

Dinamika Spasial Tanah Terdaftar dan Implikasinya terhadap Sistem Penghidupan Masyarakat Lokal di Kabupaten Takalar

Spatial Dynamic of Registered Land and Its Implications to the Livelihood System of Local Communities in Takalar Regency

Rini Ariani Amir^{1*}, Baba Barus² & Endriatmo Soetarto³

¹Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah, Sekolah Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor, Jalan Meranti Kampus IPB Dramaga Bogor 16680, Indonesia; ²Departemen Ilmu Tanah dan Sumber Daya Lahan, Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor, Jalan Meranti Kampus IPB Dramaga Bogor 16680, Indonesia, Indonesia;

³Departemen Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat, Fakultas Ekologi Manusia, Institut Pertanian Bogor, Jalan Kamper, Kampus IPB Dramaga 16680, Indonesia;

*Penulis korespondensi. *e-mail*: riniariani.amir@gmail.com

(Diterima: 15 Januari 2020; Disetujui: 9 April 2020)

ABSTRACT

Takalar Regency is part of the Mamminasata Urban Region in South Sulawesi Province, which is designed to accelerate regional economic growth. Therefore, the government needs to make efforts to create a conducive investment climate in Takalar Regency. One of effort was by accelerating land registration through the Systematic and Complete Land Registration Program (PTSL). PTSL has been implemented in Takalar Regency since 2017. This research aims to identify the spatial dynamic of land registered in Takalar Regency and analyze its implications to the livelihood system of local communities. Data of land registered were analyzed by descriptive analysis, overlaid, and Moran Index spatial autocorrelation analysis was conducted to identify spatial dynamics. Data of livelihoods system, i.e. the human capital, natural capital, social capital, physical capital, and financial capital, were analyzed by Score Index method. Purposive sampling was applied to three village typologies, namely the developing coastal village, the independent coastal village, and the developing non-coastal village. The result shows that unp to 2019, 55% of the number of land parcels in Takalar Regency had been registered. Registered land had increased by 11% from 2017 and PTSL had contributed 54% of the increase. The ratio of land registered to the number of land parcels in 29 villages had changed and showed a random spatial distribution pattern dominated in northwest areas of the regency. The spatial dynamics of land registered were also followed by the dynamics of land transactions, land values, and land conversion. The result of the Scoring Index method showed that the livelihood capital of local communities after implementation of PTSL was categorized as sufficient for all typologies of sample villages. Land registration had direct implications for natural capital and financial capital.

Keywords: land registered, livelihood capital, PTSL, spatial autocorrelation.

ABSTRAK

Kabupaten Takalar merupakan bagian dari kawasan perkotaan Mamminasata di Provinsi Sulawesi Selatan yang dirancang untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi regional. Oleh karenanya, pemerintah perlu melakukan upaya untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif di wilayah Takalar. Salah satunya dilakukan dengan percepatan pendaftaran tanah melalui Program

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL telah dilaksanakan sejak tahun 2017 di Kabupaten Takalar. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dinamika sebaran spasial tanah terdaftar di Kabupaten Takalar dan menganalisis implikasinya terhadap sistem penghidupan masyarakat lokal. Data tanah terdaftar dianalisis dengan analisis deskriptif, *overlay*, dan analisis autokorelasi spasial Indeks Moran untuk mengidentifikasi dinamika spasial. Data sistem penghidupan, yakni modal manusia, modal alam, modal sosial, modal fisik, dan modal finansial, dianalisis dengan metode Indeks Skor. Pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* pada tiga tipologi desa, yaitu desa tepi laut berkembang, desa tepi laut mandiri, dan desa non-tepi laut berkembang. Hasil penelitian menunjukkan hingga tahun 2019, 55% bidang tanah di Kabupaten Takalar telah terdaftar. Tanah terdaftar meningkat sebesar 11% dari tahun 2017 dan PTSL berkontribusi sebesar 54% dari peningkatan tersebut. Rasio tanah terdaftar terhadap jumlah bidang tanah di 29 desa berubah dan menunjukkan pola distribusi spasial acak yang mendominasi wilayah barat laut kabupaten. Dinamika spasial tanah terdaftar diikuti pula dengan dinamika transaksi tanah, nilai tanah, dan konversi lahan. Hasil dari metode Indeks Skor menunjukkan modal penghidupan masyarakat lokal setelah program PTSL termasuk dalam kategori cukup di semua tipologi desa sampel. Pendaftaran tanah berdampak langsung pada modal alam dan modal finansial.

Kata kunci: autokorelasi spasial, modal penghidupan, PTSL, tanah terdaftar

PENDAHULUAN

Tanah memiliki keterkaitan dengan berbagai perspektif antara lain perspektif ekonomi, politik, sosial, dan budaya (Sugiyanto *et al.*, 2008). Hampir semua kegiatan usaha memerlukan tanah. Seiring dengan pertumbuhan penduduk, migrasi penduduk, juga pesatnya pembangunan, menjadikan tanah yang luasnya tetap dan terbatas akan memicu konflik penguasaan hak atas tanah. Oleh karenanya, diperlukan aturan-aturan hukum yang akan menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah yaitu melalui pendaftaran tanah dengan sertifikat tanah sebagai tanda bukti haknya (Istiqamah, 2018).

Pendaftaran tanah memberi dampak pada berbagai hal. Menurut Marzuki (2018) perkembangan wilayah dan pertumbuhan ekonomi salah satunya dipengaruhi oleh rasio tanah terdaftar terhadap jumlah bidang tanah. *Property right* (hak kepemilikan) yang lebih aman berkorelasi positif dengan tingkat investasi dan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Sertifikasi tanah adalah suatu mekanisme untuk mencapai keamanan *property right* (Williamson, 2010). Menurut World Bank (2019) peringkat kemudahan berusaha (*ease of doing business*) di suatu negara salah satu

indikator penyusunnya yaitu *registering property*. *Registering property* menilai prosedur, waktu dan biaya untuk pemindahan *property* dan kualitas sistem administrasi pertanahan di suatu negara.

Hal ini sejalan dengan Deininger *et al.* (2011) yang menyatakan sertifikasi tanah dapat meningkatkan keamanan tenurial, investasi terkait tanah dan partisipasi di pasar tanah. Selain itu pendaftaran tanah melalui sertifikasi tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah, meningkatkan kondisi sosial ekonomi dan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah (Mardiana *et al.*, 2016) serta dapat mengurangi konflik batas tanah (Holden *et al.*, 2010).

Kondisi tanah terdaftar di Indonesia masih rendah. Pada tahun 2017 tanah terdaftar baru mencapai 50.4 juta bidang atau 40.07% dari perkiraan bidang tanah di seluruh Indonesia sebanyak 126 juta bidang (Marryanti & Purbawa, 2018). Pendaftaran tanah yang dilakukan secara rutinitas biasa dalam setahun hanya menghasilkan kurang lebih 500 ribu bidang sehingga membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia. Oleh karenanya, pemerintah melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah di Indonesia. Program yang terbaru yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL merupakan

salah satu Program Strategis Nasional (PSN) yang dilaksanakan sejak tahun 2017 dan menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Tujuan dari PTSL adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Kementerian ATR/BPN, 2018).

PTSL dilaksanakan dalam satuan wilayah desa sehingga kehadiran program PTSL lebih spesifik diharapkan mampu mendorong kemajuan ekonomi masyarakat dan perkembangan wilayah di desa. Perluasan hak kepemilikan aset (tanah) individu (seperti melalui program sertifikasi) dapat mendorong peningkatan nilai aset karena semakin terbukanya proses transaksi atas aset tersebut (De soto, 2002). Namun demikian, pada kondisi tertentu sertifikasi membawa dampak ikutan, yaitu semakin mudahnya penjualan lahan (Syahyuti, 2011). Permasalahan selanjutnya adalah proses alih fungsi lahan, utamanya alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Proses alih fungsi lahan pada umumnya didahului oleh proses alih pemilikan dan penguasaan lahan.

Kondisi yang sama juga terjadi di Kabupaten Takalar yang menjadi bagian dari Kawasan Perkotaan Mamminasata di Provinsi Sulawesi Selatan. Mamminasata adalah Kawasan Strategis Nasional (KSN) yang didesain untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi regional.

Oleh karenanya, kepastian status kepemilikan lahan (*land right*) di Kabupaten Takalar perlu mendapat perhatian untuk menjaga iklim investasi di Kabupaten Takalar. PTSL telah dilaksanakan di Kabupaten Takalar sejak tahun 2017 hingga 2019 dengan realisasi mencapai 9,976 bidang.

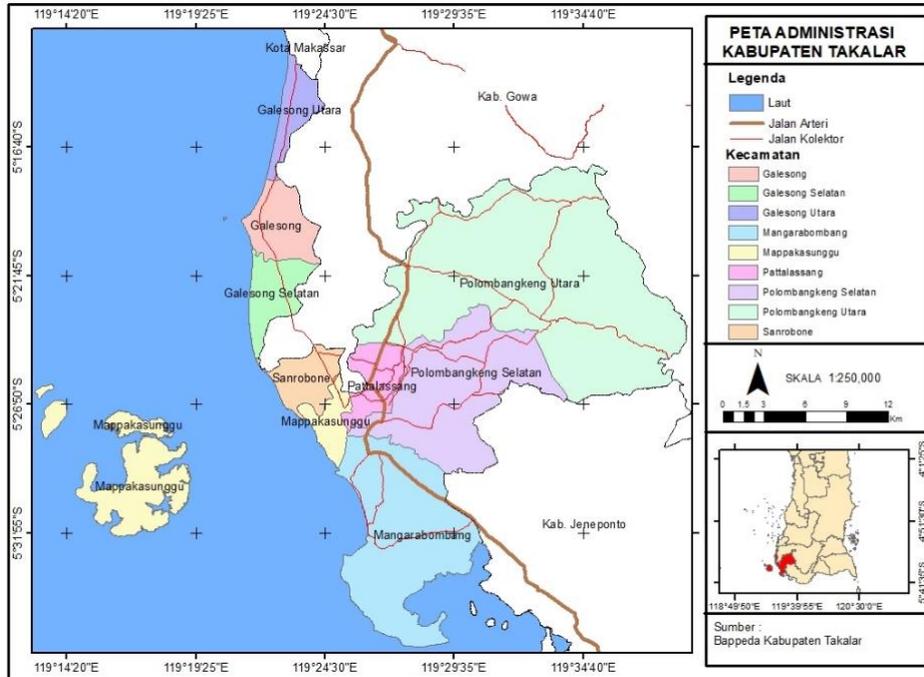
Program PTSL menyebabkan dinamika spasial berupa adanya indikasi transaksi tanah pada desa lokasi PTSL di Kabupaten Takalar. Transaksi tanah dilakukan melalui peralihan kepemilikan di masyarakat pada tanah-tanah yang telah terdaftar maupun transaksi dengan lembaga keuangan dengan menjadikan sertifikat tanahnya menjadi agunan pinjaman. Dinamika tersebut merupakan hal yang legal dilakukan namun perlu dikaji implikasinya terhadap masyarakat tersebut, salah satunya dapat dilakukan dengan sistem penghidupan (*livelihood*).

