

SOCIAL MAPPING MASYARAKAT DI KELURAHAN BATUSARI KECAMATAN BATUCEPER KOTA TANGERANG

YUDI NUR SUPRIADI

¹⁾Dosen STISIP Yuppentek
E-mail: yudinursupriadi@gmail.com¹⁾

ABSTRAK

Social mapping merupakan kegiatan pemetaan sosial yang dilaksanakan untuk mengetahui gambaran yang jelas mengenai keadaan masyarakat di suatu wilayah pada suatu waktu (up to date). Adapun kegiatan social mapping pada penelitian ini bertempat di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuaceper Kota Tangerang. Kegiatan social mapping ini dilaksanakan atas inisiasi Badan Pertanahan Kota Tangerang sebagai salah satu tindak lanjut hasil Keputusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336/pdt.G/2011/PN.TNG dalam amar putusan antara lain pada point (5), yaitu : “Memerintahkan kepada tergugat untuk memproses dan menerbitkan sertipikat hak milik sesuai dengan yang telah dikuasai oleh tergugat”. Pasca perubahan atau hak kepemilikan tanah, maka dampaknya harus dapat diantisipasi, seperti adanya penjualan tanah yang dikuasai dan yang pada akhirnya masyarakat menjadi tidak berdaya pasca menerima hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci: *Social Mapping*, Pemberdayaan Masyarakat

PENDAHULUAN

Pada dasarnya kewajiban dari Badan Pertanahan Kota Tangerang atas hasil keputusan di atas hanya membatu proses sertipikasi tanah dari asalnya berstatus tanah titisara menjadi tanah hak milik masyarakat. Namun untuk mensukseskan kegiatan ini Badan Pertanahan Kota Tangerang tidak hanya bertindak untuk proses sertipikasi juga akan mencoba untuk melaksanakan kegiatan pemberdayaan masyarakat, agar hasil kegiatan sertipikasi ini dapat dimanfaatkan masyarakat ke arah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Untuk mendapatkan dan melaksanakan program-program pemberdayaan masyarakat yang tepat di Kelurahan Batusari ini, maka Badan Pertanahan Kota Tangerang memandang perlu untuk melakukan kegiatan social mapping terlebih dahulu, sehingga kegiatan sertipikasi yang ditindaklanjuti dengan program pemberdayaan masyarakat ini tidak menjadi suatu program sia-sia atau terkesan hanya sebagai ceremony program.

Kondisi yang sudah diuraikan di atas inilah yang melatar belakangi Badan Pertanahan Kota Tangerang untuk melaksanakan kegiatan social mapping di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuaceper Kota Tangerang, dan berharap agar seluruh stake holders, seperti masyarakat setempat, organisasi sosial yang ada, organisasi ekonomi di kelurahan, perusahaan swasta yang

ada di lingkungan kelurahan, BUMN yang berdekatan dengan lokasi kegiatan dan khususnya Pemerintah Kota Tangerang serta dunia kampus dapat melakukan sinergisme kegiatan pemberdayaan masyarakat yang diinisiasi oleh Badan Pertanahan Kota Tangerang ini selanjutnya.

Atas dasar kegiatan ini, kemudian peneliti menuangkannya menjadi sebuah kegiatan penelitian dosen.

RUMUSAN MASALAH

Dalam melaksanakan kegiatan penelitian ini, peneliti mencoba merumuskan permasalahan penelitian sebagaimana berikut:

1. Bagaimanakah deskripsi pemerintahan Kelurahan Batusari ?
2. Bagaimanakah deskripsi wilayah Kelurahan Batusari ?
3. Bagaimanakah deskripsi kepegawaian dan kependudukan Kelurahan Batusari ?
4. Bagaimanakah deskripsi demografi dan geografi Kelurahan Batusari ?
5. Bagaimanakah deskripsi analisis pemetaan sosial masyarakat di Kelurahan Batusari ?
6. Bagaimanakah deskripsi analisis model pemberdayaan masyarakat di Kelurahan Batusari ?

KERANGKA PEMIKIRAN

Masalah tanah merupakan persoalan yang sangat kompleks sepanjang sejarah dan perkembangan hubungan manusia dengan tanah

karena tanah menyangkut banyak aspek dan dimensi, baik dalam formil maupun materiil maupun religius.

Sejarah hak atas tanah di Indonesia pada masa kerajaan nusantara dahulu khususnya di Jawabarat-Banten, pembagian tanah kedalam beragam pangawasan dan penguasaan tanah tersentralisasi oleh kerajaan, dimana raja merupakan pusat kekuasaan sekaligus sebagai pemilik tanah. Secara teoritis raja memberikan semacam kewenangan atau hak untuk menggarap kepada bawahannya dan sebagian hasil pertanian tersebut diberikan kepada raja sebagai upeti yang nantinya dipergunakan untuk membiayai kebutuhan kerajaan. Pada masa itu sistem hukum tanah yang berlaku adalah sistem hukum tanah yang mengatur bahwa raja memiliki semua hak atas tanah dan rakyat hanya dianggap sebagai penggarap termasuk tanah-tanah yang terdapat di Desa 1.

