

Kajian Dampak Peralihan Areal Penggunaan Lain (APL) Menjadi Sertifikat Tanah di Kelurahan Bunaken Kecamatan Kepulauan Bunaken Kota Manado

Reynaldi Achmad Dilapanga¹, Leonardus R. Rengkung², Jane Sulinda Tambas³

^{1,2,3} Perencanaan Pembangunan Wilayah, Universitas Sam Ratulangi

e-mail: Aldhydilapanga@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengkaji dampak pelaksanaan peralihan Areal Penggunaan Lain (APL) di Kelurahan Bunaken, Kecamatan Kepulauan Bunaken, terhadap masyarakat setempat. Reforma agraria, yang melibatkan redistribusi tanah untuk memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat, menjadi fokus utama. Berdasarkan analisis data kualitatif menggunakan metode Miles dan Huberman, penelitian ini mengeksplorasi berbagai dampak ekonomi dan sosial dari sertifikasi tanah. Hasilnya menunjukkan bahwa meskipun masyarakat menghadapi prosedur yang rumit dan memakan waktu dalam proses sertifikasi, mereka merasakan manfaat signifikan, seperti peningkatan nilai properti, kemudahan mendapatkan pinjaman modal usaha, serta peningkatan pendapatan dan kondisi ekonomi keluarga. Selain itu, kepemilikan sertifikat tanah meningkatkan rasa aman, status sosial, dan partisipasi dalam kegiatan sosial dan komunitas. Penelitian ini menekankan pentingnya sosialisasi dan transparansi dalam proses sertifikasi tanah untuk memastikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi masyarakat dan konservasi lingkungan di Taman Nasional Bunaken.

Kata kunci: *Sertifikat Tanah, Reforma Agraria, Dampak Ekonomi, Dampak Sosial*

Abstract

This study examines the impact of the conversion of Other Use Areas (APL) in Bunaken Village, Bunaken Islands District, on the local community. Agrarian reform, involving land redistribution to provide legal certainty and improve the economic welfare of the community, is the primary focus. Using qualitative data analysis methods proposed by Miles and Huberman, the study explores various economic and social impacts of land certification. The findings indicate that although the community faces complicated and time-consuming procedures in the certification process, they experience significant benefits, such as increased property values, easier access to business capital loans, and improved family economic conditions. Additionally, land certification enhances the sense of security, social status, and participation in social and community activities. This study underscores the importance of socialization and transparency in the land certification process to ensure a balance between the economic interests of the community and environmental conservation in Bunaken National Park.

Keywords : *Land Certificates, Agrarian Reform, Economic Impact, Social Impact*

PENDAHULUAN

Pembaruan agraria atau reforma agraria didefinisikan sebagai proses penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria. Ini mencakup dua pokok permasalahan: penguasaan dan pemilikan di satu sisi, serta penggunaan dan pemanfaatan di sisi lainnya. Reforma agraria di Indonesia diatur oleh Pasal 33 UUD 1945 dan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti tanah harus dipergunakan sesuai dengan sifat dan keadaannya untuk kepentingan masyarakat.

Salah satu program penting dalam reforma agraria adalah redistribusi tanah, di mana pemerintah mengambil alih tanah-tanah pertanian yang melebihi batas maksimum untuk dibagikan kepada petani yang tidak memiliki tanah. Program ini diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 224

Tahun 1961. Di Indonesia, lahan diklasifikasikan menjadi Kawasan Hutan yang dikelola oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Area Penggunaan Lain (APL), seperti di Pulau Bunaken. Pada tahun 2023, Kelurahan Bunaken di Kecamatan Kepulauan Bunaken melaksanakan program redistribusi tanah sebagai upaya memberikan kepastian hukum dan melindungi masyarakat lewat sertifikat tanah, yang sebelumnya sebagian besar merupakan Kawasan hutan lindung.

