

## Respons Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Program Pensertipikatan Tanah di Kelurahan Kombos Timur Manado

Martina Tambahani  
John Hein Goni

**Abstract:** *The purpose of the research was to find out and examine how the response of low-income communities in the land tiling program in the village East Kombos, Manado.*

*The research method used was qualitative through interviews, observation and documentation. Informants totaled 24 people consisting of 17 heads of households who have received the program, village leader, a man of the district, one person from Manado City land office and four from North Sulawesi Provincial BPN Regional office.*

*The result showed that response of land certification program for low income people was good enough because in terms of requirement to reach the community with the help of a certificate from the village office. In terms of time did not require to wait too long at a cost that was relatively affordable and straightforward procedure. The impact of this program, after obtaining a certificate of land they have, their access to funders such as banks were very easily obtained and the funds received were used as their capital.*

*It could be concluded that the public response was quite good. The community were enthusiastically received in the execution of the program, because in terms of requirements it could be reached, in terms of time not too long with a relatively affordable cost and the procedure was not straightforward. The impact of this program, after obtaining the certificates on the land they had, their access to funders such as banks were very easily obtained and their welfare improved*

**Key Words:** *low-income communities, land certification program*

Permasalahan agraria atau pertanahan merupakan salah satu permasalahan strategis terhadap penciptaan kemakmuran masyarakat. Dengan demikian, penataan P4T (penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah) tetap perlu dilaksanakan dalam rangka mewujudkan kepemilikan dan penguasaan tanah yang lebih berkeadilan (Sudibyo, 1995) mengemukakan terutama bagi kalangan kurang mampu. Untuk itu pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional mempunyai program sertifikasi hak atas tanah dengan memberi kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah mengakses sumber pembiayaan dalam rangka penyediaan sebagian biaya membangun atau memperbaiki rumah.

The Kian Wie (1983), mengadakan patokan dalam klasifikasi tentang golongan miskin di pedesaan yang didasarkan pada jumlah beras yang dapat dibeli berdasarkan patokan yang telah ditentukan ada tiga ukuran atau garis kemiskinan untuk membedakan golongan yang miskin di daerah pedesaan, yaitu :

---

*Martina Tambahani adalah Lulusan Program Studi PSP Pascasarjana Unsrat  
John Hein Goni adalah dosen Program Studi PSP Pascasarjana Unsrat*

1. Orang yang mempunyai pengeluaran lebih kecil daripada 320 kilogram nilai tukar beras per kapita per tahun digolongkan sebagai orang miskin.
2. Orang yang mengeluarkan lebih sedikit dari 240 kilogram nilai tukar beras tergolong orang yang miskin sekali.
3. Orang yang mempunyai pengeluaran di bawah 180 kilogram nilai tukar beras termasuk golongan paling miskin.

Pemerintah pusat lewat kementerian negara pemukiman prasarana dan wilayah bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengadakan perjanjian kerja sama yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama No. 08/SKB/M2010, Nomor 7/SKB/XII/2011 Tanggal 3-12-2010. Menteri Negara Pemukiman Prasarana dan Wilayah melaksanakan perbaikan bagi rumah-rumah masyarakat berpenghasilan rendah dan Badan Pertanahan Nasional membantu dalam pembuatan sertifikat tanahnya.

Menurut Suparlan (1984) pemberdayaan masyarakat adalah kemampuan individu yang bersenyawa dalam masyarakat dan membangun keberdayaan masyarakat yang bersangkutan. Masyarakat dengan keberdayaan yang tinggi adalah masyarakat yang memiliki nilai-nilai intrinsik yang juga menjadi sumber pemberdayaan seperti kekeluargaan, dan kegotong royongan. Sigit (1980) mengemukakan bahwa pemberdayaan bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup yang masih berada di bawah garis kemiskinan, dan pemerataan tingkat pendapatan secara menyeluruh.