Strategi penghidupan adalah keseluruhan cara, taktik, mekanisme serta manipulasi yang dibangun oleh individu atau kelompok (rumah tangga) dalam mempertahankan kehidupan (Dharmawan, 2007). Kekuatan pendekatan *livelihood* terletak pada kemampuan untuk mendapatkan profil holistik dan multidimensi pada konteks mikro dengan kontekstualisasi lokal dan regional yang kuat (Basuki, 2008). Berdasarkan uraian tersebut, ditetapkan tujuan penelitian yaitu (1) mengidentifikasi dinamika spasial tanah terdaftar di Kabupaten Takalar dan (2) menganalisis sistem penghidupan masyarakat lokal pasca program PTSL di Kabupaten Takalar.

METODOLOGI

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis, Kabupaten Takalar terletak di antara 5°30' sampai 5°38' Lintang Selatan dan 119°22' sampai 119°39' Bujur Timur. Luas wilayahnya mencapai 566.51 km².

Kabupaten Takalar terdiri atas 9 kecamatan dan 100 desa/kelurahan dengan dilaksanakan sejak April sampai dengan November 2019. Lokasi penelitian tersaji pada Kecamatan Pattallassang sebagai pusat Gambar 1. pemerintahan dan ibukota kabupaten. Penelitian



Gambar 1. Peta administrasi Kabupaten Takalar

Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data primer dan data sekunder. Data primer berupa transaksi tanah dan modal penghidupan masyarakat pasca PTSL yang diperoleh dari wawancara dan kuesioner pada 5 desa lokasi PTSL. Desa sampel dipilih dengan teknik *purposive sampling* dengan kriteria desa tersebut telah menjadi lokasi PTSL sejak tahun 2017 dan dapat mewakili beberapa tipologi desa. Lima desa tersebut yaitu Desa Palalakkang, Kalukuang, dan Parasangang Beru yang berada di Kecamatan Galesong serta Desa Bontosunggu dan Tamasaju yang berada di Kecamatan Galesong Utara. Teknik pengambilan sampel adalah *cluster random sampling* dengan mengklasterkan jumlah transaksi tanah berdasarkan wilayah desa. Populasi tersebar pada 5 desa dengan total 471 transaksi tanah. Sampel dipilih sebanyak 150 responden dengan dasar jumlah tersebut telah memenuhi jumlah minimum responden menurut perhitungan Slovin dengan tingkat kesalahan 10%.

Data sekunder didapatkan dari instansi-instansi penyaji data. Peta administrasi, data bidang tanah terdaftar, data bidang tanah terdaftar melalui PTSL, peta Zona Nilai Tanah (ZNT), data transaksi tanah, data perubahan penggunaan tanah, dan data Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) didapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar. Data berupa gambaran umum wilayah penelitian didapat dari BPS Kabupaten Takalar. Data penduduk miskin berasal dari Dinas Sosial Kabupaten Takalar. Data berupa dokumen RTRW Kabupaten Takalar didapat dari Bapelitbang Kabupaten Takalar.

Identifikasi dinamika spasial tanah terdaftar dilakukan dengan analisis deskriptif, analisis spasial tumpang susun (*overlay*), dan analisis autokorelasi spasial Indeks Moran. Peta sebaran tanah terdaftar dibangun dari data bidang tanah terdaftar berdasarkan data pada aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kabupaten Takalar tahun 2016 (sebelum PTSL) dan 2019 (setelah PTSL).

Dari data tersebut dianalisis rasio tanah terdaftar tiap wilayah desa yaitu dengan membandingkan dengan jumlah bidang tanah terdaftar terhadap jumlah bidang tanah di desa tersebut berdasarkan data DHKP desa. Dinamika spasial tanah terdaftar juga dilakukan dengan memetakan secara spasial bidang tanah terdaftar terhadap beberapa variabel yaitu data transaksi tanah, data penduduk miskin, zona nilai tanah, dan kepadatan penduduk.

Identifikasi pola sebaran spasial tanah terdaftar dilakukan dengan analisis autokorelasi spasial. Pola spasial sesuai indeks Moran mengidentifikasi adanya ketergantungan suatu variabel dengan dirinya sendiri secara spasial. Dengan instrumen *software Arcgis* Indeks Moran dapat dihitung secara otomatis pada data spasial yang telah dihasilkan pada analisis sebelumnya. Lee & Wong (2001) dalam Syafitri *et al.* (2008) menyatakan koefisien Moran's I digunakan untuk uji dependensi spasial atau autokorelasi antar amatan atau lokasi. Formula Moran's I dirumuskan:

$$I = \frac{N \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{(\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij}) \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Dimana:

- I = Indeks Moran (Moran Index);
- N = Banyaknya lokasi amatan (100 desa);
- x_i = Nilai rasio tanah terdaftar pada desa ke i
- x_j = Nilai rasio tanah terdaftar pada desa ke j
- \bar{x} = Nilai rata-rata dari N lokasi
- W_{ij} = Elemen matriks pembobot spasial

Data yang digunakan dalam analisis sistem penghidupan adalah data primer berupa data transaksi tanah dan data modal penghidupan rumah tangga. Populasi responden adalah masyarakat lokal peserta kegiatan PTSL pada tahun 2017 dan 2018 yang melakukan transaksi tanah pasca PTSL. Desa sampel diklasifikasi menjadi 3 tipologi desa berdasarkan letak dan indeks pembangunan wilayahnya (BPS Provinsi Sulawesi Selatan, 2019). Pembagian 3 tipologi desa pada desa sampel yaitu Desa Palalakkang dan Tamasaju merupakan desa tipologi tepi laut berkembang

(TLB), Desa Bontosunggu merupakan desa tipologi tepi laut mandiri (TLM) serta Desa Parasangang Beru dan Kalukuang adalah desa tipologi non-tepi laut berkembang (NTLB).

Pendekatan sistem penghidupan (*livelihood*) dilakukan berbasis modal. Menurut Ellis (2000) dalam Azzahra & Dharmawan (2015) modal penghidupan terdiri atas 5 (lima) modal yaitu modal manusia, modal sosial, modal alam, modal fisik, dan modal finansial. Identifikasi modal penghidupan pada masyarakat pasca PTSL dilakukan dengan analisis deskriptif dan metode indeks skoring. Setiap modal disusun berdasarkan atribut yang berkaitan dengan modal penghidupan tersebut sebagaimana Tabel 1.

Tabel 1. Aset penghidupan dan atribut penyusunnya

Aset Penghidupan	Atribut
Aset manusia	a. Pendidikan b. Tingkat <i>dependency ratio</i> (DR) c. Kesehatan d. Pengalaman e. Keterampilan/keahlian f. Tenaga Kerja
Aset sosial	a. Konflik b. Gotong royong c. Jaringan sosial d. Kepatuhan pada norma e. Tingkat kepercayaan
Aset finansial	a. Penghasilan b. Pengeluaran c. Tabungan/investasi d. Akses kredit/pinjaman
Aset alam	a. Pemilikan lahan b. Penguasaan lahan c. Sumber Air
Aset fisik	a. Status tempat tinggal b. Kondisi tempat tinggal c. Kepemilikan aset (kendaraan, alat produksi, barang elektronik)

Setiap atribut pada masing-masing modal tersebut diberi skor. Penentuan skor didasarkan pada jawaban masing-masing pernyataan setiap atribut modal penghidupan yang kemudian dinormalisasi dalam bentuk indeks sebagai berikut (Muta'ali, 2015):

$$I = \frac{R - Rr}{Rt - Rr}$$

Dimana:

I = nilai indeks

R = skor asli dari pengamatan

R_t = skor maksimum dari pengamatan pada setiap atribut

R_r = skor minimum dari pengamatan pada setiap atribut

Selanjutnya, nilai indeks pada setiap modal penghidupan dijumlahkan dan dibagi dengan jumlah atribut yang menyusunnya sehingga didapat nilai masing-masing modal penghidupan. Status modal penghidupan kemudian diklasifikasikan. Klasifikasi dilakukan dengan rumus interval kelas yang dirumuskan sebagai berikut (Muta'ali, 2015):

$$k_i = \frac{X_t - X_r}{k}$$

Dimana:

k_i = interval kelas

X_t = skala maksimum, yaitu 1

X_r = skala minimum, yaitu 0

k = jumlah kelas yang diinginkan

Berdasarkan perhitungan tersebut, status modal penghidupan pasca transaksi tanah pada penelitian ini diklasifikasikan menjadi empat kategori yaitu kategori buruk (nilai indeks 0.00–0.25), kategori kurang (nilai indeks 0.26–0.50), kategori cukup (nilai indeks 0.51–0.75), dan kategori baik (nilai indeks 0.76–1.00).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dinamika Spasial Tanah Terdaftar di Kabupaten Takalar

Program PTSL merupakan program percepatan pendaftaran tanah yang mulai dilaksanakan pada tahun 2017 dan direncanakan tetap berlanjut hingga bidang tanah di Kabupaten Takalar telah terdaftar seluruhnya pada tahun 2025. Realisasi tanah terdaftar melalui program PTSL di Kabupaten Takalar tahun 2017–2019 sebanyak 9,976 bidang. Tahun 2017 PTSL dilaksanakan di 6 desa pada 2 kecamatan yaitu Kecamatan Galesong dan Galesong Utara dengan realisasi 2,976 bidang. Tahun 2018, dilaksanakan di 8

desa pada 2 kecamatan yaitu Kecamatan Galesong dan Galesong Utara dengan realisasi 3,000 bidang. Sementara tahun 2019 dilaksanakan di 11 desa pada 5 kecamatan yaitu Kecamatan Galesong, Galesong Utara, Polongbangkeng Utara, Polongbangkeng Selatan dan Mangarabombang dengan realisasi 4,000 bidang.

