekaligus memberi kepastian hukum. Termasuk Indonesia, membuat aturan untuk menata pemilikan tanah di wilayah NKRI.

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Atas dasar isi pasal tersebut terbit Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Di dalam UUPA pada Pasal 9 ayat (2) disebutkan bahwa tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Hal tersebut mengartikan bahwa UUPA mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah dalam aspek legalitas tanah dan aspek pemanfaatan tanah secara ekonomi. Dengan melakukan pengaturan legalitas tanah dan pemanfaatan tanah secara ekonomi diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Manfaat yang dirasakan bisa secara langsung maupun tidak langsung atau efek berganda (*multiplier effect*).

Untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui sertifikasi tanah, sampai tahun 2016, Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah dan terus melakukan pendaftaran tanah secara masif di seluruh wilayah Indonesia melalui PRONA, dan mulai tahun 2017 dilakukan melalui program yang namanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pemerintah menginginkan agar setiap sertifikat tanah yang diberikan kepada masyarakat memiliki fungsi

legalitas, sosial dan fungsi ekonomi. Untuk itu, guna mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia, pemerintah bertekad untuk mendaftarkan seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia paling lambat tahun 2025 melalui program pertanahan yang utamanya PTSL.

Keseriusan pemerintah untuk mewujudkan seluruh tanah di wilayah NKRI dapat terdaftar dan bersertifikat dapat diketahui dari target PTSL yang setiap tahun meningkat sejak diluncurkan. Target yang ditetapkan pada awal PTSL diluncurkan tahun 2017 adalah sebanyak 5.000.000 bidang, pada tahun 2018 meningkat menjadi 7.000.000 bidang, tahun 2019 sebanyak 9.000.000 bidang, tahun 2020 sampai 2023 masing-masing 10.000.000 bidang, dan sisanya tahun 2024 sekitar 2.444.710 bidang, sehingga tahun 2025 sudah terdaftar semua.

Target Penyertifikatan tanah tersebut dialokasikan di setiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia dengan jumlah yang proporsional. Salah satunya di Kabupaten Bintan pada tahun 2017 mendapat alokasi target PTSL sebanyak 10.269 bidang dengan realisasi sebanyak 10.464 bidang atau 101,90 persen. Sedangkan pada tahun 2018 Kabupaten Bintan mendapat target sebanyak 14.000 bidang dengan realisasi sertifikat sebanyak 8.975 bidang. Kabupaten Bintan merupakan salah satu Kabupaten di wilayah NKRI yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau. Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan selaku otoritas penerbitan sertifikat tanah di wilayah administrasi Kabupaten Bintan telah melakukan penyertifikatan tanah baik atas inisiatif masyarakat melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) maupun atas inisiatif pemerintah melalui program sertifikasi tanah gratis.

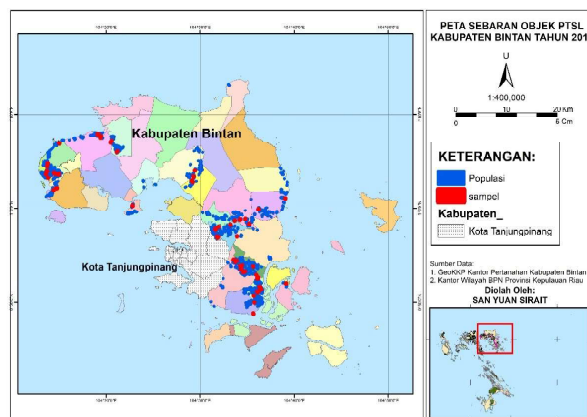
Namun, meskipun pemerintah telah meluncurkan program-program untuk meningkatkan kesejahteraan dan mengentaskan kemiskinan, diantaranya melalui sertifikasi tanah Prona dan PTSL, akan tetapi tingkat kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Bintan tidak meningkat secara signifikan dari tahun ke tahun. Hal ini dapat dilihat dari data laju pertumbuhan ekonomi

dan penduduk miskin Kabupaten Bintan tahun 2011-2017. Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bintan tahun 2011 sebesar 6,18% menurun menjadi 6,16% pada tahun 2012, kemudian menurun lagi menjadi 6,08% pada tahun 2013. Pada tahun 2015 menurun menjadi 5,16% dari yang sebelumnya 6,35% pada tahun 2014. Tahun 2016 sempat meningkat ke level 5,94%, namun menurun lagi pada tahun 2017 menjadi 5,01%. Demikian juga tingkat kemiskinan, tidak menurun secara signifikan dari tahun ke tahun. Persentase penduduk miskin meningkat dari 6,04% pada tahun 2011 menjadi 6,29% pada tahun 2012. Pada tahun 2016 meningkat menjadi 6,43% dari yang sebelumnya 6,07% pada tahun 2015. Meningkatnya kemiskinan berarti kesejahteraan berkurang.

