

## **LAPORAN AKSI PERUBAHAN**

### **OPTIMALISASI PELAYANAN INFORMASI NILAI TANAH MELALUI PENYUSUNAN PETA ZONA NILAI TANAH BERKOLABORASI DENGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH**



Disusun Oleh :

Nama : Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P.  
NIP. : 19851116 200502 1 001  
Nomor Absen : 37  
Jabatan : Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan  
Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

**PELATIHAN KEPEMIMPINAN PENGAWAS ANGKATAN I  
PUSAT PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**2021**

**LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL**

**OPTIMALISASI PELAYANAN INFORMASI NILAI TANAH  
MELALUI PENYUSUNAN PETA ZONA NILAI TANAH BERKOLABORASI  
DENGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH**

Disetujui di Koba,

Juli 2021

Mentor

Project Leader

ALI RIDLO, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

TUDI ISKANDAR, S.ST., M.A.P.  
NIP. 19851116 200502 1 001

Mengetahui, Pembimbing/Coach

SUWARNI, S.E., M.I.P.  
NIP. 19700705 199403 2 005

## **LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR**

Laporan Aksi Perubahan ini diajukan oleh :

Nama Peserta : Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P.  
NIP. : 19851116 200502 1 001  
Jabatan : Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan  
Pelatihan : Pelatihan Kepemimpinan Pengawas (PKP)  
Angkatan : I  
Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

Judul Aksi Perubahan :

**OPTIMALISASI PELAYANAN INFORMASI NILAI TANAH  
MELALUI PENYUSUNAN PETA ZONA NILAI TANAH BERKOLABORASI  
DENGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH**

Telah diseminarkan dihadapan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan Pendidikan dan Pelatihan Kepemimpinan Pengawas, untuk selanjutnya aksi perubahan akan dilanjutkan pada jangka menengah dan jangka panjang.

Mentor

Project Leader

ALI RIDLO, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

TUDI ISKANDAR, S.ST., M.A.P.  
NIP. 19851116 200502 1 001

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Aksi Perubahan yang berjudul “Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah”

Penulisan Laporan Aksi Perubahan ini berguna sebagai pemenuhan syarat untuk mengikuti seminar Laporan Aksi Perubahan pada Pelatihan Kepemimpinan Pengawas Angkatan I Tahun 2021 yang diselenggarakan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Selama mengikuti pendidikan dan pelatihan di Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional secara virtual, penulis telah memperoleh ilmu pengetahuan khususnya ilmu dalam pelayanan publik. Penulis berharap ke depan ilmu tersebut dapat diimplementasikan pada unit kerja yang menjadi tugas dan fungsinya.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak, karena atas bantuan dan dukungan orang-orang tersebut penyusunan Laporan Aksi Perubahan ini dapat diselesaikan. Ucapan Terimakasih tersebut dengan tulus penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Deni Santo, S.T., M.Sc. Kepala Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia, Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, yang telah memfasilitasi sarana prasarana dan pengajar yang berpengalaman, sehingga memudahkan penulis mengikuti Pelatihan Kepemimpinan Pengawas Tahun 2021.
2. Ibu Suwarni, S.E., M.I.P. selaku Widyaiswara Ahli Madya pada Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN sekaligus *coach* penyusunan Laporan Aksi Perubahan yang telah memberikan bimbingan dan masukannya.

3. Bapak Ali Ridlo, S.T., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah sekaligus *mentor* penulis yang telah memberikan arahan dan dukungan penuh kepada penulis dalam penyusunan Laporan Aksi Perubahan.
4. Bapak dan Ibu widyaiswara pada Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang secara tulus dan ikhlas memberikan bimbingan dan arahan dalam Pelatihan Kepemimpinan Pengawas Angkatan I tahun 2021.
5. Bapak dan Ibu Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah yang telah memberikan dukungan, baik moril maupun materiil sehingga Laporan Aksi Perubahan ini bisa diselesaikan dengan baik.
6. Teman-teman seangkatan peserta Pelatihan Kepemimpinan Pengawas tahun 2021 angkatan I yang bersahabat dan menyenangkan sebagai kawan bercanda dan bercerita maupun sebagai rekan bertukar pendapat yang saling mendukung selama pelaksanaan pelatihan, semoga selanjutnya silaturahmi yang telah ada selalu terjaga.
7. Dan juga seluruh pihak yang telah membantu penulis menyusun Laporan Aksi Perubahan ini baik secara langsung maupun tidak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari Laporan Aksi Perubahan ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena terbatasnya pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki, untuk itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan agar Laporan Aksi Perubahan ini selanjutnya bisa lebih baik lagi. Terakhir Penulis berharap Laporan Aksi Perubahan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan dicatat sebagai amal kebaikan bagi penulis dan seluruh pihak yang terlibat. Amin.