Berdasarkan data tanah terdaftar tahun 2016 dan 2019 diidentifikasi sebaran tanah terdaftar di Kabupaten Takalar. Tabel 2 menyajikan jumlah bidang tanah terdaftar dan persentase tanah terdaftar berdasarkan kecamatan tahun 2016 (sebelum PTSL) dan 2019 (sesudah PTSL).

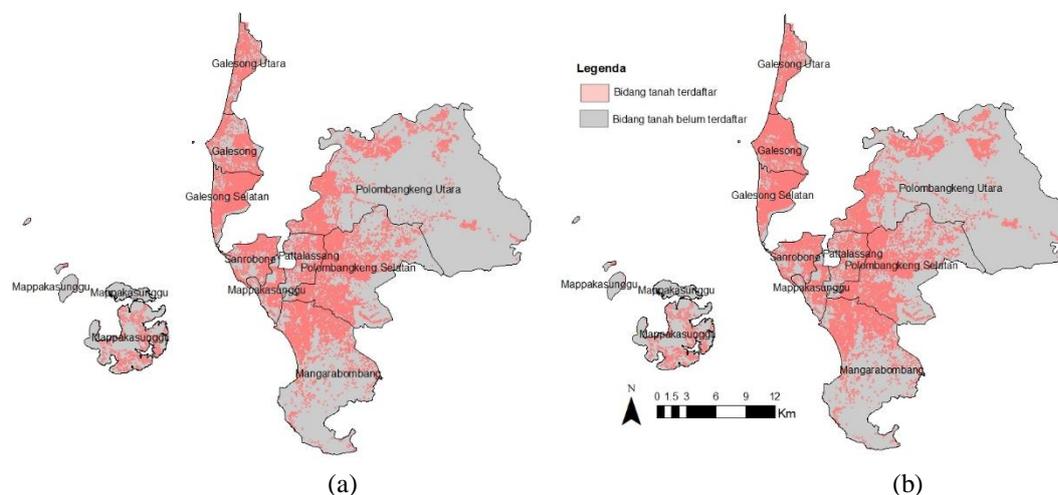
Hingga tahun 2019 persentase tanah terdaftar di Kabupaten Takalar telah mencapai 55% dari total keseluruhan jumlah bidang tanah. Apabila dibandingkan dengan tahun 2016 sebelum adanya program PTSL, persentase tanah terdaftar mengalami peningkatan 11% atau sebanyak 18,411. Dari jumlah tersebut, 12,026 bidang merupakan output dari program percepatan pendaftaran tanah dengan pembiayaan berasal dari anggaran APBN. Secara rinci program tersebut terdiri atas (1) 9,976 bidang program PTSL tahun 2017–2019, (2) 1,600 bidang program redistribusi tanah tahun 2018–2019, (3) sebanyak 450 bidang program sertifikasi lintas sektor tahun 2018. Sisanya sebanyak 582 bidang merupakan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik oleh masyarakat dan 5,803 bidang hasil dari proses pemisahan/pemecahan bidang.

Sebaran tanah terdaftar menurut kecamatan menempatkan Kecamatan Galesong dan Galesong Utara sebagai kecamatan dengan persentase tanah terdaftar tertinggi. Kecamatan Galesong mengalami peningkatan persentase tanah terdaftar sebanyak 41% dan Kecamatan Galesong Utara mengalami peningkatan 30%. Dua kecamatan ini merupakan lokasi program PTSL selama 3 tahun berturut-turut (2017–2019). Kecamatan-kecamatan lokasi PTSL lain juga mengalami peningkatan namun tidak terlalu signifikan seperti pada Kecamatan Polongbangkeng Utara, Polongbangkeng

Selatan dan Mangarabombang. Peta sebaran tanah terdaftar tahun 2019 (setelah PTSL) tersaji pada Gambar 2. tahun 2016 (sebelum PTSL) dan 2.

Tabel 2. Sebaran tanah terdaftar tahun 2016 dan 2019 menurut kecamatan

Kecamatan	Perkiraan Bidang Tanah (bidang)	Tanah Terdaftar			
		2016		2019	
		bidang	%	bidang	%
Mangarabombang	31,165	11,027	35	11,823	38
Mappakasunggu	6,876	3,981	58	4,021	58
Sanrobone	8,009	3,176	40	3,547	44
Polongbangkeng Selatan	28,278	12,076	43	13,085	46
Pattallassang	16,223	9,419	58	11,642	72
Polongbangkeng Utara	34,319	12,893	37	15,822	46
Galesong Selatan	12,805	8,908	70	9,236	72
Galesong	17,024	6,005	35	13,018	76
Galesong Utara	12,442	5,733	46	9,435	76
Jumlah	167,141	73,218	44	91,629	55



Gambar 2. Peta sebaran tanah terdaftar (a) tahun 2016 (sebelum PTSL) dan (b) tahun 2019 (setelah PTSL)

Rasio tanah terdaftar terhadap jumlah bidang tanah di suatu desa diklasifikasikan menjadi 5 kelas dengan kriteria sebagaimana Tabel 3. Tabel tersebut menunjukkan terjadi perubahan jumlah desa pada setiap kategori dari tahun 2016 ke 2019.

Tabel 3. Sebaran rasio tanah terdaftar terhadap jumlah bidang tanah menurut jumlah desa/kelurahan

Rasio tanah terdaftar	Kategori	Banyak desa	
		2016	2019
0 – 0.20	Sangat rendah	24	13
> 0.20 – 0.40	Rendah	25	23
> 0.40 – 0.60	Sedang	20	14
> 0.60 – 0.80	Tinggi	19	25
> 0.80	Sangat tinggi	12	25
Jumlah		100	100

Rasio tanah terdaftar sangat tinggi pada tahun 2016 tersebar di 12 desa, dengan rincian 4 desa pada Kecamatan Galesong Selatan, 3 desa pada Kecamatan Mappakasunggu, 3 desa pada Kecamatan Pattallassang, 1 desa pada Kecamatan Polongbangkeng Utara, dan 1 desa pada Kecamatan Galesong. Dua desa dengan rasio tanah tertinggi berada Kecamatan Galesong Selatan yaitu Desa Bentang (2.07), dan Bontokassi (1.61). Nilai rasio tanah terdaftar lebih tinggi dari 1.00 menunjukkan adanya fenomena fragmentasi tanah sehingga bidang tanah terdaftar melebihi perkiraan jumlah bidang tanah di desa tersebut menurut data DHKP desa. Sementara itu, fragmentasi bidang tanah tidak diikuti dengan *updating* pada data DHKP desa. Desa lain dengan rasio tanah

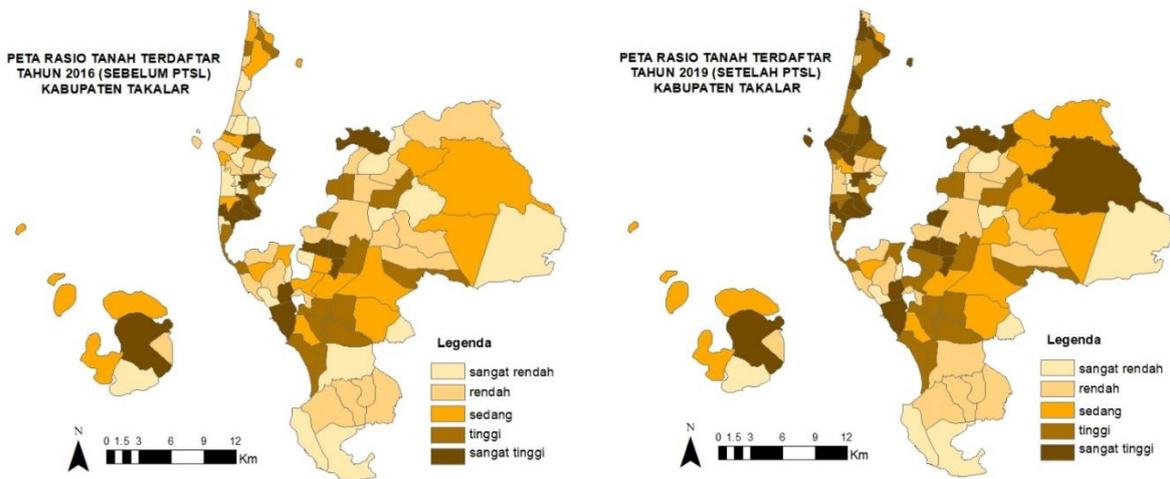
terdaftar melebihi 1.00 yaitu Patani (1.48), Bontomarannu (1.2), dan Bajeng (1.09).

Pada tahun 2019, rasio tanah terdaftar sangat tinggi tersebar di 25 desa. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan yang cukup signifikan pada jumlah tanah terdaftar di Kabupaten Takalar. Desa dengan rasio tanah terdaftar tinggi tersebar di 8 desa di Kecamatan Galesong, 4 desa di Kecamatan Galesong Selatan, 3 desa di Kecamatan Galesong Utara, 3 desa di Kecamatan Mappakasunggu, 3 desa di Kecamatan Pattallassang dan 4 desa di Kecamatan Polongbangkeng Utara.