Oleh karena itu, beberapa pertanyaan yang dikemukakan dalam kajian ini adalah: Bagaimana deskripsi implementasi dan manfaat PTSL? Bagaimana nilai tanah sebelum dan sesudah dilaksanakan sertifikasi tanah PTSL?

Penelitian ini merupakan penelitian survei (*survey research*) yaitu penelitian yang dilakukan objek dengan populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga dapat ditemukan kejadian-kejadian relatif, distribusi, dan hubungan-hubungan antar variabel (Siregar 2013).

Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui kuesioner yang disebar kepada masyarakat penerima program sertifikasi tanah tahun 2017, dan data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Bintan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan. Populasi sebanyak 5574 penerima sertifikat, yang tersebar di 23 desa/kelurahan pada 8 kecamatan dari total 10 kecamatan yang ada di Kabupaten Bintan. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *probability sampling* secara *proportional sampling*, tujuannya supaya setiap desa/kelurahan lokasi PTSL dapat terwakili. Sampel yang ditentukan sebanyak 100 orang.



Gambar 1. Peta Sebaran Populasi dan Sampel per Kelurahan. Sumber: Pengolahan Data Primer, 2020

Seluruh data penerima sertifikat PTSL Kabupaten Bintan Tahun 2017 diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan yang diambil dari sistem informasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Data yang tersedia pada KKP berupa data tekstual berbentuk tabulasi yang kemudian ditransformasi menjadi data spasial berbentuk peta dengan menggunakan ArcGIS, sehingga diperoleh peta sebaran populasi dan sampel pada setiap kelurahan sebagaimana gambar 1. Pengambilan data ke lapangan didasarkan pada koordinat lokasi obyek PTSL yang telah dikonversi ke Google Earth.

B. Deskripsi Penerima Sertifikat Tanah Program PTSL

Pengumpulan data responden penerima sertifikat tanah program PTSL di Kabupaten Bintan dilakukan dengan menyebarkan kuesioner yang pengisiannya dipandu oleh peneliti. Pertanyaan pada kuesioner dibagi atas tiga bagian, yaitu: identitas dan data umum responden, proses sertifikasi PTSL, dan manfaat sertifikasi PTSL. Daftar pertanyaan pada bagian identitas dan data umum responden berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran umum terhadap subyek dan obyek penelitian. Sedangkan bagian proses sertifikasi PTSL dan manfaat sertifikasi PTSL supaya diperoleh data akurat yang lebih mendalam untuk diolah, sehingga dapat menggambarkan keadaan yang sebenarnya pada obyek penelitian.

1. Data Umum Penerima Program Sertifikasi Tanah PTSL

Penerima sertifikat tanah program PTSL didominasi oleh laki-laki, yaitu sebanyak 70,4%, dan sisanya 29,6% merupakan perempuan. Tingkat pendidikan penerima sertifikat tanah program PTSL paling banyak berada pada tingkat SMA sebanyak 40,82%, sedangkan tingkat pendidikan paling rendah ada pada tingkat Diploma 3 dan tidak sekolah yang masing-masing sebanyak 1,02%.

Umur penerima sertifikat tanah program PTSL diklasifikasikan menjadi 7 (tujuh) kelas umur yang diperoleh dengan metode interval. Frekuensi umur penerima sertifikat tanah program PTSL paling banyak berada di kelas 3 dengan umur antara 46-53 tahun yaitu 28,57 %. Sedangkan frekuensi paling sedikit berada pada kelas 7 dengan umur antara 78-85 tahun, yaitu hanya 1,02 %.

Tabel 1. Responden Berdasarkan Usia

Kelas	Umur	Persentase
1	30-37 Tahun	12,24 %
2	38-45 Tahun	27,55 %
3	46-53 Tahun	28,57 %
4	54-61 Tahun	21,43 %
5	62-69 Tahun	4,08 %
6	70-77 Tahun	5,10 %
7	78-85 Tahun	1,02 %
Jumlah		100 %

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020

Menurut BPS (2001), struktur umur penduduk dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu (a) kelompok umur muda, dibawah 15 tahun; (b) kelompok umur produktif, dengan usia 15-64 tahun; dan (c) kelompok umur tua, dengan usia 65 tahun ke atas. Struktur umur penduduk dikatakan muda apabila proporsi penduduk umur muda sebanyak 40% atau lebih sementara kelompok umur tua kurang atau sama dengan 5%. Sebaliknya suatu struktur umur penduduk dikatakan tua apabila kelompok umur mudanya sebanyak 30% atau kurang sementara kelompok umur tuanya lebih besar atau sama dengan 10%.

Tabel 2. Kelompok Umur Responden Berdasarkan Ketentuan BPS

Kelompok	Umur	Persentase
Muda	< 15 Tahun	0 %
Produktif	15 - 64 Tahun	92,86 %
Tua	> 65 Tahun	7,14 %
Jumlah		100 %

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020

Berdasarkan Tabel 1 diketahui bahwa kelompok umur didominasi oleh kelompok umur produktif sebanyak 92,86%, kelompok umur tua sebanyak 7,14% atau berada di bawah 10%. Tidak terdapat kelompok umur muda.