Taman Nasional Bunaken, yang terletak di Sulawesi Utara, dikenal sebagai kawasan pelestarian laut dengan keanekaragaman hayati yang luar biasa. Namun, wilayah sekitar Taman Nasional Bunaken, terutama di Kelurahan Bunaken, mengalami perubahan penggunaan lahan yang signifikan. Peralihan APL menjadi sertifikat tanah bagi masyarakat setempat membawa dampak sosial ekonomi yang beragam. Sertifikasi tanah memberikan kepastian hukum dan meningkatkan nilai ekonomi tanah, serta mempermudah akses kredit perbankan. Namun, hal ini juga dapat memicu konflik lahan dan mengubah pola pemanfaatan lahan yang mempengaruhi kelestarian lingkungan. Berdasarkan latar belakang tersebut, masalah yang dirumuskan adalah: Bagaimanakah dampak peralihan Areal Penggunaan Lain (APL) menjadi sertifikat tanah di Kelurahan Bunaken, Kecamatan Kepulauan Bunaken. Dengan Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mendeskripsikan dampak pelaksanaan peralihan Areal Penggunaan Lain (APL) di Kelurahan Bunaken, Kecamatan Kepulauan Bunaken.

METODE

Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Bunaken, Kepulauan Bunaken, Kota Manado, dari Juni hingga Agustus 2024. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pemangku kepentingan, survei kuisioner kepada penerima manfaat dan masyarakat sekitar, serta observasi lapangan. Data primer mencakup wawancara dengan pejabat pemerintah, petani, LSM, dan tokoh masyarakat, serta survei dan dokumentasi visual. Data sekunder terdiri dari dokumen pemerintah, literatur dan penelitian sebelumnya, data ekonomi dan sosial, serta peta dan data geospasial terkait redistribusi tanah. Metode pengumpulan data meliputi observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Populasi penelitian adalah masyarakat yang memiliki sertifikat tanah hasil redistribusi, dengan teknik pengambilan sampel purposive sampling sebanyak 20 orang. Variabel yang diukur meliputi dampak ekonomi, sosial, dan kepuasan layanan dari pensertifikatan tanah. Analisis data dilakukan dengan teknik Miles dan Huberman yang mencakup reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk memberikan gambaran komprehensif tentang dampak program redistribusi tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bunaken Kepulauan adalah salah satu kecamatan di Kota Manado, yang merupakan pemekaran berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 2 Tahun 2012. Kecamatan Bunaken Kepulauan adalah salah satu kecamatan di Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Indonesia. Terletak di wilayah kepulauan, kecamatan ini meliputi beberapa pulau kecil, termasuk Pulau Bunaken yang terkenal sebagai destinasi wisata bahari. Kecamatan ini berada di sebelah utara dari pusat kota Manado dan dikelilingi oleh perairan Laut Sulawesi.



Gambar 1. Peta Administrasi Kepulauan Bunaken, Kota Manado

Penulis menganalisis bahan hasil mengenai dampak pensertifikatan pada daerah APL terfokus pada dampak ekonomi dan dampak sosial yang terdiri dari:

Dampak Ekonomi

Dampak ekonomi yang akan diteliti yaitu peningkatan nilai property, jaminan untuk pinjaman modal berusaha, terjadinya peningkatan usaha, pengembangan usaha yang terjadi setelah mendapat sertifikat tanah dalam Area Penggunaan Lain (APL) di kelurahan Bunaken Kecamatan Kepulauan Bunaken Kota Manado.

Dampak Sosial

Dampak sosial yang akan diteliti yaitu keamanan yang dirasakan setelah mendapat sertifikat tanah, hubungan sosial dengan tetangga setelah mendapat sertifikat tanah, perubahan status sosial setelah mendapat sertifikat tanah, pengaruh partisipasi responden dalam kegiatan sosial atau komunitas, pengaruh terhadap hubungan keluarga setelah mendapat sertifikat tanah. Lebih jelasnya dapat di Lihat Pada Tabel dibawah ini :

