

**PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL)
UNTUK PENINGKATAN MODAL USAHA DI KABUPATEN CIANJUR**

TESIS

**Karya tulis sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar Magister dari
Institut Teknologi Bandung**

Oleh:

JEANITA HAMALASARI

NIM: 25420064

(Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota)



**INSTITUT TEKNOLOGI BANDUNG
SEPTEMBER 2022**

ABSTRAK

PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL)
UNTUK PENINGKATAN MODAL USAHA DI KABUPATEN CIANJUR

Oleh
Jeanita Hamalasari
NIM: 25420064

(Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota)

Nawacita merupakan agenda serta visi-misi pemerintahan Joko Widodo yang berisi sembilan agenda pokok pemerintah yang bertujuan untuk mempercepat peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu program strategis nasional yang mendukung Nawacita yang berfokus pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara. Produk akhir program PTSL berupa sertifikat tanah yang memiliki kedudukan yang sangat penting, selain mengurangi konflik sengketa kepemilikan lahan antara sektor publik dan pemerintah, sertifikat memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan mendapatkan Hak Tanggungan atas tanah kepada Bank atau lembaga keuangan lainnya untuk mendapatkan modal berusaha yang pada akhirnya diharapkan berdampak pada peningkatan pendapatan masyarakat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh kegiatan PTSL terhadap akses modal usaha bagi masyarakat untuk melakukan usaha mandiri sehingga mendorong peningkatan pendapatan masyarakat di Kabupaten Cianjur. Sampel penelitian terdiri dari 100 orang responden yang mengikuti program PTSL di Kabupaten Cianjur, dimana penentuan sampel menggunakan teknik slovin. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan penyebaran kuesioner. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan menggabungkan analisis statistik inferensial dan analisis statistik spasial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) selama lima tahun di Kabupaten Cianjur berjalan dengan baik. Jumlah legalisasi lahan terdaftar di Kabupaten Cianjur dalam kurun waktu lima tahun meningkat secara pesat sejak program PTSL dilaksanakan pada tahun 2017. Program PTSL juga dinilai merubah stigma masyarakat tentang mendaftarkan tanah yang dahulu prosesnya sulit dengan biaya mahal dan waktu pengurusan lama menjadi mudah, murah dan cepat dan bisa dinikmati semua lapisan masyarakat. Para pelaku usaha yang telah mendapatkan sertifikat tanah hasil program PTSL yang kemudian memanfaatkan akses kredit untuk meningkatkan modal usaha mengalami peningkatan pendapatan dibandingkan sebelum mereka mengikuti program PTSL.

Kata kunci : PTSL, Hak Tanggungan, Modal Usaha, Pendapatan, Penggunaan Lahan

ABSTRACT

COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM (PTSL)
TO INCREASE BUSINESS CAPITAL IN CIANJUR REGENCY

By
Jeanita Hamalasari
NIM: 25420064

(Master's Program in Urban and Regional Planning)

Nawacita is the agenda and vision and mission of the Joko Widodo administration which contains nine main government agendas that aim to accelerate the increase in growth and equitable development in order to improve community welfare and regional development. The Complete Systematic Land Registration (PTSL) is one of the national strategic programs supporting Nawacita which focuses on providing legal certainty and legal protection of land rights to the community so as to improve the welfare and prosperity of the community and the country's economy. The final product of the PTSL program is a certificate that has a very important position, in addition to reducing conflicts over land ownership disputes between the public sector and the government, certificates have a high economic value if used as collateral for debt by obtaining land Mortgage Rights to banks or other financial institutions to obtain business capital which in the end is expected to have an impact on increasing people's income.

This study aims to examine the effect of PTSL activities on access to business capital for the community to conduct independent businesses so as to encourage an increase in community income in Cianjur Regency. The study sample consisted of 100 respondents who participated in the PTSL program in Cianjur Regency, where the sample determination used the slovin technique. The methods of data collection that are required are observation, interviews and dissemination of questionnaires. This research uses a quantitative descriptive approach by combining inferential statistical analysis and spatial statistical analysis.

The results showed that the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program for five years in Cianjur Regency went well. The number of registered land legalizations in Cianjur Regency within five years has increased rapidly since the PTSL program was implemented in 2017. The PTSL program is also considered to change the stigma of the community about registering land that was once a difficult process with expensive costs and long management time. It is easy, cheap and fast and can be enjoyed by all levels of society. Business actors who have obtained land certificates from the PTSL program who then take advantage of access to credit to increase business capital have increased income compared to before they participated in the PTSL program.