Dari sisi pekerjaan paling banyak didominasi oleh karyawan swasta yaitu sebanyak 22,45%. Karyawan swasta merupakan orang yang bekerja pada sektor formal yang tidak dikuasai oleh pemerintah. Pekerjaan responden paling sedikit adalah sebagai pegawai honorer di pemerintahan, yaitu sebanyak 3%.

2. Jumlah Bidang Tanah Yang Dimiliki Responden

Sebanyak 39,80% responden hanya memiliki masing-masing 1 bidang tanah. Disusul dengan kepemilikan masing-masing 2 bidang tanah oleh responden sebanyak 31,63%. Dari tabel 3 diketahui bahwa cenderung sedikit jumlah responden yang memiliki bidang tanah yang banyak. Dan sebaliknya, banyak responden yang memiliki jumlah bidang tanah yang sedikit. Terdapat 1,02% responden yang memiliki 12 bidang tanah, jumlah tersebut jauh lebih banyak dari responden lainnya. Hal tersebut menggambarkan ketimpangan kepemilikan tanah.

Tabel 3. Bidang Tanah yang Dimiliki Responden

No	Jumlah Bidang Tanah	Persentase (%)
1	1 Bidang	39.80
2	2 Bidang	31.63
3	3 Bidang	14.29
4	4 Bidang	8.16
5	5 Bidang	1.02
6	6 Bidang	3.06
7	7 Bidang	1.02
8	≥ 8 Bidang (12 Bidang)	1.02
Total		100 %

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020

Kategori jumlah bidang tanah yang dimiliki penerima sertifikat tanah program PTSL diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu kategori rendah untuk yang memiliki maksimal dua bidang tanah, kategori sedang untuk yang memiliki maksimal 3 sampai 5 bidang tanah, dan kategori tinggi untuk yang memiliki 6 atau lebih bidang tanah.

Sertifikasi tanah program PTSL sebagian besar dinikmati oleh pemilik tanah dengan kategori rendah, yaitu sebesar 71,43%. Disusul oleh kategori sedang, yaitu sebesar 23,47%. Pemilik tanah dengan kategori tinggi yang menikmati program PTSL hanya 5,1%.

3. Asal Perolehan Tanah

Sumber perolehan tanah penerima sertifikat tanah program PTSL berasal dari warisan, hibah, menggarap sendiri dan pembelian. Sebagian besar memperoleh tanahnya melalui pembelian, yaitu sebanyak 71,43%. Pembelian yang dimaksud adalah adanya tindakan untuk memperoleh tanah melalui penukaran, bisa dengan uang atau dengan barang sesuai kesepakatan.

Sebanyak 24,49% penerima sertifikat tanah program PTSL memperoleh tanahnya melalui warisan. Warisan tanah berasal dari keluarga karena adanya hubungan darah. Pada umumnya tanah yang diperoleh responden melalui warisan berasal dari orang tua dan/atau keturunan kedua dari atas kakek/nenek. Menurut Ghebru dan Lambrecht (2017), masyarakat beranggapan tanah yang diperoleh melalui waris lebih aman, dan orang yang memiliki koneksi politik merasa tanahnya lebih aman dimiliki.

Sebanyak 3,06% memperoleh tanahnya melalui proses hibah. Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu (KUHP 1847).

Terdapat 1,02% yang memperoleh tanahnya melalui menggarap tanah negara. Penggarapan dilakukan tahun 1980, dimana pada masa itu penduduk di daerah sekitar masih sangat jarang.

Responden menyambut baik dengan adanya program sertifikasi PTSL di Kabupaten Bintan. Mereka merasa aman karena aset tanahnya mempunyai status hukum yang lebih kuat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penyertifikatan tanah yang perolehannya berasal dari menggarap tanah negara dapat dilakukan dengan syarat pemilik tanah telah menguasai tanah dimaksud selama minimal 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, memperoleh tanahnya dengan itikad baik, dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

4. Keikutsertaan Dalam Penyuluhan PTSL

Setelah pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan penetapan lokasi obyek PTSL berdasarkan data ketersediaan bidang tanah, maka dilakukan penyuluhan di setiap kelurahan lokasi obyek PTSL. Penyuluhan merupakan tahap awal pelaksanaan sertifikasi PTSL yang melibatkan masyarakat.

Sebanyak 27,55% penerima sertifikat tanah program PTSL mengikuti penyuluhan sertifikasi tanah PTSL di Kabupaten Bintan, sedangkan yang lainnya sebesar 72,45% tidak ikut dalam penyuluhan. Lebih banyak yang tidak mengikuti penyuluhan daripada yang mengikuti.