Berbagai tahapan pelaksanaan program telah dilaksanakan di Sulawesi Utara khususnya di Kelurahan Kombos Timur Kota Manado. Banyak kendala yang muncul setelah program berjalan diantaranya kurangnya koordinasi dengan instansi dan lembaga terkait, kelengkapan data objek dan subjek calon peserta program terlambat disampaikan ke kantor pertanahan, atas hak tanahnya setelah diverifikasi sebagian tidak bisa di proses, biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang ditanggung peserta program masih memberatkan dan letak tanah tidak dalam satu hamparan (sporadis).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilaksanakan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang telah menerima manfaat pensertifikatan tanah di Kota Manado khususnya di Kelurahan Kombos Timur. Penelitian ini difokuskan pada respons masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh manfaat lewat sertifikat tanah (aset) sebagai berikut: pelayanan tidak berbelit-belit, waktu tunggu, biaya dan dampak

Metode yang digunakan yaitu metode kualitatif. Pendekatan ini diarahkan pada respons masyarakat yang berpenghasilan rendah terhadap pensertifikatan tanah dan sejauhmana program ini dapat meningkatkan taraf hidup mereka (Koentjoroningrat, 1996).

Jenis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif Sumber data dalam penelitian ini data primer yang berasal dari masyarakat yang ada di Kelurahan Kombos Timur yang telah menerima program sertifikat tanah dan data sekunder diperoleh dari kantor kelurahan, kantor kecamatan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado maupun Provinsi Sulut.

Informan penelitian yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kelurahan Kombos Timur yang pada Tahun 2011 memperoleh bantuan

dalam program pensertifikatan tanah (aset). Adapun penentuan informan ditentukan berdasarkan *Purposive Sampling*, yaitu yang dipilih berdasarkan kriteria MBR yang telah menerima program tersebut. Informan berjumlah 20 orang yang terdiri dari 15 Kepala Keluarga yang telah menerima program, dari Kantor Kelurahan, Kecamatan, BPN Kota Manado dan BPN Provinsi masing-masing satu orang.

Data dalam penelitian ini diperoleh dengan tiga cara menurut Moleong (1995). yaitu: wawancara mendalam dan terbuka, observasi, dan dokumentasi. Data dianalisis untuk mendeskripsikan respons masyarakat sebagai berikut: mengedit, reduksi data, penafsiran data dan penarikan kesimpulan.

## **HASIL PENELITIAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan, maka dapat dirangkum mengenai respon masyarakat dalam program pensertifikatan tanah masyarakat berpenghasilan rendah di Kombos Timur, sebagai berikut:

Respons masyarakat terhadap program pensertifikatan tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah cukup baik karena dari segi persyaratan dapat dijangkau masyarakat dengan bantuan surat keterangan dari kantor kelurahan. Dari segi waktu tidak memerlukan waktu tunggu yang tidak terlalu lama dengan biaya yang relatif terjangkau dan prosedur yang tidak berbelit-belit.

Dampak dari program ini, setelah mendapatkan sertifikat atas tanah yang mereka miliki, akses mereka terhadap pemberi dana seperti bank sangat mudah didapatkan dan dengan dana yang diterima dipakai sebagai modal usaha mereka. Adapun usaha yang mereka kembangkan setelah mendapatkan modal seperti jualan kue, tibo-tibo, usaha warung sembako, berjualan makanan masak. Ada juga yang tidak melalui bank tetapi dari bank pengkreditan swasta dan dana yang diajukan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan penerima sertipikat.

## **PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan sebagai lurah di kelurahan kombos timur bahwa program sertifikasi tanah ini diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam mendapatkan sertifikat tanah gratis dari pemerintah. Dipilihnya kelurahan Kombos Timur karena sesuai hasil survei dari Badan Pertanahan Nasional bahwa di Kombos Timur Lingkungan III, banyak masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini merupakan syarat utama dalam penerbitan sertifikat ini. Waktu pelaksanaannya tidak terlalu lama (sekitar 1 tahun) dengan persyaratan yang tidak berbelit-belit. Biayanya gratis dengan prosedur diolah dari kelurahan, setelah berkasnya lengkap dikirim ke BPN. Sampai saat ini tidak ada kendala yang ditemui saat pengurusannya. Sebelum program ini ada, masyarakat sangat resah memikirkan bagaimana mengurus sertifikat tanah mereka mengingat keadaan mereka yang tidak ada biaya untuk mengurus sertifikat tersebut. Menurut pendapat mereka jika mengurus sendiri memerlukan biaya yang sangat tinggi, berbelit-belit dan waktu yang dibutuhkan agak lama.