Pembagian wilayah dalam kerajaan sering menimbulkan perselisihan dalam perebutan suatu wilayah yang dianggap subur dan kaya, penaklukan dengan kekerasan dan bentuk sengketa lainnya merupakan bagian dari dinamika sengketa agraria, dimana elit bawahan kerajaan yang telah memiliki cacah penduduk atau petani yang cukup banyak atau kuat dan cenderung untuk memberontak dan menuntut untuk otonomi atau pelepasan wilayahnya. Hal yang penting pada masa tersebut tanah merupakan alat produksi utama bagi produksi pertanian. Oleh karena itu penguasaan akan tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan menentukan pengaruh atau kekuasaan politik yang sangat penting pada saat itu. Sampai dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, bentuk pemilikan hak atas tanah belum terdapat data yang pasti mengenai unsur, ciri dan sifat bentuk kepemilikan tanah di berbagai daerah terutama dalam istilah masing-masing daerah, dalam hukum adat di Jawa Barat bentuk kepemilikan hak atas tanah terdapat hak milik perorangan atas tanah dan hak milik komunal yaitu hak milik penduduk desa yang terikat oleh hak ulayat yang kuat dari desa.

Desa mempunyai hak milik komunal atas sawah-sawah sedangkan penduduk desa

mempunyai hak komunal memiliki hak pakai atas tanah tersebut. Pemerintah desa dianggap sebagai yang berhak memakai atau yang berhak atas bagian dari tanah-tanah komunal oleh rakyat setempat.

Di Provinsi Banten khususnya daerah Kota Tangerang, pasca pemberlakuan otonomi daerah pada tahun 2001 maka status pemerintahan desa sudah berubah seluruhnya menjadi pemerintahan kelurahan. Dahulu bila desa mempunyai hak milik atas sawah disebut dengan istilah "titisara". Mengenai hak komunal yang terjadi di daerah Tangerang dikenal dengan sistem pemilikan komunal yang pertuanannya berada ditangan desa seperti Titisara, Bengkok dan Pengangonan.

Tanah "titisara" merupakan tanah milik desa yang biasanya disewakan dengan mekanisme lelang kepada siapapun yang ingin menggarapnya hasilnya dipergunakan sebagai anggaran rutin atau pemeliharaan desa seperti perbaikan jembatan, jalan, kantor desa, pasar desa, saluran air dan lain-lain bagi kepentingan desa.

Tanah titisara belum diatur status kepemilikan dan pemberian haknya namun lembaga tanah "titisara" ini dibenarkan keberadaannya oleh Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah lainnya. Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 2 ayat 4 menyebutkan : "Bahwa hak menguasai tanah oleh negara bisa diserahkan pada daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum".

Dalam rangka melaksanakan konversi menurut ketentuan Undang Undang Pokok Agraria, maka perlu diberikan penegasan mengenai status tanah-tanah negara yang dikuasai dengan hak penguasaan, sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara yang menyatakan :

Hak penguasaan atas tanah negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebelum berlakunya peraturan ini, sepanjang tanah-tanah tersebut hanya kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai sebagai

¹ Aslaan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2006), hlm.152

dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang berlangsung selama tanah tersebut itu dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan.

Tanah "titisara" merupakan pendapatan asli desa yang meliputi hasil kekayaan desa. Kekayaan desa adalah segala kekayaan yang dimiliki oleh desa dan dapat menjadi sumber pendapatan bagi desa yang bersangkutan.

Tanah "titisara" sebagai tanah Kas Desa yang sudah ditumpangi oleh suatu hak tertentu yaitu Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan tanpa batas waktu dan hanya bisa dilepaskan haknya kepada pihak lain dengan cara tukar guling. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria di dalam Pasal 41 ayat (1) secara tegas ditentukan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

Hak atas tanah di Jawa pada awal abad 20 menurut Van Vollenhoven mengemukakan pandangannya tentang hak atas tanah yang didasarkan kepada kekerabatan, suku dan desa diseluruh kepulauan Hindia Timur memiliki hak pembagian asli yang dimasukkan kedalam istilah hukum yaitu *beschikkingrecht* (ulayat desa). Hak-hak tersebut merupakan hak warga desa yang disimpangi menjadi hak yang tidak bisa dialihkan secara permanent yang didalamnya terdapat hak komunal desa. Hak komunal masyarakat adat merupakan bagian dari hak garapan perorangan dan hak ulayat dengan hak komunal masyarakat adat tersebut.

Menurut Van Vollenhoven adanya tanah komunal itu bukan milik desa tetapi dikuasai oleh desa sedangkan setiap pemakaian bagian tanah komunal sebagai individu harus tunduk kepada penguasaan desa, dengan demikian hak ulayat masyarakat hukum adat, selain mengandung hak kepunyaan bersama atas tanah bersama para anggota atau warganya yang termasuk bidang hukum perdata dan juga mengandung tugas kewajiban, mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaannya yang termasuk dalam bidang hukum publik.