Sebagian besar responden sebenarnya ingin ikut penyuluhan dan ingin mengetahui secara utuh proses sertifikasi tanah, namun terdapat beberapa kendala, sehingga tidak dapat mengikuti penyuluhan, seperti karena waktu yang tidak tepat, dan informasi jadwal penyuluhan yang tidak diterima. Selain itu juga subyek pemilik tanah tidak tinggal di lokasi tanah yang hendak disertifikatkan. Paling banyak responden yang tidak ikut penyuluhan mengeluhkan tentang informasi jadwal penyuluhan yang tidak diterima.

Tata cara penyampaian informasi penyuluhan yang dilakukan oleh BPN adalah pertama sekali koordinasi dengan pihak kelurahan mengenai tempat dan tanggal penyuluhan. Kemudian pihak BPN melalui surat resmi memberitahukan kepada

pihak kelurahan mengenai jadwal dan tempat yang ditetapkan untuk penyuluhan di kelurahan tersebut. Setelah itu pihak kelurahan menyampaikan kepada Ketua RW dan Ketua RT supaya mengumpulkan warganya di waktu dan tempat yang sudah ditentukan. Diduga informasi jadwal penyuluhan tidak sampai dengan maksimal oleh Ketua RT kepada warga.

5. Partisipasi Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah PTSL

Sebanyak 84,69% penerima sertifikat tanah program PTSL menyatakan mengurus sendiri pembuatan sertifikat PTSL yang diterima, melengkapi persyaratan administrasi yang ditetapkan, dan mengikuti proses sesuai prosedur yang ada. Sedangkan 15,31% lainnya memilih untuk tidak mengurus sendiri sertifikatnya, atau diurus oleh orang lain. Maksud tidak mengurus sendiri bukan berarti seluruh proses diserahkan sepenuhnya kepada orang lain yang telah dipercayakan. Pemilik tanah tetap melengkapi persyaratan dokumen yang diperlukan, dan menunjukkan batas tanahnya ketika dilakukan pengukuran.

Proses yang dilakukan oleh perantara (orang yang diberi kuasa untuk mengurus) adalah sebagai berikut; perantara meminta dokumen syarat administrasi seperti alas hak, KTP, Kartu Keluarga dan PBB. Apabila ada syarat yang tidak lengkap, misalnya PBB, maka perantara terlebih dahulu mengurus PBB ke instansi terkait. Setelah persyaratan dokumen lengkap, kemudian formulir diisi oleh perantara dan ditandatangani oleh pemilik tanah. Dokumen yang lengkap disampaikan oleh perantara ke BPN atau secara kolektif melalui Ketua RT. Setelah itu, pada tahap pengukuran lapangan dan penyerahan sertifikat lebih banyak melibatkan pemilik tanah daripada perantara, karena pengambilan sertifikat hasil PTSL dilakukan dengan ketat oleh BPN. Orang yang mengambil sertifikat harus pemilik tanah. Apabila terpaksa diwakilkan, harus ada surat kuasa, pernyataan, KTP pemilik tanah dan KTP orang yang dikuasakan supaya sertifikat tanah boleh diserahkan oleh pihak BPN.

6. Persepsi Terhadap Pengurusan Sertifikat Tanah PTSL

Sebanyak 95,92% penerima sertifikat tanah program PTSL mempersepsikan bahwa pengurusan sertifikat PTSL tergolong mudah. Hanya 4,08% penerima sertifikat tanah program PTSL yang menyatakan pengurusan sertifikat PTSL di Kabupaten Bintan tergolong sulit.

Persepsi mudahnya mengurus sertifikat tanah melalui program PTSL menandakan bahwa masyarakat telah memahami syarat dan prosedur pengurusan sertifikat PTSL, dan masyarakat telah memiliki dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan sertifikasi tanah melalui PTSL. Kalaupun terdapat syarat dokumen administrasi yang belum dimiliki pemilik tanah, berarti pemilik tanah mendapatkan informasi yang cukup untuk mengurusnya dan tidak sulit untuk memperoleh dokumennya

7. Biaya Pengurusan Sertifikat Tanah PTSL

Biaya pelaksanaan sertifikasi tanah PTSL yang dilakukan oleh BPN ditanggung oleh negara melalui APBN pada DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran) BPN. Dapat dikatakan tidak ada biaya yang dipungut oleh BPN. Namun, sering dijumpai di lapangan, dokumen yang dipersyaratkan ada yang belum dilengkapi oleh warga, sehingga warga harus mengurus sendiri terlebih dahulu dokumen yang dipersyaratkan ke instansi terkait. Pengurusan persyaratan ini kadang membutuhkan biaya, seperti PBB. Pengurusan dokumen persyaratan seperti ini memunculkan biaya yang harus dikeluarkan oleh warga, dan berpotensi munculnya pungutan biaya, terlebih apabila warga menggunakan jasa orang lain atau perantara dalam mengurusnya.

Sebanyak 70,41% responden menyatakan bahwa dalam pengurusan sertifikat PTSL di Kabupaten Bintan tidak dipungut biaya atau gratis. Terdapat 29,59% responden menyatakan adanya pungutan biaya dalam pengurusan sertifikat PTSL di Kabupaten Bintan.