Koba, Juli 2021

Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P.

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Tujuan Aksi Perubahan.....	5
C. Manfaat Aksi Perubahan.....	5
BAB II PROFIL PELAYANAN .....	6
A. Tugas dan Fungsi Pelayanan.....	6
B. Area Bermasalah.....	14
C. Sumber Daya Instansi.....	15
BAB III ANALISIS MASALAH.....	18
A. Identifikasi Masalah Pada Area Tugas Dan Fungsi Bermasalah.....	18
B. Penetapan Masalah Utama.....	19
C. Analisis Kelayakan Inovasi.....	26
BAB IV STRATEGI MENGATASI MASALAH.....	24
A. Terobosan Inovasi.....	24
B. Hasil Inovasi.....	28
C. Manfaat Inovasi ( <i>Impact</i> ).....	28
D. Pemanfaatan Sumber Daya.....	30
E. Pengendalian Mutu Pekerjaan.....	40
F. SOP Pelayan Publik .....	42
BAB V LAPORAN AKSI PERUBAHAN.....	45
A. Deskripsi Proses Kepemimpinan.....	45
B. Deskripsi Hasil Kepemimpinan.....	51
C. Keberlanjutan Aksi Perubahan.....	67

BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Luas wilayah Kabupaten Bangka Tengah.....	10
Tabel 2. Jumlah Pegawai Kantah Kab. Bangka Tengah.....	14
Tabel 3. Klasifikasi Pendidikan Pegawai Seksi PTP .....	16
Tabel 4. Klasifikasi Jabatan Pegawai Seksi PTP .....	16
Tabel 5. Sarana dan Prasarana Kantah Kab. Bangka Tengah.....	16
Tabel 6. Identifikasi Permasalahan.....	18
Tabel 7. Pemilihan Isu Strategis menggunakan Metode ASTR.....	19
Tabel 8. Kanvas Inovasi.....	27
Tabel 9. Identifikasi <i>Stakeholder</i> / Jejaring Kerja.....	37
Tabel 10. Jumlah kebutuhan biaya untuk pelaksanaan Aksi Perubahan.....	39
Tabel 11. Time schedule pelaksanaan Aksi Perubahan.....	40
Tabel 12. Inventarisasi Potensi Masalah.....	41
Tabel 13. Capaian Tahapan Aksi Perubahan.....	66
Tabel 14. Capaian Dalam Perbaikan Sistem.....	67



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tujuan Tata Kelola Pertanahan.....	3
Gambar 2. <i>Core Function</i> Kementerian ATR.....	7
Gambar 3. <i>Core Function</i> Badan Pertanahan Nasional.....	8
Gambar 4. Peta Administrasi Kabupaten Bangka Tengah.....	9
Gambar 5. Kantor Pertanahan Kab. Bangka Tengah.....	11
Gambar 6. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	13
Gambar 7. Peralatan Pengukuran.....	17
Gambar 8. Peralatan Pengolah data dan pengolahan gambar.....	17
Gambar 9. Diagram Analisis Penyebab Masalah ( <i>Metode Fishbone</i> ).....	21
Gambar 10. Struktur Tim Efektif.....	30
Gambar 11. Strategi komunikasi terhadap <i>Stakeholder</i> .....	33
Gambar 12. Jejaring Kerja / <i>Net Map Stakeholder</i> .....	36
Gambar 13. Alur Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.....	42
Gambar 14. Rapat Internal & Eksternal.....	53
Gambar 15. Peta Pendaftaran Desa Melabun.....	54
Gambar 16. Peta Citra Desa Melabun.....	54
Gambar 17. Peta Batas Administrasi.....	55
Gambar 18. Peta Jaringan Jalan dan Tempat Penting.....	55
Gambar 19. RTRW Kabupaten Bangka Tengah.....	56
Gambar 20. Peta Kawasan Hutan.....	56
Gambar 21. Peta Hasil Deliniasi Zona Nilai Awal.....	57
Gambar 22. Kegiatan Lapangan Survei Nilai Tanah.....	57
Gambar 23. Contoh Formulir Data Isian.....	58
Gambar 24. Peta Hasil Pengolahan Data Spasial.....	60
Gambar 25. Proses Pencetakan Peta ZNT format A0.....	61
Gambar 26. SK Penggunaan Peta ZNT.....	64
Gambar 27. Tampilan Upload di KKP.....	65