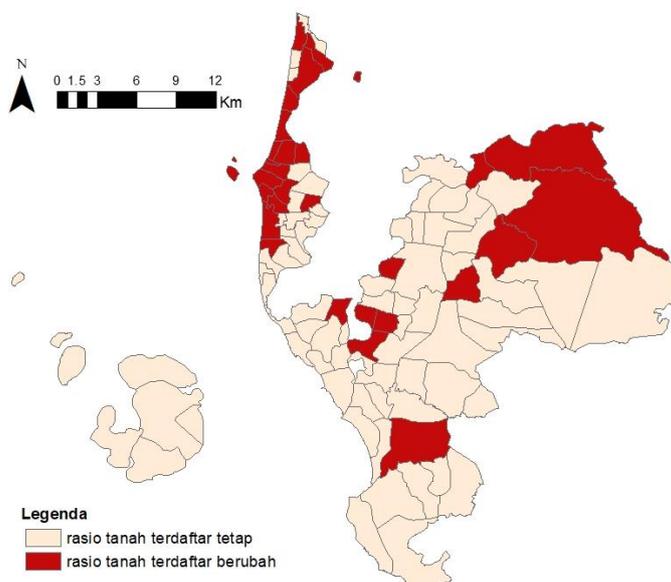
Rasio tanah terdaftar tertinggi masih berada di desa yang sama yaitu Bentang (2.09), Bontokassi (1.63), Patani (1.51), Bontomarannu

(1.26) dan Bajeng (1.34). Peta sebaran rasio tanah terdaftar tahun 2016 dan 2019 dapat dilihat pada Gambar 3.

Apabila dibandingkan tahun 2016, terdapat 13 desa yang mengalami perubahan menjadi desa dengan rasio tanah terdaftar sangat tinggi. Desa-desa tersebut yaitu 3 desa berubah dari rasio tinggi ke sangat tinggi, 4 desa dari rasio sedang ke sangat tinggi, 1 desa dari rasio rendah ke sangat tinggi, dan 5 desa dari rasio sangat rendah ke sangat tinggi. Peta perubahan rasio tanah terdaftar sebelum dan setelah program PTSL sebagaimana Gambar 4.



Gambar 3. Peta Rasio tanah terdaftar tahun 2016 (sebelum PTSL) dan 2019 (setelah PTSL)

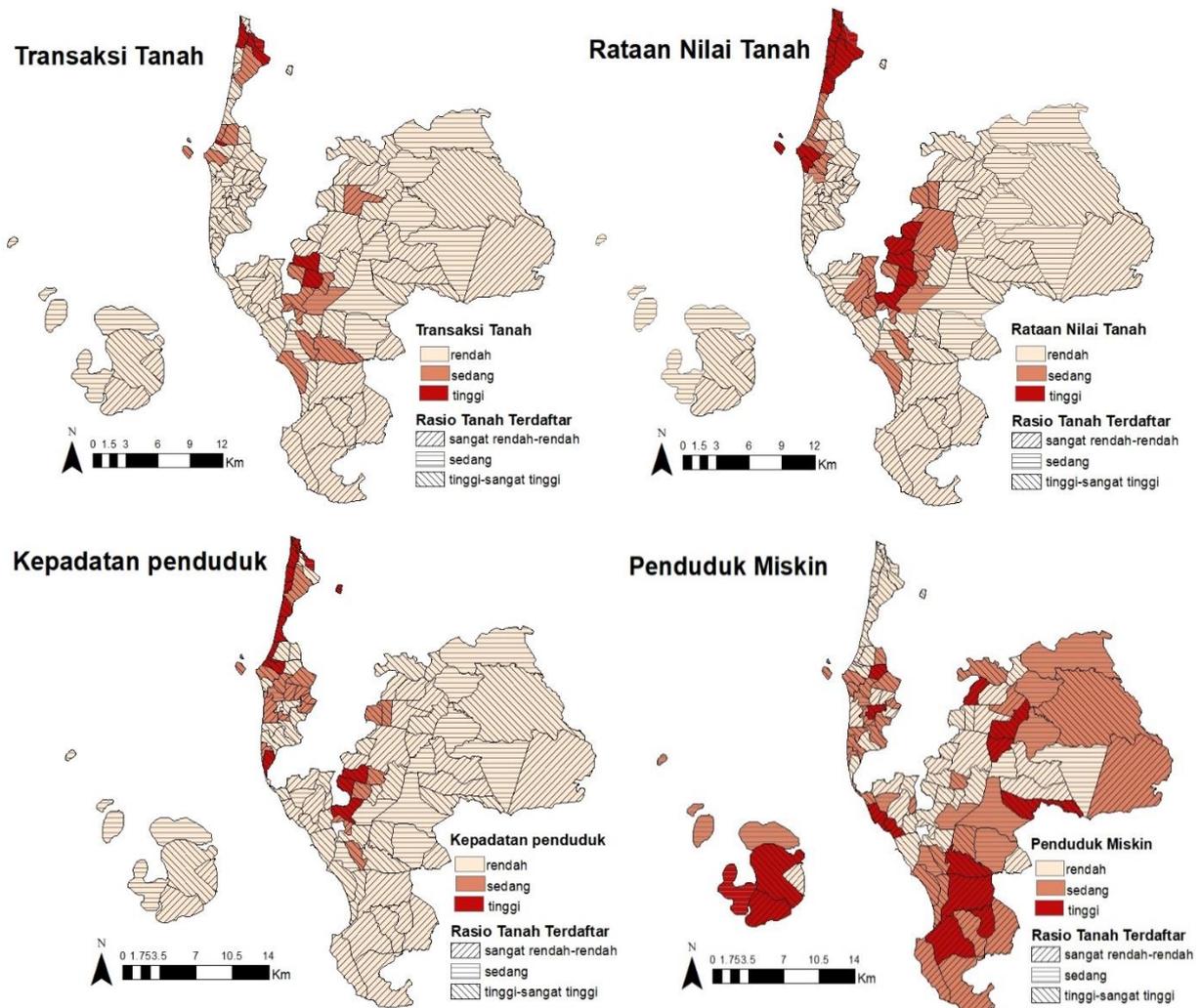


Gambar 4. Peta perubahan rasio tanah terdaftar

Gambar 4 menunjukkan terjadi perubahan kategori rasio tanah terdaftar pada 29 desa dan sisanya sebanyak 71 desa tidak mengalami perubahan rasio tanah terdaftar. Dari 29 desa yang mengalami perubahan rasio tanah terdaftar, 18 desa merupakan desa lokasi program pendaftaran tanah dengan inisiatif pemerintah dengan rincian 14 desa lokasi PTSL (tahun 2017–2019), 4 desa lokasi redistribusi tanah (tahun 2018–2019), dan 1 desa lokasi sertifikasi tanah nelayan (tahun 2018). Hanya 10 desa bukan merupakan lokasi program percepatan pendaftaran tanah. Hal ini memperlihatkan pendaftaran tanah yang bersifat

sporadik (inisiatif individu/masyarakat) masih rendah. Masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah sporadik dan menunggu adanya program dari pemerintah. Salah satu penyebabnya dikarenakan masyarakat menilai biaya pendaftaran tanah mahal (Audina, 2018).

Persebaran tanah terdaftar juga dilakukan dengan melakukan *overlay* peta rasio tanah terdaftar dengan data transaksi tanah, rataan nilai tanah, kepadatan penduduk dan penduduk miskin. Peta sebaran transaksi tanah, rataan nilai tanah, kepadatan penduduk dan penduduk miskin tersaji pada Gambar 5.



Gambar 5. Peta sebaran transaksi tanah, rataan nilai tanah, kepadatan penduduk, dan penduduk miskin menurut rasio tanah terdaftar tahun 2019

Transaksi tanah dengan frekuensi tinggi menyebar secara spasial pada desa dengan rasio tanah terdaftar tinggi dan sangat tinggi. Hal ini

sejalan dengan Tolo (2016) dan Syahyuti (2011) yang menyatakan bahwa pada kondisi tertentu sertifikasi membawa dampak ikutan

yaitu semakin mudahnya penjualan tanah. Transaksi tanah tinggi tersebar di 6 desa yaitu Desa Bontolanra, Aeng Batu-Batu dan Pakkabba di Kecamatan Galesong Utara, Kelurahan Bajeng dan Kalabbirang di Kecamatan Pattallassang, serta Galesong Kota di Kecamatan Galesong. Desa yang berada di Kecamatan Galesong Utara merupakan desa yang berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Gowa. Sementara itu, kelurahan di Kecamatan Pattallassang merupakan lokasi pusat pemerintahan Kabupaten Takalar berada. Hal tersebut menyebabkan desa-desa dengan transaksi tanah tinggi memiliki perkembangan wilayah relatif cepat dibanding desa lain. Marzuki (2018) menyebutkan transaksi tanah akan berkumpul di daerah yang sangat maju dan berkembang.

Hal sama juga ditunjukkan pada sebaran rasio tanah terdaftar terhadap data rata-rata zona nilai tanah. Zona nilai tanah dengan nilai tinggi umumnya berada pada desa dengan rasio tanah terdaftar tinggi dan sangat tinggi. Legalitas aset tanah melalui sertifikat tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah (Mardiana *et al.*, 2016). Namun yang perlu juga diwaspadai dan mendapat perhatian yaitu fenomena peningkatan nilai atas tanah ternyata dapat memicu konversi tanah pertanian (Peerzada *et al.*, 2018; Harini *et al.*, 2012; Rondhi *et al.*, 2018).

Hal ini terlihat pada Kecamatan Galesong Utara yang merupakan kecamatan dengan rasio tanah terdaftar tertinggi. Kecamatan Galesong Utara juga merupakan kecamatan dengan transaksi tanah dan konversi tanah pertanian tertinggi. Berdasarkan data pada aplikasi KKP Kabupaten Takalar, dari 1,409 transaksi tanah selama 3 tahun terakhir (tahun 2017–2019), 41% di antaranya terjadi di Kecamatan Galesong Utara. Selain itu, berdasarkan data Pertimbangan Teknis Izin Perubahan Penggunaan Tanah (Pertek IPPT) Kecamatan Galesong Utara juga menempati urutan teratas. Dari 180 permohonan pertek IPPT, 35% di antaranya berada di Kecamatan Galesong Utara dengan total perubahan penggunaan tanah seluas 17.38 hektar. Hal ini diperkuat dengan

fakta bahwa lokasi Kecamatan Galesong Utara sebagai kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Selatan.