Penyebab utama adanya pungutan biaya ini adalah, karena pemilik tanah tidak mengurus sendiri sertifikat tanahnya, atau pakai perantara.

Responden yang tidak mengetahui proses pengurusan PTSL, menganggap sulit proses pengurusan PTSL, dan terkendala yang waktu dalam proses pengurusan PTSL memilih jasa perantara dalam mengurus sertifikatnya.

Terdapat juga responden yang memberi uang kepada petugas desa yang peruntukannya untuk membeli makanan dan minuman bagi petugas ukur. Pemberian ini atas inisiatif dan kerelaan dari pemilik tanah, karena yang bersangkutan tidak dapat menyediakan makanan atau minuman bagi petugas. Pemberian seperti ini dikategorikan penulis sebagai bagian dari 29,59% yaitu adanya pungutan biaya.

Responden yang dikategorikan tidak ada pungutan biaya, sebagian besar menyediakan minuman dan makanan bagi petugas ukur ketika melakukan pengukuran ke lapangan. Alasan pemilik tanah menyediakan makanan dan minuman karena merasa kasihan kepada petugas ukur yang melakukan pengukuran pada cuaca panas terik matahari. Untuk pemberian dalam bentuk fisik makanan dan minuman tidak dikategorikan sebagai pungutan, karena hal itu merupakan bentuk rasa sosial dan tata krama bertamu yang lazim terjadi di masyarakat, khususnya pada masyarakat timur seperti Indonesia.

C. Manfaat Sertifikasi Tanah Program PTSL

Hasil survei menunjukkan terdapat beberapa manfaat utama dari sertifikasi tanah program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dirasakan oleh masyarakat, yaitu memberi rasa aman atas tanah, perubahan penggunaan tanah yang lebih bermanfaat, dan peningkatan nilai tanah.

1. Manfaat Terhadap Pengurangan Potensi Sengketa Tanah

Sebelum dilakukan sertifikasi PTSL, sebanyak 8,16% penerima sertifikat tanah program PTSL mengaku memiliki permasalahan atas tanahnya, sehingga responden merasa tidak memiliki rasa aman atas tanahnya. Permasalahan yang paling banyak dihadapi adalah mengenai batas tanah,

yaitu persoalan batas dengan tetangga karena tanda batas belum jelas, dan adanya tetangga yang mencoba menggeser tanda batas yang telah dibuat.

Pada tabel 4 diketahui bahwa setelah sertifikat tanah diterima, tidak ada lagi responden yang bersengketa/potensi sengketa. Permasalahan tanah akan semakin sulit dihadapi apabila tidak segera diselesaikan. Salah satu cara untuk menyelesaikannya adalah dengan menetapkan status hukum obyek tanah melalui pengakuan hak oleh negara dalam wujud sertifikat tanah.

Tabel 4. Status Masalah Tanah Sebelum dan Sesudah Sertifikasi

No	Status Permasalahan Tanah	Sebelum Sertifikasi (%)	Setelah Sertifikasi (%)
1	Ada sengketa/potensi sengketa	8,16%	0%
2	Tidak ada sengketa/potensi sengketa	91,48%	100%
Total		100%	100%

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020

Ketika diambil perbandingan rasa aman yang dirasakan responden atas tanahnya antara sebelum sertifikasi dengan setelah sertifikasi, sebanyak 86,73% responden menyatakan merasa lebih aman setelah tanahnya disertifikasi. Sedangkan 13,27% responden menyatakan tidak ada perbedaan rasa aman atas tanahnya antara sebelum disertifikasi dengan sesudah disertifikasi. Dalam arti, sertifikat tanah tidak berpengaruh terhadap rasa aman dari 13,27% responden.

Tabel 5. Perbandingan Rasa Aman Responden Setelah Sertifikasi PTSL

No	Status	Persentase
1	Ada rasa aman setelah tanah bersertifikat	86,73%
2	Tidak ada rasa aman setelah tanah bersertifikat	13,27%
Total		100%

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020

Hasil tersebut di atas sejalan dengan penelitian Wang *et al.* (2018) dan Falco *et al.* (2020) yang mengemukakan bahwa sertifikasi tanah dapat mengurangi sengketa tanah sekaligus memberi rasa aman bagi pemilik tanah, jaminan kepemilikan

likan tanah secara signifikan mengurangi kemungkinan rumah tangga mengalami sengketa tanah.

2. Manfaat Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah

Terdapat beragam penggunaan tanah responden sebelum dilakukan sertifikasi. Ada yang penggunaan tanahnya untuk rumah tinggal, usaha bengkel, usaha pembuatan batako, usaha jahit, warung, kolam, kebun, bahkan ada juga berupa tanah kosong. Setelah dilakukan sertifikasi, sebagian responden melakukan perubahan penggunaan tanahnya menjadi lebih bermanfaat, dan sebagian lagi tidak melakukan perubahan penggunaan tanah.