Tabel 4. Kuisisioner Dampak Ekonomi **Tabel 5. Kuisisioner Dampak Sosial**

| NO | PERTANYAAN | JAWABAN | RESPONDEN | PERSENTASE | NO | PERTANYAAN | JAWABAN | RESPONDEN | PERSENTASE | | |
|-----------------------|--|-----------------------|---|--------------|---------------------|---|--------------------|---|--------------|---|-----|
| 1 | Apakah dengan adanya sertifikat tanah, nilai properti Anda meningkat? | Ya | 14 | 70% | 1 | Apakah Anda merasa lebih aman dengan memiliki sertifikat tanah? | Ya | 15 | 75% | | |
| | | Tidak | 4 | 20% | | | Tidak | 5 | 25% | | |
| | | Tidak tahu | 2 | 10% | 2 | Seberapa besar sertifikasi tanah meningkatkan rasa aman Anda terhadap kepemilikan tanah? | Sangat besar | 6 | 30% | | |
| Besar | 6 | 30% | Besar | 8 | | | 40% | | | | |
| Cukup besar | 3 | 15% | Cukup besar | 4 | | | 20% | | | | |
| Kecil | 6 | 30% | Kecil | 1 | | | 5% | | | | |
| Tidak ada peningkatan | 0 | 0% | Tidak ada peningkatan | 1 | | | 5% | | | | |
| 3 | Apakah Anda dapat menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank atau modal usaha? | Ya | 12 | 60% | 3 | Apakah Anda merasa hubungan sosial dengan tetangga dan komunitas membaik setelah memiliki sertifikat tanah? | Ya | 14 | 70% | | |
| | | Tidak | 8 | 40% | | | Tidak | 6 | 30% | | |
| 4 | Jika ya, seberapa mudah Anda mendapatkan pinjaman tersebut? | Sangat mudah | 4 | 20% | | | 4 | Seberapa besar dampak sertifikasi tanah terhadap hubungan sosial dengan tetangga dan komunitas? | Sangat besar | 5 | 25% |
| | | Mudah | 5 | 25% | | | | | Besar | 7 | 35% |
| | | Cukup mudah | 2 | 10% | | | | | Cukup besar | 5 | 25% |
| | | Sulit | 1 | 5% | Kecil | 2 | | | 10% | | |
| Sangat sulit | 0 | 0% | Tidak ada dampak | 1 | 5% | | | | | | |
| 5 | Apakah pendapatan Anda meningkat setelah mendapatkan sertifikat tanah? | Ya | 10 | 50% | 5 | Apakah Anda mengalami perubahan dalam status sosial di masyarakat setelah memiliki sertifikat tanah? | Ya | 12 | 60% | | |
| | | Tidak | 10 | 50% | | | Tidak | 8 | 40% | | |
| 6 | Jika ya, seberapa besar peningkatan pendapatan Anda? | Sangat besar | 3 | 15% | 6 | Jika ya, seberapa besar perubahan status sosial tersebut? | Sangat besar | 4 | 20% | | |
| | | Besar | 4 | 20% | | | Besar | 6 | 30% | | |
| | | Cukup besar | 2 | 10% | | | Cukup besar | 5 | 25% | | |
| | | Kecil | 1 | 5% | | | Kecil | 2 | 10% | | |
| | | Tidak ada peningkatan | 0 | 0% | Tidak ada perubahan | 3 | 15% | | | | |
| 7 | Apakah sertifikasi tanah membantu Anda dalam mengembangkan usaha | Ya | 13 | 65% | 7 | Apakah sertifikasi tanah mempengaruhi partisipasi Anda dalam kegiatan sosial atau komunitas? | Ya | 13 | 65% | | |
| | | Tidak | 7 | 35% | | | Tidak | 7 | 35% | | |
| | | 8 | Jika ya, seberapa besar pengaruhnya terhadap partisipasi Anda dalam kegiatan sosial atau komunitas? | Sangat besar | 3 | 15% | 8 | Jika ya, seberapa besar pengaruhnya terhadap partisipasi Anda dalam kegiatan sosial atau komunitas? | Sangat besar | 5 | 25% |
| | | | | Besar | 4 | 20% | | | Besar | 6 | 30% |
| | | | | Cukup besar | 2 | 10% | | | Cukup besar | 6 | 30% |
| 9 | Apakah sertifikasi tanah membantu memperkuat hubungan keluarga? | Kecil | 1 | 5% | 9 | Apakah sertifikasi tanah membantu memperkuat hubungan keluarga? | Kecil | 1 | 5% | | |
| | | Tidak ada pengaruh | 2 | 10% | | | Tidak ada pengaruh | 2 | 10% | | |
| 10 | Jika ya, seberapa besar pengaruhnya terhadap hubungan keluarga Anda? | Ya | 13 | 65% | 10 | Jika ya, seberapa besar pengaruhnya terhadap hubungan keluarga Anda? | Ya | 14 | 70% | | |
| | | Tidak | 7 | 35% | | | Tidak | 6 | 30% | | |
| | | Sangat besar | 5 | 25% | | | Sangat besar | 5 | 25% | | |
| | | Besar | 6 | 30% | | | Besar | 6 | 30% | | |
| | | Cukup besar | 2 | 10% | | | Cukup besar | 5 | 25% | | |
| Tidak ada pengaruh | 2 | 10% | Tidak ada pengaruh | 2 | 10% | | | | | | |