Setelah meningkatnya status metropolitan Mamminasata menjadi KSN Mamminasata pada tahun 2008 menyebabkan proses pembangunan fisik berjalan lebih akseleratif. Dalam hal ini, penggunaan lahan sawah dan ladang/tegalan yang dekat dengan Kota Makassar memiliki peluang konversi yang lebih besar karena lokasinya yang lebih strategis dan relatif mudah diakses, terutama untuk penggunaan yang bersifat komersil (Munawir *et al.*, 2019).

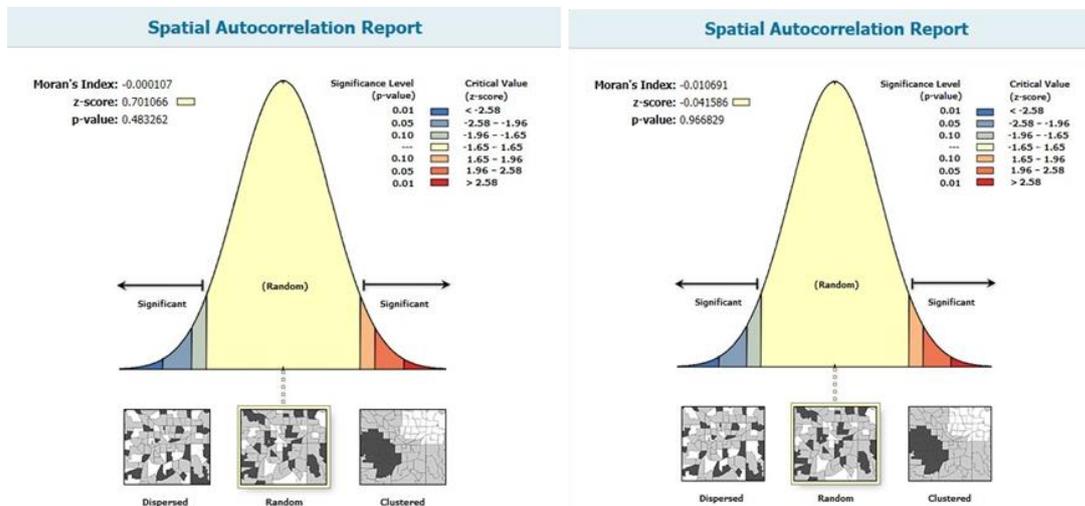
Desa dengan kepadatan penduduk tinggi memperlihatkan rasio tanah terdaftar tinggi. Permintaan tanah cenderung meningkat akibat pertumbuhan pembangunan dan meningkatnya jumlah penduduk sehingga permasalahan tanah semakin kompleks. Hal ini mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar dapat menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

Hal yang berbeda ditunjukkan pada sebaran spasial tanah terdaftar terhadap sebaran tingkat kemiskinan. Desa dengan persentase penduduk miskin tinggi menyebar pada desa dengan rasio tanah terdaftar tinggi dan rendah. Sebaran penduduk miskin tersebar secara acak. Harmes *et al.* (2017) menyatakan konsentrasi tertinggi sebaran penduduk miskin di Kota Bengkulu berlokasi di wilayah pinggiran, menurun di wilayah antara dan meningkat kembali di pusat kota. Hal ini berbeda dengan yang terjadi di Kabupaten Takalar, daerah pinggiran yang berbatasan dengan Kota Makassar dan pusat kota Kabupaten Takalar termasuk lokasi dengan penduduk miskin relatif rendah serta memiliki rasio tanah terdaftar tinggi dan sangat tinggi.

Indeks Moran digunakan untuk menganalisis autokorelasi spasial data rasio tanah terdaftar tahun 2016 (sebelum PTSL) dan 2019 (setelah PTSL). Autokorelasi spasial menunjukkan bahwa nilai atribut amatan pada suatu tempat tertentu terkait dengan nilai atribut amatan pada wilayah lain yang letaknya

bertetangga atau berdekatan. Hasil *spatial autocorrelation* (Indeks Moran) memperlihatkan hasil yang sama pada 2 data amatan. Pada data amatan rasio tanah terdaftar tahun 2016 memiliki nilai Indeks Moran sebesar -0.00. Sementara pada data amatan rasio tanah terdaftar tahun 2019 memiliki nilai Indeks Moran sebesar -0.01. Nilai Indeks

Moran yang mendekati nol memperlihatkan tidak adanya autokorelasi spasial sehingga pola sebaran bersifat acak (*random*) pada kedua data tersebut (Gambar 6). Hal tersebut menunjukkan tidak ada keterkaitan nilai rasio tanah terdaftar suatu desa dengan desa lain yang letaknya berdekatan.



Gambar 6. Hasil autokorelasi spasial Indeks Moran dengan ArcGis 10.5

Hasil dari analisis autokorelasi spasial dengan Indeks Moran perlu menjadi perhatian karena idealnya lokasi PTSL sebaiknya berada di desa yang lokasinya berdekatan sehingga pola sebaran spasial diharapkan akan mengelompok serta pendaftaran tanah sistematis dapat tercapai (Kementerian ATR/BPN, 2018). Pola sebaran tanah terdaftar tahun 2019 (setelah PTSL) masih acak mengingat lokasi program PTSL dan program reforma agraria lainnya (redistribusi tanah) lokasinya tersebar secara acak.

Analisis Sistem Penghidupan Pasca Program PTSL

Perubahan kondisi lingkungan dan sosial ekonomi menuntut masyarakat melakukan penyesuaian dalam menerapkan strategi penghidupan. Strategi penghidupan rumah tangga perlu dikaji sebagai akibat dari perubahan sosial ekonomi yang merupakan dampak dari program PTSL. Hal ini menjadi yang penting dilakukan sebagai upaya untuk menyusun strategi pengembangan desa di

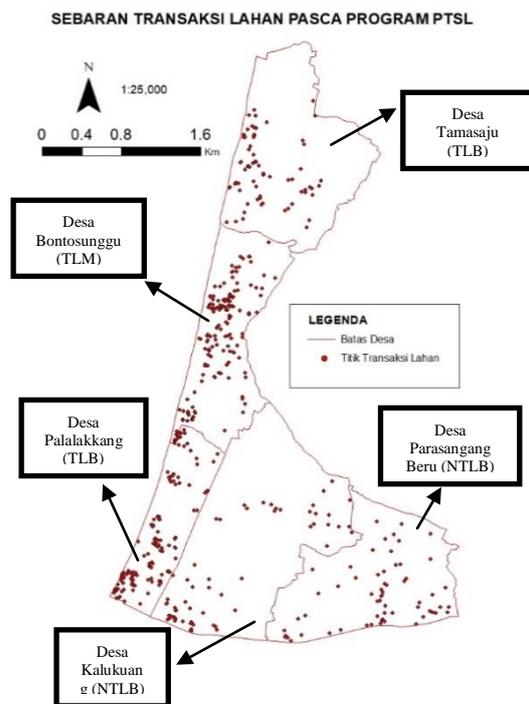
Kabupaten Takalar pada tingkat mikro. Mata pencaharian berperan penting pada pengembangan wilayah dan pedesaan. Sebagai contoh, peran penting nelayan di antaranya mendukung ketahanan pangan, berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi wilayah dan pendapatan daerah, serta mendorong kegiatan ekonomi lokal (Asirin & Argo, 2016). Hal tersebut juga berlaku pada mata pencaharian lain. Analisis strategi penghidupan rumah tangga dilakukan dengan identifikasi modal penghidupan. Modal tersebut dapat berupa modal manusia, modal sosial, modal finansial, modal, alam dan modal fisik.

Perubahan sosial ekonomi yang terjadi pasca program PTSL berupa transaksi tanah pada masyarakat peserta program PTSL. Transaksi tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah peralihan kepemilikan tanah melalui jual beli, gadai maupun transaksi dengan lembaga keuangan dengan menjadikan sertifikat tanahnya menjadi jaminan kredit atau pinjaman. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat, pemerintah desa dan pencatatan di

kantor desa, terjadi transaksi tanah sebanyak 471 transaksi tanah dari 3,610 bidang tanah hasil dari program PTSL 2017–2018. Desa Bontosunggu (tipologi TLM) merupakan desa dengan transaksi tanah paling tinggi yaitu mencapai 30.2%. Hal ini disebabkan pada desa tipologi TLM mata pencaharian mayoritas masyarakatnya adalah wirausaha/pedagang. Transaksi tanah pasca PTSL masing-masing desa sampel tersaji pada Tabel 4 dan peta sebaran transaksi tanah pada Gambar 7.