Sebanyak 68,17% responden menyatakan bahwa tidak terdapat perubahan penggunaan atas tanahnya antara sebelum sertifikasi dengan setelah sertifikasi. Terdapat 31,63% responden menyatakan ada perubahan penggunaan atas tanahnya. Seluruh perubahan yang terjadi adalah perubahan kepada yang lebih bermanfaat, tidak terdapat perubahan menjadi lebih buruk. Perubahan menjadi lebih buruk biasanya terjadi karena bencana (*force majeure*) atau diluar kendali pemilik tanah. Sebagian besar perubahan yang terjadi berupa pembangunan fisik, termasuk renovasi, dan ada juga yang memfungsikan untuk kolam lele.

Tabel 6. Rencana Perubahan Penggunaan Tanah Setelah Sertifikasi PTSL

No	Status Rencana Perubahan	Frekuensi	Persentase
1	Ada rencana melakukan perubahan penggunaan tanah	20	20,41%
2	Tidak ada rencana melakukan perubahan penggunaan tanah	78	79,59%
Total		98	100%

Sumber: Pengolahan Data Survei, 2020.

Sebanyak 20,41% responden berencana melakukan perubahan penggunaan tanahnya dalam waktu dekat. Perubahan yang direncanakan berupa pembuatan kolam ikan, pembangunan ruko, rumah kontrakan, warung, kafe, parkirana sewa, dan pembangunan fisik lainnya. Seluruh perubahan dimaksud berupa perubahan

untuk menjadi lebih bermanfaat. Sebanyak 79,59% responden lainnya tidak berencana melakukan perubahan penggunaan tanah dalam waktu dekat.

3. Manfaat Terhadap Nilai (harga) Tanah

Untuk menganalisis nilai tanah sebelum dan sesudah sertifikasi dilakukan dengan analisis non parametrik nilai tanah. Terlebih dahulu dilakukan uji normalitas data. Hasil uji normalitas menunjukkan bahwa data sampel tidak berdistribusi normal, yang ditunjukkan dari nilai signifikansi sebesar 0,00 atau kurang dari nilai alpha 0,05. Oleh karena itu, untuk melakukan pengujian nilai tanah antara sebelum dengan setelah sertifikasi PTSL maka dilakukan uji nonparametrik *Wilcoxon*.

Tabel 7. Nilai Tanah Per Meter di Kabupaten Bintan

Uraian	Sampel	Rata-rata Per Meter	Standar Deviasi	Nilai Minimum	Nilai Maximum
Nilai Tanah per Meter Sebelum PTSL	98	565.861	531.167	34.602	2.649.007
Nilai Tanah per Meter Setelah PTSL	98	898.746	803.877	57.670	3.816.794
Kenaikan (Penurunan)		332.885			

Sumber: Pengolahan Data Survei 2020.

Nilai tanah yang dimaksud adalah nilai tanah menurut persepsi responden yang didasarkan pada nilai pasar dan harga tanah di daerah sekitar yang telah, sedang, maupun akan dijual. Data menunjukkan bahwa terdapat peningkatan nilai tanah yang dilegalisasi melalui program sertifikasi tanah PTSL di Kabupaten Bintan. Nilai tanah sebelum sertifikasi paling rendah sebesar Rp. 34.602/m², dan paling tinggi sebesar Rp. 2.649.007/m². Sedangkan setelah dilakukan sertifikasi, nilai tanah paling rendah menjadi Rp57.670/m² dan paling tinggi Rp3.816.794/m². Nilai tanah paling tinggi sebelum sertifikasi mempunyai luas 755m² yang berada di Kelurahan Kijang Kota. Tingginya nilai tanah tersebut karena lokasinya yang strategis, letaknya yang berada di pinggir jalan utama, dan bangunan yang berdiri di atasnya berupa ruko yang difungsikan sebagai toko alat tulis kantor sekaligus rumah tinggal.

Sedangkan nilai tanah paling tinggi setelah sertifikasi mempunyai luas 262m² yang berada di Kelurahan Sebong Lagoi. Terdapat dua bangunan yang berdiri di atasnya, satu disewakan untuk rumah makan, dan satu lagi berupa kafe yang dikelola sendiri. Penggunaan tanah tersebut untuk kafe dan rumah makan dilakukan setelah sertifikasi dilaksanakan, sehingga tingginya nilai tanah tersebut karena perubahan penggunaan tanah, lokasi yang strategis dekat dengan kawasan wisata lagoi, dan letaknya yang berada di pinggir jalan utama.

Rata-rata nilai tanah sebelum sertifikasi PTSL adalah sebesar Rp. 565.861/m², dan setelah sertifikasi menjadi Rp. 898.746/m², terjadi rata-rata peningkatan nilai tanah sebesar Rp. 332.885/m², atau sebesar 58,83%.