Sistem hak penguasaan atas tanah dalam hukum adat adalah hak ulayat yang merupakan hak penguasaan atas tanah tertinggi dalam hukum tanah nasional yang disusun

berdasarkan hukum adat. Hukum adat merupakan sumber utama yang berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma hukum yang tertulis dan Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hasilnya yang pertama.

Hukum adat merupakan dasar dari hukum agraria yang baru sudah disaneer dan merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis berbeda dengan hukum adat sebelum berlakunya undang-undang pokok agraria, bahkan dapat dikatakan perbedaan itu sangat prinsipil, sebab bila hukum adat dulu masih menganut sistem kongkrit atau konstan, sekarang sistem ini sudah berubah dan mengalami modernisasi menjadi suatu sistem yang konsensual². Hukum adat sebagai hukum positif yaitu sebagai hukum yang merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan bermasyarakat, rumusan tersebut bersumber pada rangkaian kenyataan mengenai sikap dan tingkah laku para anggota masyarakat hukum adat dalam menerapkan konsepsi dan asas-asas hukum yang digunakan sebagai bahan utama dalam hukum adat.

Konsepsi yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat), dalam penggunaannya hak penguasaan yang individual tidak boleh hanya berpedoman pada kepentingan pribadi semata melainkan juga harus diingat kepentingan bersama yaitu kepentingan kelompoknya, sifat penguasaan yang demikian itu pada akhirnya mengandung apa yang disebut unsur kebersamaan³.

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria kepada lembaga hukum dan hubungan hukum kongkrit antara negara dan tanah Indonesia⁴. Konsepsi hak menguasai dari

² Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: PT. Gunung Agung, 2007), hlm. 63

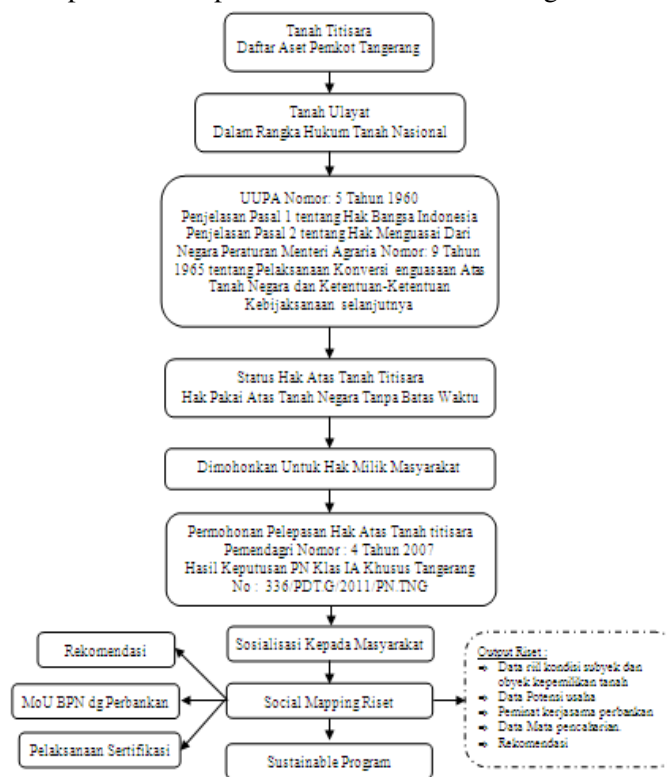
³ Boedi Harsono, *Sejarah dan Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007), hlm., 181

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2004), hlm., 59

negara telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) menyebutkan bahwa hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk : a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut, b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada

pemerintah daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembentukan otonomi segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah, kiranya wewenang yang pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam “medebewind” itu pada hakikatnya akan terbatas pada apa yang disebut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria nomor : 5 tahun 1960 huruf a yaitu : “Wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan penggunaan dan persediaan dan pemeliharaan tanah. Hak menguasai dari negara merupakan pelaksanaan dari hak-hak bangsa Indonesia atas tanah”.



Gambar 1 Kerangka pemikiran

Hak menguasai tanah dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah negara kesatuan Republik Indonesia ini, baik tanah-tanah yang tidak atau belum, maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Untuk menyingkat pemakaian kata-kata dalam praktek administrasi negara digunakan sebutan “Tanah Negara”.

Menurut Boedi Harsono pembagian tanah negara dibagi menjadi 2 yaitu : a. Tanah negara

murni yang berarti tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanahtanah yang dikuasai langsung oleh negara. b. Tanah negara tidak murni yang berarti tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer disebut tanah-tanah hak dengan nama sebutan haknya misalnya tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan lain-lain. Tanah - tanah yang merupakan aset atau kekayaan negara dan tanah-tanah negara yang dikuasai oleh suatu instansi pemerintah dipergunakan sesuai dengan tugas masing-

masing, dan diberikan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Tanah-tanah negara tersebut baru bisa dimohonkan kepada negara untuk perubahan status hak atas tanahnya apabila telah memperoleh izin untuk membebaskan atau melepaskan hak-hak yang ada pada tanah negara tersebut dari pemegang haknya.

METODE RISET

Dalam penelitian ini dipergunakan metode pendekatan yuridis empiris, maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis, juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Empiris merupakan lawan rasionalisme. Menurut aliran ini pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada di lapangan dan aliran ini juga berpendapat bahwa ketidaktahuan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berpikir dan mengabaikan alam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang benar.

Pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Aspek yuridis yang dipakai dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan dan perundang-undangan diantaranya yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Kebijakan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijakan;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

8. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 157 tentang Pengurusan dan Penyelesaian Sertipikat Tanah Kas Desa;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik;
11. Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
13. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Penyelesaian;
14. Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa;
15. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 350/KMK.03/1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara,
16. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa;
18. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.
20. Hasil Keputusan PN Klas IA Khusus Tangerang No : 336/PDT.G/2011/PN.TNG.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang ada di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuaceper Kota Tangerang yang berjumlah 13.108 orang yang dikelompokkan menjadi 3.961 Kepala Keluarga (KK).

Sampel yang direncanakan pada kegiatan penelitian ini adalah mereka yang menjadi subyek dan obyek sertifikasi, yaitu sebanyak 1.194 bidang atau diasumsikan 1.194 KK. Karena keterbatasan waktu dan tenaga, tidak seluruh sampel yang direncanakan ini dapat

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Kompas Media Nusantara, 2005), hlm 62

teralisasi hanya mencapai 756 KK di wilayah RW 03, 04, 05 dan 06.

Data Primer : informasi dari pihak-pihak yang mengetahui tentang situasi dan kondisi pada penelitian ini yaitu Subyek penerima Tanah Titisara, Tokoh Masyarakat, Tokoh Pemuda, Ketua RT dan RW di wilayah Kelurahan Batusari, Lurah Batusari, Ketua LPK Kelurahan Batusari, Camat Batucapeper, Seretaris Daerah dan BPN kota Tangerang serta BPN Provinsi Banten.

Data Sekunder : studi pustaka untuk mengkaji, menelaah, membandingkan serta memperoleh data melalui literatur literatur ahli hukum dan sumber hukum, peraturan perundang-undangan, brosur-brosur atau tulisan, kamus bahasa Indonesia ensklopedia dan kamus hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dalam hal ini adalah data sekunder dari bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier.

Pengumpulan data dilaksanakan dengan cara wawancara, penyebaran angket (daftar pertanyaan) dan studi pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dskripsi Wilayah

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1993 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Kotamdya Tangerang dan Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2000 tentang 7 (tujuh) kecamatan, Kecamatan Batucapeper terbagi 7 kelurahan, diantaranya adalah Kelurahan Batusari.

Kelurahan Batusari memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Belendung.
- ⇒ Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Tanah Tinggi.
- ⇒ Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Karang Anyar.
- ⇒ Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Batujaya.

Kelurahan Batusari secara geografis memiliki ketinggian 9 meter di atas permukaan laut, termasuk ke dalam tipe curah hujan sedang, dengan topografi termasuk pada kategori dataran rendah dan memiliki suhu rata-rata 330C. Secara keseluruhan luas wilayah Kelurahan Batusari seluas 131.182 Ha, dimana 23 Ha diantaranya termasuk pada tanah titisara. Akan tetapi pada tahun 2017 atas hasil kerjasama antara Pemerintah Kota Tangerang dengan Badan Pertanahan Nasional tanah titisara ini akan diserahkan kepada masyarakat atas kepemilikannya.

2. Deskripsi Kepegawaian dan Kependudukan

Jumlah pegawai di Kelurahan Batusari sebanyak 9 orang dan 5 orang diantaranya adalah berstatus Pegawai Negeri Sipil (PNS), dimana 4 orang termasuk golongan III dan 1 orang termasuk golongan II. Adapun 4 orang pegawai kelurahan lainnya memiliki status sebagai Tenaga Kerja Sukarela (TKS). Pegawai yang berstatus TKS ini memiliki pembiayaan mandiri dari anggaran kelurahan.

Sampai akhir Desember tahun 2016 kondisi kependudukan di Kelurahan Batusari mengalami peningkatan sebesar 0,51% atau bertambah sebanyak 67 orang dari tahun 2015.

Tabel 1 Jumlah penduduk

Jumlah Tahun 2015			Jumlah Tahun 2016			Persen Peningkatan		
KK	L	P	KK	L	P	KK	L	P
3.961	6.310	6.798	3.972	6.343	6.832	0,28	0,48	0,51

Sumber : Pemerintahan Kelurahan Batusari, 2017

Adanya peningkatan jumlah penduduk ini disebabkan oleh faktor kelahiran sebanyak 167 orang, yang datang dan menetap sebanyak 121 orang serta yang menikah sebanyak 225 KK,

disamping 65 orang yang meninggal, 133 orang yang pindah dan 32 orang yang talak dan cerai.

Di Kelurahan Batusari terdapat 3 buah Mesjid dan 22 buah Mushola sebagai sarana

ibadah penduduk yang beragama muslim yang mendominasi di kelurahan ini. Adapun komposisi jumlah penduduk berdasarkan agama yang dianut adalah Muslim sebanyak 12.733 orang, Protestan sebanyak 164 orang, Katholik 52 orang, Budha sebanyak 168 orang dan Hindu sebanyak 47 orang.