Dari hasil survei ini, dapat disimpulkan bahwa sertifikasi tanah memiliki dampak positif pada nilai properti, kemampuan mendapatkan pinjaman, pendapatan, pengembangan usaha, dan kondisi ekonomi keluarga bagi sebagian besar responden.

Secara keseluruhan, sertifikasi tanah memberikan dampak positif yang cukup besar pada berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk rasa aman, hubungan sosial, status sosial, partisipasi komunitas, dan hubungan keluarga. Mayoritas responden merasakan peningkatan yang besar atau sangat besar dalam berbagai aspek tersebut, menunjukkan bahwa kepemilikan sertifikat tanah bukan hanya meningkatkan keamanan kepemilikan tetapi juga memperkuat ikatan sosial dan partisipasi dalam komunitas.

Survei ini dilakukan untuk mengevaluasi dampak dari kepemilikan sertifikat tanah terhadap berbagai aspek kehidupan pemilik tanah. Berdasarkan responden yang memberikan jawaban terkait nilai properti, penggunaan sertifikat untuk pinjaman, peningkatan pendapatan, pengembangan usaha atau kegiatan ekonomi, serta perbaikan kondisi ekonomi keluarga, berikut adalah ringkasan dampak positif dan negatif yang dirasakan oleh pemilik tanah. Tabel di bawah ini memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai persepsi dan pengalaman responden setelah mendapatkan sertifikat tanah.

Tabel 6 Dampak Positif dan Dampak Negatif

| Dampak Positif | Persentase (%) | Dampak Negatif | Persentase (%) |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| Peningkatan Nilai Properti | 70 | Sulit Mendapat Pinjaman | 5 |
| Penggunaan Sertifikat untuk Pinjaman | 60 | Pendapatan Tidak Meningkat | 50 |
| Peningkatan Pendapatan | 50 | Tidak ada Pengembangan Usaha | 35 |
| Pengembangan Usaha | 65 | Tidak ada Perbaikan Ekonomi Keluarga | 25 |
| Perbaikan Ekonomi Keluarga | 75 | | |
| Rasa Aman | 75 | | |
| Hubungan Sosial | 70 | | |
| Perubahan Status Sosial | 60 | | |
| Partisipasi Sosial | 65 | | |
| Penguatan Hubungan Keluarga | 70 | | |

Dari survei ini, dapat disimpulkan bahwa sertifikasi tanah memberikan banyak dampak positif bagi pemiliknya. Sebagian besar responden melaporkan peningkatan nilai properti, kemudahan dalam menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pinjaman, peningkatan pendapatan, pengembangan usaha, dan perbaikan kondisi ekonomi keluarga. Selain itu, sertifikasi tanah juga meningkatkan rasa aman, memperbaiki hubungan sosial, status sosial, partisipasi sosial, dan memperkuat hubungan keluarga.

Namun, terdapat beberapa dampak negatif yang perlu diperhatikan. Beberapa responden masih mengalami kesulitan dalam menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pinjaman, dan sebagian tidak merasakan peningkatan pendapatan atau perbaikan kondisi ekonomi keluarga. Meskipun demikian, secara keseluruhan, manfaat yang dirasakan dari sertifikasi tanah jauh lebih banyak dibandingkan dampak negatifnya.