Keywords : *PTSL, Mortgage Rights, Business Capital, Income, Land Use*

HALAMAN PENGESAHAN
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
UNTUK PENINGKATAN MODAL USAHA DI KABUPATEN CIANJUR

Oleh

Jeanita Hamalasari

NIM: 25420064

(Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota)

Institut Teknologi Bandung

Menyetujui

Tim Pembimbing

Tanggal

Pembimbing

(Adiwan Fahlan Aritenang, S.T., M.GIT., Ph.D.)

PEDOMAN PENGGUNAAN TESIS

Tesis Magister yang tidak dipublikasikan terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Institut Teknologi Bandung, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI yang berlaku di Institut Teknologi Bandung. Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin penulis dan harus disertai dengan kaidah ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Sitasi hasil penelitian Tesis ini dapat ditulis dalam bahasa Indonesia sebagai berikut:

Hamalasari, J. (2022): *Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Peningkatan Modal Usaha Di Kabupaten Cianjur*, Tesis Program Magister, Institut Teknologi Bandung.

dan dalam bahasa Inggris sebagai berikut:

Hamalasari, J. (2022): *Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) To Increase Business Capital In Cianjur Regency*, Master's Thesis, Institut Teknologi Bandung.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh tesis haruslah seizin Dekan Sekolah Pascasarjana, Institut Teknologi Bandung.

HALAMAN PERUNTUKAN

Dipersembahkan kepada Alm. Paettua Siagian (ayahanda)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis naikkan kepada Allah atas kasih, rahmat, berkat dan kebaikanNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dengan judul “Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Peningkatan Modal Usaha Di Kabupaten Cianjur.” Penyusunan Tesis ini merupakan syarat untuk menempuh ujian sidang Magister pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota di Institut Teknologi Bandung.

Dalam proses penyusunan Tesis ini, penulis menyadari banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan yang telah memberikan dorongan secara moril maupun materil serta doa yang tulus sehingga bisa menyelesaikan Tesis ini. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua tersayang, ayahanda (Alm Paettua Siagian) dan ibunda (Ny Siagian br. Pakpahan) yang selalu menjadi semangat dan motivasi untuk terus meningkatkan kapasitas diri.
2. Indra Hutabarat, suami yang selalu menjadi malaikat tak bersayap, my Superman.. selalu dapat diandalkan dan selalu mendukung pilihan penulis.
3. Phenelope, Shelomitha dan Kairos anak-anak penulis yang selalu menjadi motivasi untuk menyelesaikan studi di MPWK ITB.
4. Opung Doli Raphita dan Opung Boru Raphita selaku mertua penulis yang selalu mendukung dan mendoakan setiap proses studi yang dilalui.
5. Aldo Febrari Hutabarat terima kasih telah membantu selama proses pengambilan data. Desi Sari Simangunsong, Refina Aprilia Hutabarat, Frans Siagian, Federico Siagian selaku adik-adik penulis, terimakasih karena kalian selalu ada menolong dan membantu penulis di waktu-waktu yang random.
6. Kementerian ATR/BPN terutama Direktorat Pengukuran dan Pemetaan Dasar, Perairan dan Ruang karena telah mengizinkan penulis untuk melanjutkan studi.
7. Bappenas selaku institusi pemberi beasiswa, terimakasih atas kesempatannya sehingga penulis memiliki kesempatan untuk menyelesaikan program magister.
8. Bapak Adiwan Fahlan Aritenang, S.T., M.GIT., Ph.D. selaku dosen wali dan dosen pembimbing yang selalu membantu penulis dalam menyusun rencana studi dan konsultasi akademik, serta membantu penulis selama mengerjakan tesis dan memberikan banyak pengalaman, pengetahuan baru dari awal menentukan topik dan membimbing penulis hingga

akhir dan banyak memberi masukan dan saran yang membangun untuk penulis dan studi. Terima kasih banyak atas waktu, tenaga, dan bimbingan yang diberikan.