3. Analisis Pemetaan Sosial

Untuk memetakan kondisi masyarakat di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuaceper Kota Tangerang, ukuran sampel yang direncanakan pada kegiatan penelitian ini adalah mereka yang menjadi subyek dan obyek sertifikasi, yaitu sebanyak 1.194 bidang atau diasumsikan 1.194 KK. Karena keterbatasan waktu dan tenaga, tidak seluruh sampel yang direncanakan ini dapat terealisasi hanya mencapai 756 KK di wilayah RW 03, 04, 05 dan 06, dengan rincian sampel yang direncanakan adalah sebagai berikut :

- a. RW 03 : 402 bidang dengan luas 2.969 m²
- b. RW 04 : 310 bidang dengan luas 7.720 m²
- c. RW 05 : 247 bidang dengan luas 1.387 m²
- d. RW 06 : 247 bidang dengan luas 4.164 m²
- e. Total keseluruhan 1.194 bidang dengan luas 16.240 m²

Seperti yang sudah dijelaskan pada Bab III, bahwa terjadi pengurangan ukuran sampel yang direncanakan dengan sampel yang terealisasi dari 1.194 KK menjadi 756 KK yang berhasil di survey.

Berdasarkan survey dapat dijelaskan bahwa responden didominasi oleh mereka yang berjenis kelamin laki-laki sebanyak 506 orang atau 66,93 % dan responden yang berjenis kelamin perempuan sebesar 250 orang atau 33,07 %. Hasil survey tersebut menunjukkan bahwa lebih dari 60% responden yang berhasil diwawancarai merupakan kepala keluarga, sehingga jawaban-jawaban dari responden dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Menurut survey, dapat diketahui bahwa responden paling banyak bekerja sebagai pegawai swasta atau karyawan pabrik sebanyak 157 orang atau 20,77 %. Adapun mereka ini memiliki beragam status, seperti buruh pabrik, security, dan staf pabrik. Kemudian jumlah responden yang memilih pekerjaan sebagai wirausaha terdapat 126 orang atau 16,67 %, dimana jenis usaha yang dilakukan oleh kelompok ini juga cukup beragam dari usaha warung rumahan seperti warung kelontong, jual sayuran, penjual rokok, penjual nasi uduk,

penjual lontong sayur, penjual bakso, penjual mie ayam dan sebagainya. Responden lainnya dari kelompok wirausaha memilih untuk membuka usaha perbengkelan dan jasa penyewaan truk, home industri pembuatan kue, dan penjahit.

Urutan selanjutnya secara beturut-turut adalah Ibu Rumah Tangga (14,68%), buruh (13,62%), pedagang 8,99 %, pekerja di sektor perusahaan jasa, perdagangan dan pariwisata atau sales (8,60%), guru (4,50 %), mahasiswa (3,57%), pegawai yang berstatus PNS (2,12%), pegawai BUMN (1,19%), dan jenis profesi lainnya selain yang sudah dijelaskan di atas dipilih oleh 1,19 responden.

Dari hasil survey diperoleh pula informasi bahwa di Kelurahan Batusari tidak ada masyarakatnya yang bekerja sebagai TNI/POLRI. Adapun penjelasan untuk IRT (Ibu Rumah Tangga) adalah responden yang ketika disurvei yang menjadi kepala rumah tangganya tidak berada di tempat atau sedang bekerja.

Diperoleh informasi juga tentang pekerjaan lainnya, dengan pertimbangan jumlahnya sangat kecil, seperti Marbot Mesjid atau Musholla, guru mengaji atau yang menjadi pengurus organisasi sosial kemasyarakatan setempat, misalnya Karang Taruna dan Lembaga Pembangunan Masyarakat (LPM) yang dahulunya lebih dikenal dengan sebutan Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD).

Penjelasan yang berkenaan dengan responden yang tidak bekerja sejumlah 31 orang atau 4,10% adalah responden yang menjadi anak yang termasuk usia produktif tapi belum bekerja baik itu di sektor formal ataupun di sektor informal, sehingga tanggung jawab masih terletak pada orang tuanya. Namun tidak semua responden yang menyatakan tidak bekerja dalam kondisi yang sama, terdapat pula responden yang sudah berusia tidak produktif dan menempati rumah, akan tetapi tanggung jawab ekonomi rumah tangga berada pada anak-anaknya dan mereka tidak tinggal dengan orang tua.

Hasil survey terhadap tingkat pendidikan yang ditamatkan oleh responden, memberikan hasil dapat dijelaskan bahwa mayoritas masyarakat yang tinggal di RW 03, RW04, RW 05, dan RW 06 memiliki tingkat pendidikan tamatan SD sebanyak 289 responden (38,23%), kemudian secara berturut-turut tamatan SMA

203 responden (26,85%), tamatan SMP sebanyak 186 responden (24,60%), tamatan sarjana sebanyak 48 responden (6,35%) dan tamatan diploma sebanyak 30 responden (3,97%).