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia memiliki ketergantungan yang sangat besar pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sumber mata pencaharian. Persediaan tanah sangat terbatas, karena baik jumlah maupun luasnya relatif tetap sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah selalu meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk. Ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia dengan kebutuhan penggunaan yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti yang sangat penting, sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Pembangunan Kabupaten Bangka Tengah dapat dilihat dengan adanya kemajuan pembangunan sarana dan prasarana fisik serta peningkatan kemakmuran masyarakatnya yang menjadi kebanggaan dan cermin perkembangan daerah. Laju perkembangan pembangunan daerah didorong oleh pertumbuhan ekonomi masyarakat. Roda perekonomian masyarakat akan tumbuh bila didukung oleh kepemilikan aset tanah yang menjadi modal dasar ekonomi serta peran serta dalam pembangunan daerah.

Dalam rangka percepatan pemberian pelayanan masyarakat bidang pertanahan, khususnya informasi nilai tanah (*land market*) dan kepastian nilai ekonomi aset tanah masyarakat maka kebutuhan ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam rangka mendukung pembangunan yang berkesinambungan sesuai kebijakan pembangunan dianggap sangat mendesak. Strategi percepatan peningkatan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) ini diwujudkan melalui ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah. Nilai tanah diperhitungkan dari nilai fisik, ruang, hak, kepentingan dan kemanfaatannya. Nilai tanah tersebut dipetakan dengan membuat pola-pola

(garis poligon) dalam bentuk zonasi - zonasi berbasis pemetaan wilayah sesuai tingkat ketelitian skala tertentu. ZNT merupakan poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

Pelayanan pemerintah di bidang pertanahan yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pelayanan publik yang dewasa ini menjadi salah satu isu strategis yang berkembang di masyarakat. Arus informasi yang semakin mudah diakses dengan perkembangan teknologi yang semakin pesat membuat tuntutan masyarakat akan kualitas pelayanan publik yang dijalankan pemerintah menjadi sangat tinggi. Kualitas pelayanan publik menjadi tolok ukur dalam kacamata masyarakat terhadap kinerja pemerintah sekaligus menjadi faktor penting penentu tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Upaya peningkatan kualitas pelayanan melalui serangkaian strategi yang tepat pun dirasa perlu dilakukan di instansi pemerintah, salah satunya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan satu-satunya institusi pemerintah penyelenggara fungsi pelayanan bidang pertanahan. Upaya peningkatan kualitas dimaksud perlu dilakukan oleh BPN pada setiap level unit kerja, dari level BPN Pusat, Kanwil, maupun di level Daerah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam penyelenggaraan pelayanan publik di bidang pertanahan juga perlu untuk secara kreatif menerapkan strategi yang tepat serta menghadirkan terobosan dan inovasi baru dalam rangka memberikan pelayanan agar predikat pelayanan prima dengan nilai sangat baik dapat diraih sehingga nilai-nilai organisasi Kementerian ATR/BPN yaitu “melayani, profesional, terpercaya” dapat terwujud dan terasa langsung oleh masyarakat.

Dalam upaya menyelenggarakan pelayanan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah menyelenggarakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten. Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat sehingga menjadi Desa Lengkap.