9. Ibu Teti Armianti Argo, M.E.S., Ph.D., dan Dr Fikri Zul Fahmi, S.T., M.Sc. selaku dosen penguji tesis serta seluruh dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama masa perkuliahan baik secara formal maupun informal beserta Ibu Jeanne dan Ibu Nunung staf Tata Usaha Prodi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota yang sangat berjasa dalam membantu administrasi dan persyaratan akademik.
10. Terima Kasih rekan-rekan mahasiswa program 18 bulan Pusbindiklatren sebagai partner selama 2 tahun yang telah berbagi suka duka dan banyak sekali membantu penulis dalam menyelesaikan studi disini. Lusi Lusiani, Nela Paramita, Morina Pane, Fahrul Hidayat dan Arief TH.
11. Teman teman jalur pilihan pengembangan wilayah MPWK ITB 2020 sebagai teman seperjuangan dalam menyelesaikan studi dan studio pengembangan wilayah yang sangat menguras energi dan menempa jiwa. Rayhan, Liana, Aiman, Priya, Nefri, Fahmi, Sagita, Nabila, Isty, kalian luar biasaaaaa!!
12. Teman- teman MPWK ITB 2020 sebidang dan non sebidang yang telah kebersamaan perjuangan ini.

Penulis menyadari ketidaksempurnaan dalam penyusunan tesis ini. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan Semoga Tesis ini bermanfaat untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan, khususnya bagi peneliti, institusi maupun bagi semua pihak yang berkepentingan.

Bandung, September 2022

Jeanita Hamalasari

Daftar Isi

1.	Daftar Gambar	xi
2.	Daftar Tabel.....	xii
3.	Daftar Lampiran	xiii
Bab 1	PENDAHULUAN	14
1.1	Latar Belakang.....	14
1.2	Rumusan Masalah.....	17
1.3	Tujuan Penelitian	18
1.4	Sasaran Penelitian.....	18
1.5	Manfaat Penelitian.....	18
1.6	Ruang Lingkup Penelitian.....	19
1.6.1	Ruang Lingkup Wilayah	19
1.6.2	Ruang Lingkup Materi	19
1.7	Alur Kerangka Pikir.....	21
1.8	Sistematika Penulisan	22
Bab 2	TINJAUAN PUSTAKA	23
2.1	Lahan/ Tanah	23
2.1.1	Lahan sebagai Modal	23
2.1.2	Lahan sebagai faktor produksi	24
2.2	Pendaftaran Tanah dalam rangka Legalisasi Aset (Lahan).....	25
2.2.1	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	26
2.2.2	Asas – asas Pendaftaran Tanah.....	27
2.3	Program Strategis Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	28
2.3.1	Ruang Lingkup dan Tujuan PTSL.....	29
2.3.2	Obyek dan Tahapan Pelaksanaan PTSL.....	29
2.3.3	Kriteria Peserta	30
2.3.4	Indikator Penentuan Lokasi PTSL	31
2.3.5	Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas (Satgas)	32
2.4	Hak Tanggungan.....	33
2.5	Pendaftaran Tanah sebelum Program PTSL dan setelah Program PTSL.....	34
2.6	Penggunaan Lahan	35
2.7	Pembangunan Ekonomi Daerah	36
2.7.1	Modal Usaha	37
2.7.2	Sumber Modal.....	39

2.7.3	Pendapatan Masyarakat	41
2.8	Pola Keruangan (<i>Spatial Pattern</i>).....	42
Bab 3	METODE PENELITIAN	44
3.1	Lokasi Penelitian	44
3.2	Jenis dan Pendekatan Penelitian	44
3.3	Desain Penelitian	44
3.4	Definisi Operasional	45
3.5	Batasan Operasional dan Variabel Penelitian.....	46
3.6	Populasi dan Sampel	48
3.7	Metode Pengumpulan Data	49
3.7.1	Kuesioner	50
3.7.2	Wawancara	51
3.8	Metode Analisis Data	51
3.8.1	Metode analisis pengaruh sertipikat hasil program PTSL terhadap Hak Tanggungan .	51
3.8.2	Metode analisis pola sebaran hak tanggungan dan asosiasi keruangan antara sebaran hak tanggungan dengan penggunaan lahan di Kabupaten Cianjur	55
3.8.3	Metode analisis pengaruh pemanfaatan sertipikat hasil program PTSL terhadap tingkat pendapatan masyarakat Kabupaten Cianjur.	56
Bab 4	GAMBARAN UMUM KABUPATEN CIANJUR	58
4.1	Wilayah Administrasi	58
4.1.1	Gambaran Kependudukan	60
4.1.2	Desa Munjul Kecamatan Cilaku	61
4.1.3	Desa Sukasirna Kecamatan Sukaluyu.....	62
4.1.4	Desa Ciherang Kecamatan Karangtengah.....	64
4.1.5	Penggunaan Lahan	67
4.1.6	Status Pendaftaran Bidang Tanah.....	69
4.2	Gambaran Umum Responden	69
4.2.1	Umur Responden	70
4.2.2	Jenis Kelamin.....	70
4.2.3	Tingkat Pendidikan Responden.....	71
4.2.4	Mata Pencarian Responden	71
4.3	Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur	72
4.3.1	Legalisasi lahan di Kabupaten Cianjur.....	73
4.3.2	Penyelenggaraan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur	75
Bab 5	PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) UNTUK MENINGKATKAN MODAL USAHA	76
5.1	Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cianjur	76