Kondisi lingkungan masyarakat di Kelurahan Batusari masih berciri khas masyarakat tradisional yang kental, dimana pendidikan Agama Islam masih sangat kuat. Kondisi ini berdampak pada budaya masyarakat yang masih mengedepankan pendidikan informal bagi anaknya melalui pendidikan di Pondok Pesantren dibandingkan pendidikan formalnya. Hal inilah juga yang turut memperkuat bahwa tamatan sekolah formal dari masyarakatnya mayoritas masih tamatan SD, akan tetapi pengetahuan dalam berkehidupan masyarakatnya cukup baik karena pengetahuan masyarakat didapatkan melalui pendidikan informal.

Dominasi dari kekuatan pendidikan informal juga ditandai dengan adanya salah satu Pondok Pesantren yang cukup besar yang berada di kelurahan ini, yaitu Pesantren Darussalam. Perikehidupan masyarakatnya yang agamis ditunjukkan juga dengan kondisi Mushola-mushola yang ada di setiap Rukun Tetangga (RT) yang kondisinya cukup baik dan cukup besar dibandingkan dengan kondisi dan ukuran Mushola di kelurahan lainnya yang ada di Kota Tangerang.

Untuk memetakan kondisi perekonomian masyarakat dari tim riset mendekatinya dari pola pengeluaran responden tiap bulannya, bukan berdasarkan pendekatan pendapatan tiap bulan. Alasan dilakukannya pendekatan tersebut dikarenakan bila dari faktor pendapatan budaya masyarakat lokal masih cenderung untuk bersikap rendah diri dalam persoalan pendapatan tapi bila bicara tentang pengeluaran mereka akan cenderung lebih terbuka karena menyangkut gengsi sosial.

Sebaliknya apabila berbicara tentang pendapat, pola pikir masyarakat masih sangat dipengaruhi oleh adanya dana-dana hibah yang sering diberikan oleh pemerintah, sehingga mereka akan lebih cenderung untuk menurunkan besaran pendapatannya, dengan harapan bahwa dengan menyatakan rendahnya pendapatan maka mereka berharap akan mendapatkan dana hibah atau bantuan pemerintah yang peluangnya menjadi lebih besar. Apalagi pada saat melakukan survey, tim

riset menyertakan identitas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang yang notabene termasuk instansi pemerintahan.

Di Kota Tangerang sendiri pengalaman serupa dengan kegiatan sejenis adalah pada saat Pemerintah Kota Tangerang melaksanakan regulasi untuk Kartu Multiguna bagi masyarakat miskin dan rentan miskin dalam mendapatkan fasilitas kesehatan dan pendidikan gratis. Fenomena yang terjadi masyarakat cenderung lebih suka dinyatakan termasuk dalam kategori miskin atau rentan miskin, agar mereka mendapatkan Kartu Multiguna, padahal dalam perikehidupan sosialnya mereka termasuk dalam kategori masyarakat mampu. Begitu pula fenomena adanya regulasi pemberian beras bagi masyarakat miskin, masyarakat akan dengan sukarela dinyatakan miskin dibandingkan dalam kategori mampu.

secara berurutan besaran pengeluaran masyarakat tiap bulan adalah mereka yang memiliki sejumlah biaya pengeluaran tiap bulan sebesar Rp 1 juta rupiah sampai dengan Rp 2,5 juta rupiah per bulan sejumlah 392 responden (51,85%), yang memiliki sejumlah biaya pengeluaran tiap bulan lebih dari Rp 2,5 juta sejumlah 231 responden (30,56%) dan yang memiliki sejumlah biaya pengeluaran tiap bulan sebesar Rp 5 ratus ribu rupiah sampai dengan Rp 1 juta rupiah per bulan sejumlah 133 responden (17,59%).

Dengan demikian masyarakat yang menjadi responden dalam kegiatan penelitian ini lebih didominasi oleh masyarakat yang memiliki pengeluaran tiap bulannya sebesar Rp 1 juta rupiah sampai dengan Rp 2,5 juta rupiah per bulan. Apabila kita merujuk pada regulasi penetapan Upah Minimum Kerja dan Sektorial yang berlaku di Kota Tangerang yang berkisar di Rp 2,4 Juta Rupiah perbulan untuk memenuhi kebutuhan hidup layak di wilayah ini, maka dengan indikator pola pengeluaran masyarakat di Kelurahan Batusari dapat dikategorikan sepadan dan dapat dinyatakan bahwa kehidupan ekonomi masyarakatnya sudah tergolong mencukupi, apalagi bila diakulasikan dengan masyarakat yang memiliki biaya pengeluaran tiap bulannya lebih dari Rp 2,5 juta rupiah akan berjumlah 82,41 % dan sekitar 17,59 % masyarakatnya dapat dinyatakan belum mampu memenuhi kehidupan layak secara ekonomi.

Parameter lainnya dalam memetakan kondisi ekonomi masyarakat adalah beban keluarga yang harus kepala keluarga masing-masing tanggung. diperoleh informasi bahwa beban rumah tangga yang menjadi tanggung jawab masing-masing kepala keluarga dalam memenuhi kehidupan layak didominasi oleh masyarakat yang memiliki beban tanggungan keluarga di atas 2 orang, yaitu sebanyak 467 responden (61,77%) sedangkan sebagian lainnya sejumlah 289 responden (38,23%) menyatakan beban tanggungan rumah tangganya sebanyak 1 sampai 2 orang.