Dengan adanya program pensertifikatan tanah ini masyarakat sangat senang dan berterima kasih kepada pemerintah karena mendapatkan kemudahan dalam pengurusannya. Masyarakat sangat berharap bahwa program ini berlanjut

terus mengingat masih banyak masyarakat yang kurang mampu yang belum memiliki sertifikat atas tanah mereka.

Menurut seorang pegawai yakni sebagai Staf P3M Kanwil BPN Provinsi Sulut program ini maksudnya untuk menjadikan sinergi program lintas sektor dalam rangka menghindari masyarakat berpenghasilan rendah dari pemilikan modal (*dead capital*) berupa aset dalam bentuk tanah menjadi modal aktif (*liquid capital*) yang dapat dijadikan jaminan kredit usaha yang dimaksud. Tujuannya untuk memberi fasilet/akses penguatan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat hak dan peningkatan permodalan. Kelurahan Kombos dipilih karena merupakan lokasi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Manado, dan program ini baru pertama kali dilaksanakan di kota ini. Semua persyaratan, waktu, biaya dan prosedur maupun peserta program sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun demikian koordinasi dengan instansi terkait agak terkendala dalam pembuatan pokja-pokja (kelompok kerja), hal ini belum dapat diselesaikan bersama. Kendalanya, bahwa penggantian nama peserta yang tidak sesuai dengan persyaratan karena nama dari Kementerian Perumahan ada yang tidak memenuhi syarat. Sebelum ada program ini keadaan masyarakat sangat susah karena tidak ada akses dalam pengurusan sertifikat tanah mereka. Setelah program ini masyarakat sangat senang karena sudah mempunyai kekuatan hukum (legalisasi asset) dan bisa dijaminkan di bank untuk menambah modal usaha mereka. Masyarakat sangat berharap supaya program ini bisa dilanjutkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki sertifikat tanah mereka.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Masyarakat menerima dengan baik dan antusias pelaksanaan program. Persyaratan dapat dijangkau, waktu tidak terlalu lama, biaya yang relatif terjangkau dan prosedur tidak berbelit-belit.
2. Dampak dari program ini, setelah mendapatkan sertifikat atas tanah yang mereka miliki, akses terhadap pemberi dana seperti bank sangat mudah didapatkan dan kesejahteraan mereka meningkat.

### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Perlu dilakukan sosialisasi secara terus menerus dan berkelanjutan sehingga masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengikuti program ini untuk peningkatan taraf hidup mereka dalam rangka mensejahterakan masyarakat.
2. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tetap melanjutkan dan meneruskan ke daerah yang lain namun diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang aset tanahnya berpotensi untuk dikembangkan sebagai modal usaha.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Koentjoroningrat, 1996. *Metode Penelitian Masyarakat*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Moleong, L. J., 1995. *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Karya, Bandung.
- Sigit, H. 1980. *Masalah Perhitungan Distribusi Pendapatan di Indonesia*. LP3ES. Jakarta.
- Sudibyo, B. 1995. Substansi Kemiskinan dan Kesenjangan. *Dalam* A. S. Dewanta, dkk. *Kemiskinan dan Kesenjangan di Indonesia*. Aditya Media. Yogyakarta.
- Suparlan, P. 1984. *Kemiskinan di Perkotaan*. Gramedia. Jakarta.
- Thee Kian Wie. 1983. *Pembangunan Ekonomi dan Pemerataan*. LP3ES. Jakarta.
- Tjokroamidjojo, B. 1988. *Kebijaksanaan dan Administrasi Pembangunan: Teori dan Penerapan*. Lembaga Penelitian, Pendidikan dan Penerapan Ekonomi Sosial (LP3ES). Jakarta.