5.1.1	Jumlah Sertipikat keseluruhan di Kabupaten Cianjur	76
5.1.2	Jumlah Sertipikat Hasil Program PTSL di Kabupaten Cianjur	78
5.2	Pengaruh Legalisasi Lahan Terhadap Pemanfaatan Akses Kredit (Hak Tanggungan)	80
5.2.1	Hak Tanggungan di Kabupaten Cianjur.....	80
5.2.2	Pengaruh Jumlah Sertipikat Terhadap Pendayagunaan Akses Kredit (Hak Tanggungan) 82	
5.3	Pola Sebaran Hak Tanggungan Sebagai Pertimbangan Dalam Penentuan Lokasi Kegiatan Program PTSL	85
5.3.1	Pusat Sebaran Hak Tanggungan.....	86
5.3.2	Penggunaan Lahan Pada Lokasi Hak Tanggungan	88
5.4	Dampak program PTSL terhadap Peningkatan Modal Usaha dan Pendapatan Masyarakat	91
5.4.1	Dinamika pemanfaatan sertipikat hasil program PTSL	92
5.4.2	Pemanfaatan sertipikat hasil program PTSL	96
5.4.3	Prospek Peningkatan Modal pelaku usaha dalam memanfaatkan sertipikat tanah. .	102
5.4.4	Pengaruh Sertipikat Hasil Program PTSL terhadap peningkatan pendapatan pelaku usaha	106
Bab 6	KESIMPULAN	109
6.1	Temuan Penelitian	109
6.2	Kesimpulan.....	110
6.3	Rekomendasi.....	111
6.4	Kelemahan Penelitian	112
6.5	Saran Studi Lanjutan	112
Daftar Pustaka		113