D. Kesimpulan

Hasil deskripsi menunjukkan bahwa proses pengurusan sertifikat tanah melalui program PTSL dianggap mudah oleh hampir seluruh penerima sertifikat PTSL. Namun, masih terdapat yang mengeluarkan biaya pada pengurusan sertifikasi, hal ini sejalan dengan masih ditemukannya masyarakat yang tidak mengurus sendiri sertifikat tanahnya pada program PTSL. Keikutsertaan warga dalam penyuluhan masih rendah mengakibatkan masih rendahnya pemahaman masyarakat tentang proses sertifikasi tanah dan manfaatnya dalam kehidupan mereka. Sertifikasi tanah program PTSL sebagian besar dinikmati oleh pemilik tanah dengan kategori rendah, yaitu yang memiliki maksimal dua bidang tanah. Penerima sertifikasi program PTSL mayoritas berjenis kelamin laki-laki, berpendidikan SMA, bekerja sebagai karyawan swasta, dan berada pada golongan usia produktif.

Penerima sertifikat PTSL memperoleh manfaat berupa peningkatan rasa aman dan hilangnya potensi sengketa setelah tanahnya disertifikasi. Manfaat berikutnya adalah perubahan penggunaan tanah menjadi lebih baik dan produktif. Terdapat 31,63% penerima sertifikat PTSL yang merasakan manfaat dari perubahan penggunaan atas tanahnya antara sebelum sertifikasi dengan

setelah sertifikasi. Kemudian manfaat sertifikat PTSL terhadap peningkatan nilai tanah, dimana terjadi rata-rata peningkatan nilai tanah sebesar 58,83 persen setelah dilakukan sertifikasi tanah.

E. Saran/Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat disarankan beberapa hal berikut:

1. BPN dan Pemerintah Daerah agar melakukan koordinasi dan komunikasi yang lebih baik. Pelaksanaan penyuluhan dapat dilakukan pada malam hari pada tempat tertentu yang sebagian besar warganya bekerja pada siang hari, tujuannya supaya banyak warga dapat mengikuti dan terdukasi.
2. Masyarakat agar proaktif berpartisipasi dalam program sertifikasi tanah PTSL, dengan melengkapi dokumen persyaratan sertifikasi tanah PTSL, mengurus sendiri pengurusan sertifikat tanahnya, dan mengikuti penyuluhan, karena pada penyuluhan dapat diperoleh banyak informasi mengenai prosedur pengurusan sertifikat tanah dan manfaatnya bagi pemilik tanah.

Daftar Pustaka

- Abdulai, R. T. and Ochieng, E 2017. 'Land registration and landownership security: An examination of the underpinning principles of registration', *Property Management*, 35(1), pp. 24-47. doi: 10.1108/PM-09-2015-0051.
- Ali, D. A., Deininger, K. and Duponchel, M. (2017) 'New ways to assess and enhance land registry sustainability: Evidence from Rwanda', *World Development*. Elsevier Ltd, 99, pp. 377-394. doi: 10.1016/j.worlddev.2017.05.016.
- Amir, A 2008. *Analisis dampak program sertifikasi tanah terhadap akses kredit perbankan dan peningkatan pendapatan petani di Kabupaten Bekasi*. Institut Pertanian Bogor. Available at: <http://repository.sb.ipb.ac.id/2058/3/7EK-03-Asliah-Ringkasaneksekutif.pdf>.
- Awuah, K. G. B., Hammond, F. N. and Lamond,