Tabel 4. Transaksi tanah pada setiap tipologi desa

Desa (tipologi)	Bidang tanah PTSL	Transaksi tanah	Persentase
Palalakkang (TLB)	694	125	18.01
Tamasaju (TLB)	574	68	11.85
Kalukuang (NTLB)	870	62	7.12
Parasangang Beru (NTLB)	972	65	6.68
Bontosunggu (TLM)	500	151	30.2
Jumlah	3 610	471	13.05



Gambar 7. Sebaran spasial transaksi tanah pasca PTSL menurut tipologi desa

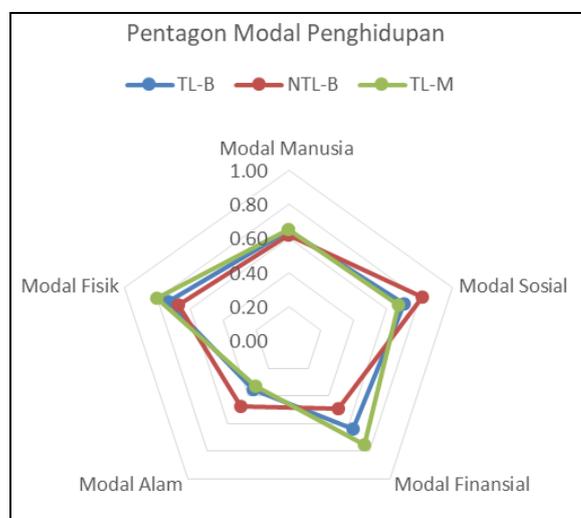
Strategi penghidupan mengalami perubahan setelah melakukan transaksi tanah. Scoones (1998) dalam Kasmiasi (2016) mengungkapkan strategi yang biasa digunakan untuk menciptakan keberlanjutan penghidupan yaitu intensifikasi/ekstensifikasi pertanian, diversifikasi mata pencaharian, dan migrasi. Berdasarkan data hasil kuesioner dan wawancara terhadap responden didapat strategi penghidupan yang dilakukan pasca transaksi tanah pada desa tipologi NTLB dominan melakukan strategi penghidupan berupa intensifikasi/ekstensifikasi pertanian, desa tipologi TLM melakukan strategi diversifikasi mata pencaharian, dan desa tipologi TLB melakukan strategi migrasi.

Hasil analisis dengan metode indeks skoring memperlihatkan tiga tipologi desa memperoleh total nilai modal penghidupan yang hampir sama dengan status cukup. Tipologi TLB mendapat nilai indeks modal penghidupan sebesar 0.62, tipologi NTLB dengan nilai 0.62 dan tipologi TLM dengan nilai 0.64. Masing-masing tipologi desa memiliki keunggulan modal penghidupan yang berbeda. Pada tipologi TLB dan TLM modal tertinggi adalah modal fisik sedangkan pada tipologi NTLB modal tertinggi adalah modal sosial. Modal alam menjadi modal dengan nilai terendah pada ketiga tipologi desa. Modal manusia relatif memiliki nilai yang sama pada ketiga tipologi desa sampel. Nilai modal penghidupan pada setiap tipologi desa dapat dilihat pada Tabel 5.

Modal penghidupan di setiap tipologi desa bervariasi tergantung dari nilai tiap modal yang dimiliki masyarakat. Kemampuan rumah tangga memadupadankan secara dinamis kelima modal yang dimiliki merupakan penentu keberlangsungan hidup anggota keluarga (Kasmiasi, 2016). Beragam hubungan dan keterkaitan satu sama lain yang dimiliki antar komponen sumber daya penghidupan digambarkan dalam pentagon modal. Gambar 8 menunjukkan pentagon modal di 3 tipologi desa.

Tabel 5. Nilai modal penghidupan pada setiap tipologi desa

Modal Penghidupan	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
Modal Manusia	0.64 (cukup)	0.62 (cukup)	0.65 (cukup)
Modal Sosial	0.70 (cukup)	0.82 (baik)	0.67 (cukup)
Modal Finansial	0.64 (cukup)	0.49 (kurang)	0.76 (baik)
Modal Alam	0.35 (kurang)	0.48 (kurang)	0.33 (kurang)
Modal Fisik	0.74 (cukup)	0.68 (cukup)	0.80 (baik)
Total	0.62 (cukup)	0.62 (cukup)	0.64 (cukup)



Gambar 8. Pentagon modal penghidupan pada setiap topologi desa

Modal Manusia

Manusia menjadi posisi terpenting dalam pembangunan. Manusia menjadi subyek sekaligus obyek dari proses pembangunan. Sejalan dengan hal tersebut DFID dalam Wijayanti *et al.* (2016) menyatakan bahwa modal manusia sebagai modal terpenting dalam penghidupan yang memungkinkan seseorang melaksanakan strategi penghidupan serta mencapai tujuan mereka. Modal manusia juga diperlukan untuk mengolah empat modal penghidupan lainnya. Hasil analisis menunjukkan modal manusia tertinggi terdapat pada rumah tangga di desa tipologi TKM, diikuti oleh tipologi TLB dan terendah tipologi NTLB (Tabel 6).

Pada atribut pendidikan nilai paling tinggi berada di rumah tangga desa NTLB. Jika dilihat dari tingkat pendidikan secara umum masih rendah. Hal ini ditunjukkan oleh tingkat pendidikan kepala RT dan pendidikan tertinggi anggota RT. Kepala RT di desa tipologi ini 45% berpendidikan SD atau lebih rendah. Pendidikan tertinggi anggota rumah tangga responden yaitu 16% menempuh pendidikan

diploma dan sarjana, 70% sampai tingkat SMP dan SMA, sisanya 15% yang tamat SD. Dua tipologi desa lain yaitu desa TLB dan TLM pada atribut pendidikan relatif menunjukkan hal yang hampir sama.

Tingkat *dependency ratio* (DR) pada ketiga tipologi desa mendapat nilai cukup. Tingkatan DR dibedakan menjadi rendah, sedang dan tinggi. Semakin tinggi DR semakin tinggi beban keuangan untuk rumah tangga (Kasmiati, 2016). Desa TLB memiliki rumah tangga dengan DR tinggi sebanyak 15%, desa NTLB 23% dan desa TLM 25%. Rumah tangga sisanya memiliki DR sedang hingga rendah. Kondisi kesehatan rumah tangga responden pada tiga tipologi desa sangat baik. Sebanyak 89.31 % dari seluruh rumah tangga menyatakan anggota rumah tangga tidak sering sakit dan dalam kondisi sehat.

Pengalaman kepala rumah tangga dalam menjalankan usahanya tergolong baik pada ketiga tipologi desa. Dari seluruh kepala RT responden, 76% memiliki pengalaman di atas 10 tahun dalam menjalankan usaha/pekerjaan utamanya, 15% lainnya

mengaku memiliki pengalaman 5–10 tahun dan sisanya memiliki pengalaman di bawah 5 tahun. Dengan pengalaman tersebut rumah tangga akan memiliki modal yang kuat untuk mengatasi kesulitan atau permasalahan dalam menjalankan usaha/pekerjaan utamanya baik itu bertani, melaut, berdagang atau usaha lainnya.

Namun demikian 56% dari rumah tangga responden tidak memiliki keterampilan yang dapat dimanfaatkan dalam mendukung penghidupan rumah tangga. Sisanya sebanyak 44% mengaku memiliki keterampilan dan keahlian yang dapat menjadi sumber penghidupan bagi rumah tangga. Keterampilan tersebut di antaranya menjahit, membuat kerajinan, membuat pangan olahan, mekanik, atau keterampilan lainnya. Atribut keterampilan menjadi atribut yang memiliki nilai paling rendah di antara unsur penyusun modal

manusia. Hal ini menjadikan perlunya pelatihan suatu keterampilan bagi masyarakat yang dapat menjadi sumber nafkah baru bagi rumah tangga.

Atribut tenaga kerja pada desa TLB dan TLM cukup baik. Setiap rumah tangga umumnya tidak mempekerjakan orang lain dan hanya menggunakan anggota RT untuk menjalankan usaha/pekerjaannya. Hal berbeda terjadi pada desa NTLB, 55% dari rumah tangga pada desa tipologi ini mempekerjakan orang lain dalam usahanya. Apabila melihat pekerjaan mayoritas rumah tangga di desa tipologi NTLB yaitu petani, menunjukkan adanya kekurangan tenaga kerja keluarga dalam menjalankan usaha taninya. Saat ini ada kecenderungan generasi muda setelah lulus sekolah memilih bekerja di luar sektor pertanian.

Tabel 6. Nilai modal manusia pada setiap tipologi desa

No.	Atribut modal manusia	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
1.	Pendidikan Kepala RT	0.40	0.48	0.41
2.	Pendidikan tertinggi anggota RT	0.54	0.63	0.54
3.	Tingkat <i>Dependency Ratio</i>	0.66	0.59	0.56
4.	Kesehatan	0.95	0.90	0.95
5.	Pengalaman	0.90	0.93	0.93
6.	Keterampilan/keahlian	0.19	0.25	0.33
7.	Tenaga Kerja	0.86	0.56	0.85
Jumlah		4.51	4.33	4.57
Rata-Rata		0.64	0.62	0.65

Modal Sosial

Modal sosial adalah sumber daya sosial yang bermanfaat dan digunakan masyarakat untuk mencapai tujuan penghidupan mereka. Fukuyama dalam Abdurrahim (2015) mendefinisikan modal sosial sebagai suatu institusi sosial yang mampu meningkatkan hubungan kerjasama antar individu atau antar rumah tangga. Tabel 7 menunjukkan tipologi NTLB memiliki modal sosial yang tertinggi, menyusul tipologi TLB, dan tipologi TLM.

Atribut pembentuk modal sosial dengan nilai tertinggi pada tiga tipologi desa yaitu kepatuhan pada norma, tidak adanya konflik, serta kebiasaan gotong royong. Hubungan kekerabatan masih terjalin relatif kuat pada desa

NTLB. Jaringan sosial dilihat dari organisasi masyarakat yang diikuti oleh rumah tangga responden. Desa NTLB dan desa TLB memiliki jaringan sosial lebih baik dibanding desa TLM. Tingkat kepercayaan pada dua tipologi desa yaitu desa TLM dan TLB termasuk dalam kategori kurang. Rumah tangga responden merasa tidak memiliki kepercayaan bahwa pihak lain (kerabat, tetangga, pemerintah desa, organisasi masyarakat) akan memberikan bantuan saat rumah tangga mengalami krisis. Di lain pihak, desa tipologi NTLB mendapatkan nilai tinggi pada atribut kepercayaan. Responden percaya bahwa pihak-pihak lain dapat membantu rumah tangga saat mengalami krisis.