SIMPULAN

Survei menunjukkan bahwa sertifikasi tanah di Area Penggunaan Lain (APL) memberikan dampak positif yang signifikan pada kehidupan masyarakat. Sebagian besar responden mengalami peningkatan nilai properti setelah memperoleh sertifikat tanah, dengan 70% mengakui adanya kenaikan nilai tersebut. Sertifikat tanah juga memudahkan masyarakat dalam menggunakan properti mereka sebagai jaminan pinjaman, dengan 60% responden memanfaatkan sertifikat untuk mendapatkan pinjaman bank atau modal usaha. Meskipun ada variasi dalam kemudahan mendapatkan pinjaman—dengan 20% merasa sangat mudah dan 25% merasa mudah—secara keseluruhan, sertifikasi tanah berdampak positif pada pendapatan dan pengembangan usaha.

Dalam hal ekonomi keluarga, 75% responden merasa sertifikasi tanah membantu memperbaiki kondisi ekonomi mereka. Namun, dampak pada pendapatan bervariasi, dengan 50% merasakan peningkatan dan 50% tidak setuju bahwa sertifikasi meningkatkan pendapatan. Dampak sosial juga signifikan, dengan 75% responden merasa lebih aman dengan kepemilikan tanah, 70% melaporkan hubungan sosial yang membaik, dan 65% mengalami peningkatan partisipasi dalam kegiatan komunitas. Selain itu, 60% merasakan perubahan status sosial yang positif dan 70% merasa hubungan keluarga mereka menjadi lebih kuat setelah mendapatkan sertifikat tanah. Meskipun ada beberapa kesulitan dalam proses pengurusan sertifikat, seperti prosedur yang rumit dan waktu yang lama, manfaat keseluruhan dari sertifikasi tanah—termasuk peningkatan rasa aman, hubungan sosial, status sosial, partisipasi sosial, dan pengembangan usaha—jauh lebih besar dibandingkan dengan dampak negatifnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Istiningdyah, R., Tinggi, S., & Nasional, P. (2018). Kontribusi Kegiatan Redistribusi Tanah Terhadap Kenaikan Pendapatan Masyarakat Penerima Redistribusi Tanah di Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal Tunas Agraria*, 1(1).
- Isnaeni, D. (2018). Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(4), 308. <https://doi.org/10.14710/mmh.46.4.2017.308-317>
- Sapriadi. 2015. "Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform Dalam Mendukung Program Reforma Agraria Di Kabupaten Sumbawa".
- Sucianti, Nadya. 2004. "Land Reform Indonesia". *Jurnal Lex Jurnalica* Volume I Nomor 3 Halaman 131-142.
- Elfirawati. 2016. "Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah Obyek Landreform Di Desa Lalombi". *Jurnal e Jurnal Katagolis* Volume 4 Nomor 1 Halaman 127-129.
- Kurnianto, B. (2019). Dampak Sosial Ekonomi Masyarakat Akibat Pengembangan Lingkar Wilis Di Kabupaten Tulungagung. *Jurnal AGRIBIS*, 5(1), 55–85.
- Riyadi, A. D., Salim, N., & Mujiati, M. (2020). Pemberdayaan Masyarakat Pasca Kegiatan Ajudikasi di Desa Sumogawe Kecamatan Getasan Kabupaten Semarang. *Tunas Agraria*, 3(2), 20–39. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.105>
- Waskito & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Martini, S., Ash-Shafikh, M. H., & Afif, N. C. (2019). Implementasi Reforma Agraria Terhadap Pemenuhan Harapan Masyarakat Yang Bersengketa Lahan. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(2), 150–162. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i2.367>
- Monsaputra, Munibah, K., & Panuju, D. R. (2022). Faktor Penentu Pemanfaatan Sertifikat Redistribusi Tanah untuk Mengakses Modal: Studi Kasus Kabupaten Pasaman Barat. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 6(1), 65–73. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2022.6.1.65-73>
- Timmins, Oleh Hannah. (2017). Opsi Legal Perlindungan Hutan Pada Lahan Zon Pertanian di Indonesia. <https://www.earthworm.org/uploads/files/OPSI-LEGAL-PERLINDUNGAN-HUTAN-IN-INDONESIA-PADA-LAHAN-ZONA.pdf>