1. Daftar Gambar

Gambar 1.1 RoadMap Prioritas Nasional Kementerian ATR/BPN 2020-2024	1-8
Gambar 1.2 Peta Administrasi Kabupaten Cianjur	1-12
Gambar 1.3 Alur Kerangka Pikir	1-13
Gambar 2.1 Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	2-23
Gambar 2.2 distribusi pola keruangan berdasarkan da titik.	2-33
Gambar 3.1 Ilustrasi Garis Regresi Linear	3-44
Gambar 3.2 Indeks analisis Average Nearest Neighbor	3-47
Gambar 3.2 Ilustrasi lingkaran hasil analisis standart distance	3-47
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Cianjur	4-51
Gambar 4.2 Luas Wilayah (Ha) Kecamatan dan Jumlah Desa di Tiap Kecamatan	4-52
Gambar 4.3 Persentase Jumah Penduduk berdasarkan Kecamatan di Kabupaten Cianjur	4-53
Gambar 4.4 Penggunaan Lahan Desa Munjul Kecamatan Cilaku	4-54
Gambar 4.5 Mata Pencanharian Penduduk Desa Munjul Kecamatan Cilaku	4-55
Gambar 4.6 Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Sukasirna Kecamatan Sukaluyu	4-56
Gambar 4.7 Mata Pencanharian Penduduk Desa Sukasirna Kecamatan Sukaluyu	4-57
Gambar 4.8 Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Ciherang Kecamatan Karang Tengah	4-58
Gambar 4.9 Mata Pencanharian Penduduk Desa Ciherang Kecamatan Karang Tengah	4-58
Gambar 4.10 Penggunaan Lahan Desa Ciherang Kecamatan Karang Tengah	4-59
Gambar 4.11 Peta Penggunaan Lahan di Kabupaten Cianjur	4-60
Gambar 4.12 Neraca Penatagunaan Tanah di Kabupaten Cianjur	4-61
Gambar 4.13 Status Pendaftaran lahan di Kabupaten Cianjur	4-62
Gambar 4.14 Usia Responden Penelitian	4-63
Gambar 4.15 Jenis Kelamin Responden Penelitian	4-63
Gambar 4.16 Tingkat Pendidikan Responden Penelitian	4-64
Gambar 4.17 Matapencanharian Responden Penelitian	4-64
Gambar 4.18 Rekapitulasi Jumlah Sertipikat Terbit Berdasarkan Tahun.	4-67
Gambar 4.19 Rekapitulasi Jumlah Sertipikat Terbit Berdasarkan Hak.	4-68
Gambar 4.20 Rekapitulasi Jumlah Sertipikat hasil Program PTSL per Tahun Anggaran	4-68
Gambar 5.1 Grafik Pertumbuhan Sertipikat Terbit Dan Laju Pertumbuhaan Sertipikat Tanah	5-72
Gambar 5.2 Grafik Pertumbuhan Sertipikat Hasil Program PTSL	5-73
Gambar 5.3 Grafik pertumbuhan sertipikat HT hasil program PTSL terbit	5-75
Gambar 5.4 Grafik Bank/ Lembaga Keuangan pemberi akses kredit (Hak Tanggungan)	5-76
Gambar 5.7 Standard Distance Transaksi Hak Tanggungan di Kabupaten Cianjur	5-83
Gambar 5.8 Grafik Jumlah Sertipikat Hak Tanggungan per Kecamatan pada area pusat sebaran	5-84
Gambar 5.9 Peta Hak Tanggungan Pada Area Pusat Sebaran	5-85
Gambar 5.10 Pemanfaatan Akses Kredit (Hak Tanggungan) Responden	5-91
Gambar 5.11 Besaran Nilai Kredit dan Pemberi Akses Kredit (Hak Tanggungan) Responden	5-91
Gambar 5.12 Grafik peningkatan modal usaha terhadap pendapatan pelaku usaha	5-102
Gambar 5.13 Kurva Normal Q-Q Plot pada Pendapatan Sesudah PTSL	5-103
Gambar 5.14 Grafik peningkatan modal usaha terhadap pendapatan pelaku usaha	5-105

2. Daftar Tabel

Tabel 4.1 Rekapitulasi Jumlah Sertifikat Terbit per Tahun Anggaran.	65
Tabel 5.1 Jumlah Sertipikat Terbit di Kabupaten Cianjur	70
Tabel 5.2 Perbandingan Jumlah Sertipikat Kegiatan Rutin Dan PTSL	71
Tabel 5.3 Perbandingan jumlah sertipikat Hak Tanggungan kegiatan rutin dan PTSL	73
Tabel 5.4 <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>	76
Tabel 5.5 Uji Hertoskedastisitas	77
Tabel 5.6 <i>Model Summary^b</i>	77
Tabel 5.7 <i>Variables Entered/Removed^b</i>	78
Tabel 5.8 Model Summary ^b	78
Tabel 5.9 ANOVA ^b	79
Tabel 5.10 Coefficients ^a	79
Tabel 5.11 Hasil Analisis <i>Average Nearest Neighbor-Observe And Expected Mean Distance</i>	81
Tabel 5.12 Penggunaan lahan pada lokasi hak tanggungan	85
Tabel 5.13 Daftar Responden Pelaku Usaha	92
Tabel 5.14 daftar pemanfaatan sertipikat tanah oleh responden pelaku usaha	94
Tabel 5.15 Daftar pelaku usaha yang belum memanfaatkan sertipikat tanah hasil program PTSL	96
Tabel 5.19 Peningkatan pendapatan masyarakat	98
Tabel 5.16 Tests of Normality	101
Tabel 5.17 Wilcoxon Signed Ranks Test	102
Tabel 5.18 Tabel Test Statistics ^b	103

3. Daftar Lampiran

Lampiran. 1 Daftar Pertanyaan Kuesioner	116
Lampiran. 2 Daftar Responden	119
Lampiran. 3 Peta Sebaran Lokasi Kuesioner	125