Tabel 7. Nilai modal sosial pada setiap tipologi desa

No.	Atribut Modal Sosial	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
1.	Konflik	0.94	0.95	0.92
2.	Gotong Royong	0.88	0.94	0.89
3.	Hubungan Kekerabatan	0.50	0.68	0.51
4.	Jaringan Sosial	0.47	0.49	0.27
5.	Kepatuhan pada norma	1.00	1.00	0.94
6.	Kepercayaan	0.44	0.86	0.50
Jumlah		4.23	4.91	4.02
Rata-rata		0.70	0.82	0.67

Modal Finansial

Modal finansial adalah sumber-sumber keuangan yang dapat digunakan dan dimanfaatkan masyarakat dalam mencapai tujuan penghidupan mereka meliputi cadangan atau persediaan baik milik sendiri ataupun lembaga keuangan, serta berupa aliran dana teratur. Modal finansial meliputi pendapatan, pengeluaran, tabungan/investasi, dan akses kredit/pinjaman. Tabel 8 menunjukkan nilai modal finansial tertinggi berada di desa TLM, kemudian TLB, dan NTLB. Atribut dengan nilai terkecil ditemukan pada atribut tabungan/investasi. Tabungan yang dimaksud dapat berupa tabungan uang tunai di rumah, di bank, emas, maupun ternak.

Pendapatan rumah tangga pada ketiga tipologi desa termasuk kategori cukup. 89.33% rumah tangga responden memiliki pendapatan per kapita di atas Rp. 425,250/bulan, dan sisanya sebanyak 10.67% rumah tangga memiliki pendapatan per kapita di bawah Rp. 425,250. Nilai Rp. 425,250 merupakan batas garis kemiskinan menurut BPS (2019). Sementara itu 22% rumah tangga responden memiliki pengeluaran per bulan melebihi dari pendapatan per bulan. Rumah tangga pada tipologi NTLB mendapat nilai terkecil pada penilaian pengeluaran karena rumah tangga

responden merasa pengeluaran tidak sebanding dengan pendapatan setelah melakukan pinjaman pada lembaga keuangan menggunakan sertifikat sebagai agunan. Hal ini terutama terjadi pada rumah tangga dengan mata pencaharian sebagai petani dimana pendapatan dari pertanian tidak rutin per bulan sementara angsuran pinjaman dilakukan per bulan. Akibatnya diperlukan strategi penghidupan dengan memanfaatkan modal penghidupan lain yang dimiliki rumah tangga. Tanah terdaftar memberikan implikasi positif pada rumah tangga yang memang dari awal memiliki aset finansial yang kuat.

Rumah tangga pada tipologi TLM memiliki tabungan/investasi tertinggi dibandingkan rumah tangga pada dua tipologi desa lainnya. Tabungan/investasi paling dominan yang dimiliki oleh rumah tangga adalah dalam bentuk emas. Akses terhadap kredit tergolong mudah pada dua tipologi desa yaitu pada desa TLB dan TLM. Akses terhadap kredit pada desa NTLB mendapat nilai terendah. Kendala yang dihadapi dalam proses kredit pada lembaga keuangan yaitu SPPT PBB tanah harus sama dengan nama pada sertifikat yang akan dijadikan agunan. Sementara rumah tangga belum melakukan proses balik nama SPPT PBB setelah mendapat sertifikat dari program PTSL.

Tabel 8. Nilai modal finansial pada setiap tipologi desa

No.	Atribut Modal Finansial	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
1.	Pendapatan	0.73	0.63	0.70
2.	Pengeluaran	0.60	0.44	0.74
3.	Tabungan/Investasi	0.27	0.24	0.60
4.	Akses kredit/pinjaman	0.97	0.68	0.98
Jumlah		2.56	1.98	3.02
Rata-rata		0.64	0.49	0.76

Modal Alam

Modal alam merupakan persediaan alam yang menghasilkan daya dukung dan nilai manfaat bagi kehidupan manusia. Modal alam meliputi sumber daya lahan yaitu pemilikan dan penguasaan lahan dan sumber air rumah tangga. Tabel 9 menunjukkan rumah tangga pada tipologi NTLB memiliki nilai aset alam yang paling tinggi, disusul desa tipologi TLB dan TLM. Pada desa tipologi TLM seluruh rumah tangga memiliki dan menguasai lahan di bawah 0.25 hektar. Rumah tangga di tipologi ini mayoritas mata pencahariannya adalah wirausaha dan nelayan sehingga tidak memiliki dan menguasai lahan yang luas. Kepemilikan dan penguasaan lahan hanya sebatas untuk penggunaan tempat tinggal. Hal yang hampir sama juga terjadi pada rumah

tangga pada desa tipologi TLB. Desa NTLB memiliki aset alam tertinggi dibanding dua tipologi lain disebabkan mayoritas pekerjaan utama rumah tangga adalah petani dengan pemilikan dan penguasaan lahan relatif lebih luas. Aprildahani *et al.* (2017) menyatakan luas kepemilikan lahan terkait dengan memiliki pekerjaan lain dan sumber pangan. Lahan yang sempit memang tidak menghasilkan keuntungan yang besar, namun tetap dapat menjadi sumber pangan bagi keluarga dan menjadi sumber pendapatan tambahan bagi petani yang memiliki pekerjaan lain. Sumber air pada ketiga tipologi termasuk kategori baik. Walaupun demikian, aset alam di tiga tipologi desa berada pada kategori kurang. Legalisasi aset melalui pendaftaran tanah tidak memberikan peningkatan aset pada aset alam.

Tabel 9. Nilai modal alam pada setiap tipologi desa

No.	Modal Alam	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
1.	Pemilikan Lahan	0.03	0.22	0.00
2.	Penguasaan Lahan	0.03	0.22	0.00
3.	Sumber air RT	1.00	1.00	0.99
Jumlah		1.05	1.43	0.99
Rata-rata		0.35	0.48	0.33

Modal Fisik

Modal fisik adalah prasarana dasar dan fasilitas lain yang dibangun untuk mendukung proses kehidupan masyarakat. Modal fisik dalam penelitian ini yaitu status dan keadaan tempat tinggal serta kepemilikan aset berupa kendaraan, barang elektronik dan alat-alat produksi lainnya. Tabel 10 menunjukkan modal fisik tertinggi berada di tipologi TLM (0.80), kemudian TLB (0.74) dan paling kecil adalah NTLB (0.68). Hal ini sejalan dengan modal finansial. Seluruh rumah tangga pada tiga

tipologi desa memiliki tempat tinggal dengan status milik sendiri. Kondisi tempat tinggal mayoritas sudah baik walaupun ada beberapa rumah tangga memiliki tempat tinggal dengan kondisi rusak ringan pada salah satu bagian rumah. Namun terdapat 1.5% rumah tangga dari ketiga tipologi desa memiliki tempat tinggal dengan kondisi tidak layak sehingga memerlukan perhatian pemerintah desa. Kepemilikan aset (kendaraan, sarana produksi, dan barang elektronik) tertinggi berada pada desa tipologi TLM.

Tabel 10. Nilai modal fisik pada setiap tipologi desa

No.	Modal Fisik	Tipologi I (TLB)	Tipologi II (NTLB)	Tipologi III (TLM)
1.	Status Tempat tinggal	1.00	1.00	1.00
2.	Keadaan tempat tinggal	0.77	0.71	0.83
3.	Kepemilikan aset (kendaraan, sarana produksi, barang elektronik)	0.44	0.31	0.57
Jumlah		2.21	2.03	2.41
Rata-rata		0.74	0.68	0.80

Implikasi Dinamika Tanah Terdaftar terhadap Sistem Penghidupan

Pendaftaran tanah melalui sertifikasi tanah yang diikuti dengan dinamika transaksi tanah akan berdampak langsung pada modal alam dan finansial. Namun kenyataannya, pendaftaran tanah pada masyarakat lokal di desa sampel tidak memberikan implikasi berarti pada peningkatan modal alam. Atribut kepemilikan dan penguasaan tanah yang dimiliki oleh mayoritas rumah tangga responden berkontribusi kecil pada modal penghidupan karena mayoritas rumah tangga memiliki dan menguasai tanah di bawah 0.25 hektar. Fenomena yang menarik terlihat pada luasan rata-rata tanah yang dimiliki masyarakat yang berdomisili di luar desa (pendatang) relatif memiliki tanah yang lebih luas daripada tanah yang dimiliki masyarakat yang berdomisili di dalam desa. Hidayat (2002) menyebutkan perlu diwaspadai sejak dini dan perlunya pengendalian karena adanya kecenderungan penggunaan tanah yang dibiarkan/ditelantarkan. Selain itu bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh penduduk dengan dominasi pemilik di luar desa (pendatang) cenderung terfragmentasi dan adanya fenomena menginvestasikan kapitalnya terhadap tanah oleh pendatang.

Pada modal finansial, dinamika transaksi tanah berimplikasi pada atribut pendapatan dan pengeluaran akibat adanya akses terhadap lembaga keuangan pasca PTSL. Tanah terdaftar memberikan implikasi positif pada rumah tangga yang dari awal telah memiliki modal finansial atau modal manusia yang kuat. Sementara rumah tangga dengan modal finansial yang lemah serta tidak didukung modal manusia yang memadai menyebabkan rumah tangga berisiko kehilangan tanahnya di masa yang akan datang. Rumah tangga pada desa tipologi NTLB mendapat nilai terkecil dalam modal finansial. Akibatnya diperlukan strategi penghidupan dengan memanfaatkan modal penghidupan lain yang dimiliki rumah tangga agar mampu bertahan hidup dan mempertahankan eksistensi penghidupannya pasca transaksi tanah.

Fakta di lapangan, terdapat penguasaan tanah yang sangat luas pada sekelompok rumah tangga tertentu menjadikan proses pendaftaran tanah berimplikasi positif terhadap kelompok tersebut. Hidayat (2002) menyebutkan terjadi ketimpangan kepemilikan tanah pasca adjudikasi. Sejalan dengan hal tersebut, Tolo (2016) menegaskan koefisien gini kepemilikan tanah terus meningkat dengan adanya program sertifikasi tanah individual dan akan terus meningkat dengan maraknya penjualan tanah pasca pendaftaran tanah.