Pengukuran kedua parameter ekonomi masyarakat yang sudah dijelaskan sebelumnya, dapat membantu pemetaan kondisi kemampuan ekonomi masyarakat untuk membayar biaya sertipikasi yang harus mereka bayarkan ke pemerintah, manakala terjadi pelaksanaan sertipikasi tanah titisara menjadi hak milik masyarakat.

Pemetaan kesanggupan masyarakat dalam membayar biaya sertipikasi tanah berdasarkan hasil survey dapat diketahui bahwa sebagian besar masyarakat yang mengikuti program sertipikasi tanah di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuceper Kota Tangerang menyanggupi untuk membayar biaya yang timbul atas pelaksanaan sertipikasi tanah titisara menjadi hak milik masyarakat, yaitu sejumlah 734 responden (97,87%) sedangkan sisanya sebanyak 16 responden (2,13%) menyatakan tidak sanggup untuk memenuhi kewajiban membayar biaya sertipikasi.

Setelah dilakukan interview lebih mendalam terhadap responden yang menyatakan tidak sanggup membayar biaya sertipikasi dan dijelaskan pula bahwa akan adanya bantuan pihak perbankan untuk menanggulangi biaya sertipikasi dan sertipikat akan menjadi anggunan, sedangkan pembayaran akan dilakukan dengan cicilan yang besarnya disesuaikan dengan akad perjanjian dengan pihak bank maka masyarakat dari yang semula tidak sanggup menyatakan kesanggupannya. Disamping itu, bagi masyarakat yang sebelumnya menyatakan kesanggupannya dalam membayar biaya sertipikasi ada sebagian yang menjawab bahwa mereka sudah mengetahui akan ada kerjasama dengan pihak bank untuk membantu menutupi biaya sertipikasi dan mereka dapat membayarnya dengan cicilan, sehingga mereka

sudah terlebih dahulu menyatakan sikap sanggup membayar biaya sertipikasi tersebut.

Dari beberapa parameter-parameter yang sudah dipetakan terlebih dahulu kemudian tim riset melakukan telaah lebih jauh tentang kondisi masyarakat yang berkenaan dengan kemauan masyarakat dalam melakukan kerjasama dengan bank dalam melaksanakan kegiatan sertipikasi tanah titisara menjadi hak milik ataupun dalam proses kegiatan ekonomi sehari-hari.

Hasil pemetaan tingkat kemauan masyarakat untuk menjadikan lembaga perbankan sebagai mitra diperoleh informasi sebagian besar masyarakat di Kelurahan Batusari sebanyak 685 responden (90,61%) menyatakan sikap yang tidak mau untuk melaksanakan kerjasama dengan pihak perbankan dalam menanggulangi biaya yang timbul atas pelaksanaan sertipikasi tanah titisara menjadi hak miliknya ataupun dalam kehidupan ekonominya, sedangkan sebagian kecil masyarakat sebanyak 71 responden (9,39%) lainnya menyatakan mau untuk bermitra dengan bank dalam menanggulangi biaya yang timbul atas pelaksanaan sertipikasi tanah titisara menjadi hak miliknya.

Setelah dilakukan telaah lebih mendalam atas sikap masyarakat tersebut dapat dipahami bahwa sikap tidak mau kerjasama dengan pihak perbankan dari masyarakat ini lebih banyak dipengaruhi oleh pendidikan dan pengetahuan agama, sebab dalam Agama Islam banyak menurut beberapa *key informan* beranggapan bahwa dalam proses kerjasama dengan pihak perbankan akan terjebak pada kegiatan “riba”.

Atas pertimbangan di atas, maka muncul anggapan bahwa kerjasama dengan pihak perbankan yang menyertakan bunga dalam menjalankan usahanya, baik dalam kegiatan menabung ataupun meminjam, masih termasuk dalam kategori riba. Pengetahuan inilah yang mendasari sikap masyarakat yang terkesan sikap yang anti terhadap lembaga perbankan.

Bahkan sikap masyarakat masyarakat ini semakin diperjelas dengan menyatakan sikap yang tidak mau kerjasama dengan pihak non perbankan yang ditunjukkan dengan seluruh responden (100%) menyatakan menolak bekerjasama dengan pihak non perbankan. Dengan pihak perbankan yang terkadang menyatakan label halal dalam bisnisnya mereka

masih beranggapan riba, apalagi dengan pihak non perbankan yang bersifat non formal.

Walaupun dalam proses interview mendalam kami memberikan informasi adanya bank syariah ataupun mekanisme koperasi yang menjalankan usaha simpan pinjam, infiltrasi pengetahuan ini tidak langsung begitu saja mereka terima, disamping adanya keterbatasan surveyor dalam menjelaskan mekanisme usaha bank syariah dan koperasi.