- J. E. (2013) 'The cost of land title formalisation in Ghana', *Property Management*, 31(5), pp. 389-403. doi: 10.1108/PM-01-2013-0004.
- Badoa, M. D., Kapantow, G. H. M. dan Ruauw, E 2018, 'Faktor-faktor penyebab alih fungsi lahan pertanian di Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon', *Agri-Sosio Ekonomi Manado*, 14(2), pp. 195-204. Available at: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php>.
- BPS 2001 *Proyeksi Penduduk, Angkatan Kerja, Tenaga Kerja, dan Peran Serikat Pekerja dalam Peningkatan Kesejahteraan*. Jakarta. Available at: www.bps.go.id.
- Buntaine, M. T., Hamilton, S. E. and Millones, M 2015, 'Titling community land to prevent deforestation: An evaluation of a best-case program in Morona-Santiago, Ecuador', *Global Environmental Change*. Elsevier Ltd, 33, pp. 32-43. doi: 10.1016/j.gloenvcha.2015.04.001.
- Cheng, W. *et al.* 2019, 'How did land titling affect China's rural land rental market? Size, composition and efficiency', *Land Use Policy*. Elsevier, 82(October 2018), pp. 609-619. doi: 10.1016/j.landusepol.2018.12.037.
- Deininger, K., Ali, D. A. and Alemu, T 2009, 'Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Markets', *Environment for Development*, (April).
- Domeher, D. and Abdulai, R 2012, 'Land registration, credit and agricultural investment in Africa', *Agricultural Finance Review*. Liverpool, 72(1), pp. 87-103. doi: 10.1108/00021461211222141.
- Di Falco, S. *et al.* 2020, 'Property rights, land disputes and water scarcity: Empirical evidence from Ethiopia', *American Journal of Agricultural Economics*, 102(1), pp. 54-71. doi: 10.1093/ajae/aaz036.
- Galiani, S. and Schargrodsky, E 2010, 'Property rights for the poor: Effects of land titling', *centro de Estudios Distributivos, Laborales y Sociales*, pp. 1-53. Available at: www.depeco.econo.unlp.edu.ar/cedlas.
- Ghebru, H. and Lambrecht, I 2017, 'Drivers of perceived land tenure (in)security: Empirical evidence from Ghana', *Land Use Policy*. Elsevier, 66(May), pp. 293-303. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.04.042.
- Holland, M. B. *et al.* 2017, 'Titling land to conserve forests/ : The case of Cuyabeno Reserve in Ecuador', *Global Environmental Change*. Elsevier Ltd, 44, pp. 27-38. doi: 10.1016/j.gloenvcha.2017.02.004.
- Istikomah 2013, 'Pengaruh program sertifikasi tanah terhadap akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil', *Jurnal Kawistara*, 3(1), pp. 1-116. doi: 10.22146/kawistara.3959.
- Janvry, A. De, Gonzalez-Navarro, M. and Sadoulet, E 2014, 'Are Land Reforms Granting Complete Property Rights Politically Risky? Electoral Outcomes of Mexico's Certification Program', *Journal of Development Economics*. Elsevier B.V., 110, pp. 216-225. doi: 10.1016/j.jdeveco.2013.04.003.
- Kassa, W. 2018, 'Land titling, local governance and investment: an empirical investigation in Tanzania', *Journal of Sustainable Development*, 11(1), p. 56. doi: 10.5539/jsd.v11n1p56.
- Kousar, R., Makhdum, M. S. A. and Ashfaq, M 2015, 'Impact of land ownership on the household welfare in rural Pakistan', in *2015 World Bank Conference on Land and Poverty*. Washington DC, pp. 1-12. Available at: <https://www.researchgate.net/publication/274713955%0AIMPACT>.
- KUHP 1847, 'Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)'. Hindia Belanda, p. 1993 Pasal.
- Ma, X. *et al.* 2011, 'Land tenure security and land investments in Northwest China', *China Agricultural Economic Review*, 7(3), pp. 448-466.
- Mardiana, Y. S., Siregar, H. and Juanda, B 2016, 'Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah dan kondisi ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo', *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, 2(3), pp. 304-311. doi: 10.17358/JABM.2.3.304.
- Meeks, R 2018, 'Property rights and water access: Evidence from land titling in Rural Peru', *World Development*. Elsevier Ltd, 102, pp. 345-357. doi: 10.1016/j.worlddev.2017.07.011.

- Moroni, S 2018, 'Property as a Human Right and property as a special title. Rediscussing private ownership of land', *Land Use Policy*. Elsevier, 70(November 2017), pp. 273–280. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.10.037.
- Muñoz-Mora, J. C., Tobón, Ms. and D'Anjou, J. W 2017, 'The role of rural land registration and certification program for land tenure security in Hulet Eju Enese District , Amhara National Regional State , Northwest Ethiopia', *Journal of Agricultural Extension and Rural Development*, 9(September), pp. 215–222. doi: 10.5897/JAERD2017.0864.
- Piza, C 2015, 'The Effect of a land titling programme on households' access to credit', *Journal of Development Studies*, 17(6), pp. 0–34. Available at: http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2013/12/18/000442464_20131218151209/Rendered/PDF/793790JRNoNatuooBoxo379850BooOUOo90.pdf.
- Rakotonarivo, O. S. *et al* 2018, 'Estimating welfare impacts where property rights are contested: methodological and policy implications', *Land Use Policy*. Elsevier, 70(October 2017), pp. 71–83. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.09.051.
- Siregar, S 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif*. 4th edn. Edited by Suwito. Jakarta: Kencana.
- Sjaastad, E. and Cousins, B 2009, 'Formalisation of land rights in the South: An overview', *Land Use Policy*, 26(1), pp. 1–9. doi: 10.1016/j.landusepol.2008.05.004.
- Wang, Y. *et al* 2018, 'Land titling program and farmland rental market participation in China: Evidence from pilot provinces', *Land Use Policy*. Elsevier, 74(July 2017), pp. 281–290. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.030.
- Webster, C. *et al* 2016, 'Informality, property rights, and poverty in China's "favelas"', *World Development*. Elsevier, 78, pp. 461–476. doi: 10.1016/j.worlddev.2015.10.007.
- Yami, M. and Snyder, K.A 2016, 'After all, land belongs to the State: Examining the benefits of land registration for smallholders in Ethiopia', *Land Degradation and Development*, 27(3), pp. 465–478. doi: 10.1002/ldr.2371.
- Zhang, L. *et al* 2020, 'Does land titling improve credit access? Quasi-experimental evidence from rural China', *Applied Economics*. Routledge, 52(2), pp. 227–241. doi: 10.1080/00036846.2019.1644446.