Menyikapi fenomena ini, PTSL sebagai salah satu bagian reforma agraria diharapkan dapat memberikan perubahan struktural yang mendasar atas hubungan-hubungan intra dan antar subyek-subyek agraria dalam kaitan akses (penguasaan dan pemanfaatan) atas obyek-obyek agraria. Perubahan yang dimaksud menurut Soetarto & Shohibuddin (2005) dilakukan melalui perombakan struktur penguasaan tanah dan perbaikan jaminan kepastian penguasaan tanah bagi rakyat yang memanfaatkan tanah dan kekayaan alam yang menyertainya. Namun langkah ini lebih lanjut meski diikuti pula dengan penataan sistem produksi melalui penyediaan fasilitas teknis dan kredit pertanian, perbaikan metode bertani, hingga infrastruktur sosial yang dibutuhkan. Reforma agraria bukan hanya sebatas *asset reform* namun diikuti dengan *access reform* agar tanah dapat menjadi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

SIMPULAN DAN SARAN

Kehadiran program PTSL terbukti meningkatkan jumlah tanah terdaftar di Kabupaten Takalar. Pada rentang waktu 2016 sampai 2019, kategori rasio tanah terdaftar pada 29 desa mengalami perubahan dan 71 desa tidak mengalami perubahan. Sebaran spasial tanah terdaftar membentuk pola acak dengan konsentrasi jumlah dominan berada pada bagian barat laut wilayah Kabupaten Takalar. Dinamika spasial tanah terdaftar diikuti pula dengan dinamika transaksi tanah, nilai tanah,

dan perlu mewaspadai adanya fenomena konversi lahan.

Modal penghidupan masyarakat pasca program PTSL termasuk dalam kategori cukup pada semua tipologi desa sampel. Desa tipologi tepi laut berkembang dan tepi laut mandiri mendapat nilai tertinggi pada modal fisik sementara desa tipologi nontepi laut berkembang mendapat nilai tertinggi pada modal sosial. Modal alam menjadi modal dengan nilai terendah pada ketiga tipologi. Dinamika tanah terdaftar tidak memberikan implikasi berarti pada peningkatan modal alam berupa kepemilikan dan penguasaan tanah karena luasan tanah yang dimiliki rumah tangga pada semua tipologi desa tergolong kecil. Pada modal finansial, tanah terdaftar akan berimplikasi pada rumah tangga yang memiliki akses terhadap lembaga keuangan.

Reforma Agraria yang terdiri atas *asset reform* dan *access reform* perlu diterapkan secara nyata agar dapat mendukung sistem penghidupan pasca pendaftaran tanah. Monitoring dan pengendalian terhadap konversi lahan perlu ditingkatkan pada desa dengan rasio tanah terdaftar tinggi. Penelitian lanjutan dapat dilakukan dengan mengkaji transformasi spasial pada desa PTSL yang berada di pinggiran Kota Makassar.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Pusat Pembinaan, Pendidikan dan Pelatihan Perencanaan (Pusbindiklatren)-Bappenas RI selaku pemberi dana penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahim, A.Y. (2015). *Kerentanan Ekologi dan Strategi Penghidupan Rumah Tangga Petani di Pantai Utara Indramayu*. Tesis. Institut Pertanian Bogor.

Aprildahani, B. R., Hasyim, A.W., & Rachmawati, T.A. (2017). Motivasi Petani Mempertahankan Lahan Pertanian di Wilayah Pinggiran Kota Malang (Studi Kasus Kawasan Perkotaan Karangploso Kabupaten Malang). *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)*, 1 (3), 258–269.

Asirin & Argo, T.A. (2016). Penggunaan Teknologi Informasi dan komunikasi dan Implikasinya terhadap Ketangguhan Mata Pencaharian Nelayan. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)*, 1 (1), 1–15.

Audina, B. (2018). Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang Tidak Dilakukan oleh Masyarakat di Desa Punggur Kecil Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya. *Journal Fatwa Hukum Faculty Of Law Universitas Tanjungpura*, 1 (1).

Azzahra, F., & Dharmawan, A. H. (2015). Pengaruh Livelihood Assets Terhadap Resiliensi Nafkah Rumah tangga Petani pada Saat Banjir di Desa Sukabakti Kecamatan Tambelang Kabupaten Bekasi. *Sodality: Jurnal Sosiologi Pedesaan*, 3 (1), 1–9.

Badan Pusat Statistik Provinsi Sulawesi Selatan. (2019). *Indeks Pembangunan Desa (IPD) Provinsi Sulawesi Selatan 2018*. Badan Pusat Statistik.

Badan Pusat Statistik. (2019). *Berita Resmi Statistik: Profil Kemiskinan di Indonesia Maret 2019*. Badan Pusat Statistik.

Basuki, T. H. E. (2008). *Social Capital, Livelihood Approach and Community Food Security*. Makalah disampaikan pada Workshop Kajian Bersama Ketahanan Pangan dan Gizi Propinsi Nusa Tenggara Timur. 26-27 Mei 2008. Kupang, Indonesia.

- Deininger, K., Ali, A. D., & Alemu, T. (2011). Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Market Participation: Evidence from Ethiopia. *Land Economics*, 87 (2), 312-334.
- De Soto, H. (2002). Listening in The Barking Dogs: Property Law Against Poverty in The Non-West. *Focaal - European Journal of Anthropology*, 41, .
<https://www.cato.org/publications/commentary/listening-barking-dogs-property-law-against-poverty-nonwest1> [10 April 2019].
- Dharmawan, A. H. (2007). Sistem Penghidupan dan Nafkah Pedesaan: Pandangan Sosiologi Nafkah (Livelihood Sociology) Mazhab Barat dan Mazhab Bogor. *Sodality: Jurnal Transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, 1(2), 169-192.
- Harini, R., Yunus, H. S., Kasto, Hartono, S. (2012). Agricultural Land Conversion: Determinants and Impact for Food Sufficiency in Sleman Regency. *Indonesian Journal of Geography*, 44 (2), 120-133.
- Harmes, Juanda, B., Rustiadi, E., & Barus, B. (2017). Pemetaan Efek Spasial Kemiskinan Kota Bengkulu. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)*, 1 (2), 192-201.
- Hidayat, A. T. (2002). *Kajian Struktur Kepemilikan Tanah Serta Keterkaitan antara Karakteristik Tanah dan Kepemilikan Tanah dengan Penggunaan Tanah di Wilayah Suburban*. Tesis. Institut Pertanian Bogor.
- Holden, S. T., Deininger, K., & Ghebru, H. (2010). Impact of land registration and certification on land border conflicts in Ethiopia.
https://www.researchgate.net/publication/228433462_Impact_of_land_registration_and_certification_on_land_border_conflicts_in_Ethiopia. [5 November 2019]
- Istiqamah. (2018). Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Kepemilikan Tanah. *Jurisprudentie*, 5 (1), 226-235.
- Kasmiati. (2016). *Ekowisata dan Pembangunan Wilayah: Analisis Keberlanjutan Nafkah di Wakatobi Sulawesi Tenggara*. Tesis. Institut Pertanian Bogor.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2018). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Mardiana, Y. S., Siregar, H., & Juanda, B. (2016). Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, 2 (3), 304-311.
- Marryanti, S., & Purbawa, Y. (2018). Optimalisasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Bhumi*, 4 (2), 190-206.
- Marzuki, A. (2018). *Analisis Tingkat Perkembangan Wilayah, Konversi Tanah dan Rasio Tanah Terdaftar serta Arahan Pengembangan Wilayah di Kabupaten Cirebon*. Tesis. Institut Pertanian Bogor.
- Munawir, M., Barus B., & Sutadi, U. (2019). Analisis Spasial Dinamika Konversi Lahan di Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. *Tataloka*, 21 (2), 237-252.
- Muta'ali, L. (2015). *Teknik Analisis Regional untuk Perencanaan Wilayah, Tata Ruang dan Lingkungan*. Badan Penerbit Fakultas Geografi (BPGF) UGM.
- Peerzada, M. B., Magsi, H., & Sheikh, M. J. (2018). Urbanization and Causes of Agricultural Land Conversion in Hyderabad, Sind, Pakistan. *International Journal of Development and Sustainability*, 7 (2), 755-763.

- Rondhi, M., Pratiwi, P. A., Handini, V. T., Sumartono, A. F., & Budiman, S. A. (2018). Agricultural Land Conversion, Land Economic Value, and Sustainable Agriculture: A Case Study in East Java Indonesia. *Land*, 7 (148), 1–19.
- Soetarto, E., & Shohibuddin, M. (2005). *Reforma Agraria Prasyarat Utama Bagi Revitalisasi Pertanian dan Pedesaan*. Konsorsium Pembaruan Agraria.
- Sugiyanto, S., Siregar, H., & Soetarto, E. (2008). Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kota Depok. *Jurnal Manajemen dan Agribisnis*, 5 (2), 64–72.
- Syafitri, U. D., Sartono, B., & Salamatuttanzil. (2008). *Pengujian Autokorelasi Terhadap Sisaan Model Spatial Logistik*. Makalah Seminar Nasional Matematika dan Pendidikan Matematika. 28 November 2008. Universitas Negeri Yogyakarta.
- Syahyuti. (2011). Delandreformisasi sebagai Gejala Anti Landreform di Indonesia: Karakter, Penyebab dan Upaya untuk Pengendaliannya. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 29 (2), 67–81.
- Tolo, E. Y. S. (2016). Collective Land Certification Policy as an Alternative to Land Conflict Resolution and Rural Development in Flores, Indonesia. *International Journal of Science and Organization*, 23 (2), 77–85.
- Wijayanti, R., Baiquni, M., & Harini, R. (2016). Strategi Penghidupan Berkelanjutan Masyarakat Berbasis Aset di Sub DAS Pusur, DAS Bangawan Solo. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 4 (2), 133–152.
- Williamson, C. R. (2010). The Two Sides of De Soto: Property Rights, Land Titling, and Development. *The Annual Proceedings of the Wealth and Well Being of Nations*, 2, 95–108.
- World Bank. (2019). Doing Business 2019: Training for Reform. Washington DC (US): World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/30438> [27 November 2019].