4. Mapping Kendala Program Pemberdayaan Masyarakat
 - a. Program-program pemberdayaan ekonomi masyarakat yang selama ini menjadi program pemerintah sifatnya sentralistik yang menyamakan seluruh karakter masyarakat dan wilayah sehingga kurang memperhatikan kemampuan masyarakat dan keunggulan komparatif wilayah yang ada. Dengan demikian, pola program kerja tidak seharusnya diseragamkan akan tetapi harus pula memperhatikan keinginan, kebutuhan dan kemampuan masyarakat dalam melaksanakan program pemberdayaan ekonomi masyarakat tersebut.
 - b. Program-program pemberdayaan ekonomi masyarakat yang selama ini menjadi program pemerintah sifatnya crass programe, sehingga terbatas dengan waktu program tersebut berlaku.
 - c. Program-program pemberdayaan ekonomi masyarakat tidak disertakan dengan peningkatan pengetahuan dan kesiapan mental dari masyarakat selaku calon penerima dana program tersebut untuk mengelola sebuah usaha. Tidak adanya kegiatan pelatihan atau training kepada masyarakat penerima program juga memperlemah tingkat keberhasilan program pemberdayaan ekonomi masyarakat ini.
 - d. Program-program pemberdayaan ekonomi masyarakat tidak disertai dengan pembentukan organisasi ekonomi masyarakatnya yang memfasilitasi, memonitor, mengawasi, mengevaluasi serta memberikan konsultasi kepada masyarakat dalam menjalankan usaha yang sudah direncanakan sebelumnya. Organisasi pendamping dipercayakan kepada konsultan yang waktu keberadaannya di wilayah kerja sangat

terbatas dengan tanggung jawab yang terbatas juga.

PENUTUP

Berdasarkan hasil survey social mapping masyarakat di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuceper Kota Tangerang dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Bila
2. Masyarakat di Kelurahan Batusari sangat antusias dan bersyukur dengan dilakukannya sertifikasi tanah titisara menjadi hak milik masyarakat yang difasilitasi oleh BPN Kota Tangerang.
3. Beberapa potensi yang ada di wilayah Kelurahan Batusari adalah usaha kecil warungan, home industri kacang Ngumpet, jasa penyewaan truk, terdapat 39 industri, adanya lahan tidur dan rawa Belendung yang keberadaannya dapat dikembangkan lebih lanjut melalui program pemberdayaan masyarakat.
4. Masyarakat Batusari menginginkan adanya program pemberdayaan terhadap masyarakat, yang lebih bisa dirasakan oleh masyarakat, dimana program tersebut harus terencana sesuai dengan kebutuhan masyarakat, adanya pendidikan dan pelatihan usaha baik secara pengetahuan dan mental usaha (membangun jiwa entrepreneurship), adanya sumberdaya yang mendampingi, serta ada organisasi ekonomi yang jelas dan dimiliki oleh masyarakat.

Berdasarkan hasil social mapping masyarakat di Kelurahan Batusari, maka peneliti merekomendasikan dibentuknya suatu model pemberdayaan masyarakat dengan program kerja yang terencana sesuai dengan kebutuhan masyarakat, adanya transfer knowledge entrepreneurships, adanya sumberdaya yang mendampingi, serta ada organisasi ekonomi yang jelas dan dimiliki oleh masyarakat berupa Koperasi. Model pemberdayaan masyarakat ini tidak hanya BPN Kota Tangerang yang menjadi leading sector melalui dana PNBP, juga melibatkan stake holders lainnya, seperti Pemerintah Kota Tangerang, Perusahaan BUMN, BUMD, swasta, perguruan tinggi, dan Lembaga Swadaya Masyarakat termasuk organisasi kepemudaan yang ada di Kelurahan Batusari Kecamatan Batuceper Kota Tangerang yang

memiliki kepedulian dan tujuan yang sama dengan apa yang akan dilaksanakan oleh BPN Kota Tangerang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin Sitio dan Halomoan Tamba. 2001. Koperasi dalam Teori dan Praktek. Cetakan Keempat. Rineka Cipta. Jakarta.
- Ambar, Teguh. 2004. Mencari Suatu Strategi Pembangunan Masyarakat Desa BerparadigmaGanda, dalam Jefta Leibo, Sosiologi Pedesaan, Yogyakarta : Andi Offset.
- Dwijowijoto dan Wrihatnolo 2007. Partisipatif Pemberdayaan Masyarakat . Indeks. Jakarta
- Onny S. Prijono dan A.M.W Pranak. 1996. Pembangunan dan Pemberdayaan Masyarakat, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Hikmat. 2006. Civil Society Di Aras Lokal: Perkembangan Hubungan Antara Rakyatdan Negara di Pedesaan Jawa, Yogyakarta : Pustaka Pelajar & Percik.
- Hendar Kusnadi. 2005. Manajemen Koperasi : Teori dan Praktek. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Ismawan. 2002. Pembangunan dan Pemberdayaan Masyarakat, Pustaka. Pelajar. Yogyakarta.
- Ikbal M. Hasan. 1999. Ekonomi dan Pembangunan. Edisi II. Yayasan Daulat Rakyat. Jakarta. 1996.
- Krisnamurthi. 2002. Pengembangan Partisipasi Masyarakat. Aditya Media. Jakarta