Berdasarkan paradigma pengelolaan pertanahan global, setiap negara akan berurusan dengan tata kelola yang mencakup proses-proses yang terkait dengan penguasaan tanah (*land tenure*), nilai tanah (*land value*), penggunaan tanah (*land use*) dan pengembangan pertanahan (*land development*). Untuk mencapai tujuan tata kelola seperti pada gambar 1, salah satu syarat penting adalah organisasi dan tata kelola informasi pertanahan berbasis bidang tanah (persil) yang handal.



Gambar 1. Tujuan Tata Kelola Pertanahan

Berbagai bentuk pembangunan fisik dan infrastruktur yang telah dan sedang dilaksanakan saat ini, seringkali berkaitan dengan masalah ketersediaan tanah. Hal tersebut menimbulkan dinamika terkait penggunaan tanah yang menyadarkan kembali tentang pentingnya memahami nilai tanah. Berdasarkan data tanah memiliki dua karakter utama yaitu sebagai komoditas dan sebagai objek yang tidak bergerak (*immobile*), sedangkan nilai (*value*) dalam ekonomi, adalah suatu ukuran penghargaan atas sesuatu yang dapat disimpan atau dipertukarkan melalui mekanisme pasar. Isu lain yang menyebabkan harga tanah berada di atas harga keekonomian adalah isu ketidaksempurnaan informasi. Dalam hal ini, transparansi terhadap informasi nilai tanah menjadi salah satu isu penting yang direkomendasikan untuk meningkatkan indeks kualitas administrasi pertanahan dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business* (EoDB) oleh Bank Dunia. Transparansi terhadap informasi nilai tanah dapat menekan terjadinya praktik spekulasi harga tanah. Dalam hal ini pemerintah dapat mengintervensi pasar dengan cara menyediakan informasi terkait nilai tanah.

Oleh karena permasalahan diatas, agar desa yang sudah memenuhi syarat lengkap dan valid baik secara spasial maupun yuridis menjadi lebih lengkap dengan tersedianya Peta Zona Nilai Tanah, maka perlu membuat Aksi Perubahan dengan judul “Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah”. Peta Zona Nilai Tanah yang akan disusun diharapkan mampu memberikan pelayanan informasi nilai tanah sebagai dasar kebijakan pembangunan baik kebijakan fiskal maupun non-fiskal.

## **B. Tujuan Aksi Perubahan**

Aksi Perubahan yang akan dilaksanakan ini bertujuan untuk:

1. Mengaktualisasikan nilai-nilai Pancasila dan semangat Bela Negara dalam melaksanakan peran kepemimpinan melayani yang beretika dan berintegritas.
2. Melaksanakan peran kepemimpinan melayani yang mampu memberdayakan tim kerja secara efektif, mampu menunjukkan dan memberdayakan sumberdaya organisasi secara optimal, serta mampu membangun jejaring kerja serta meningkatkan kualitas pelayanan publik.
3. Merancang inovasi untuk meningkatkan kinerja pelayanan publik terutama dalam memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
4. Mengaktualisasikan pelaksanaan pekerjaan dengan menerapkan manajemen mutu, dan manajemen pengawasan agar inovasi dapat berjalan sesuai perencanaan peningkatan pelayanan publik.

## **C. Manfaat Aksi Perubahan**

1. Manfaat Aksi Perubahan bagi *Team Leader*
  - a. Memberi contoh sebagai pemimpin yang melayani dengan mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan semangat Bela Negara
  - b. Memiliki kemampuan diagnosa organisasi, berpikir kreatif dalam pelayanan, membangun tim efektif serta membuat terobosan inovasi untuk mengatasi masalah yang ada
  - c. Peningkatan kinerja pelayanan pertanahan pada Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan.
  - d. Peningkatan ilmu komunikasi publik dengan terciptanya koordinasi dan kolaborasi dengan *Stakeholder*
2. Manfaat Aksi Perubahan bagi Unit Kerja dan Instansi
  - a. Pelaksanaan pelayanan prima permohonan informasi nilai tanah
  - b. Terjalinnnya kerjasama melalui koordinasi dan kolaborasi dengan Pemerintah Daerah

## **BAB II**

### **PROFIL PELAYANAN**

#### **A. Tugas dan Fungsi Pelayanan**

1. Tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian ATR mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.



Gambar 2. Core Function Kementerian ATR

Sedangkan sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;



- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

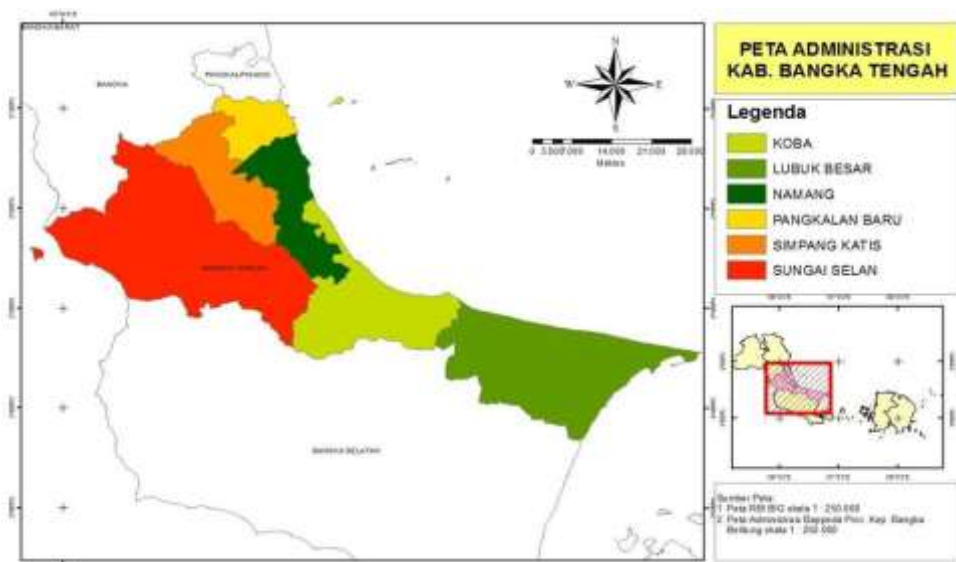


Gambar 3. Core Function Badan Pertanahan Nasional

Fungsi tersebut dijalankan dengan fungsi pendukung, seperti koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi, pengawasan, pengelolaan barang milik/kekayaan negara, pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif.

## 2. Gambaran Umum & Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

Kabupaten Bangka Tengah dibentuk pada tanggal 25 Februari 2003 berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2003. Kabupaten Bangka Tengah merupakan pemekaran dari Kabupaten Bangka. Secara geografis, Kabupaten Bangka Tengah terletak pada  $105^{\circ}45'$  sampai  $106^{\circ}50'$  Bujur Timur dan  $2^{\circ}10'$  sampai  $2^{\circ}50'$  Lintang Selatan. Secara administratif, wilayah Kabupaten Bangka Tengah berbatasan langsung dengan daratan wilayah kabupaten/kota lainnya di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, yaitu dengan wilayah Kota Pangkalpinang, Kabupaten Bangka, dan Bangka Selatan. Wilayah Kabupaten Bangka Tengah terdiri dari 6 kecamatan, 7 kelurahan dan 56 desa. Wilayah sekitar Bangka Tengah dikelilingi oleh pantai dan pulau kecil, diantaranya adalah Pulau Ketawai, Semujur, Bebuar, Panjang, Begadung, Pelepas dan Nangka.



Gambar 4. Peta Administrasi Kabupaten Bangka Tengah

Keadaan alam Kabupaten Bangka Tengah sebagian besar merupakan dataran rendah, lembah dan sebagian kecil merupakan pegunungan dan perbukitan. Tanah di Kabupaten Bangka Tengah mempunyai pH (derajat keasaman) rata-rata dibawah lima dan di dalamnya terdapat kandungan bijih timah serta bahan galian lainnya seperti pasir kuarsa, kaolin dan batu gunung.

Kondisi topografi Kabupaten Bangka Tengah sebagian besar merupakan topografi yang berombak dan bergelombang. Sebagai daerah yang bergunung dan berbukit, Kabupaten Bangka Tengah juga banyak dilalui sungai yaitu ada 31 sungai yang tersebar di 6 kecamatan di Kabupaten Bangka Tengah. Selain untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat seperti tempat mandi dan mencuci, sungai-sungai tersebut berfungsi sebagai sarana transportasi. Di daerah Kabupaten Bangka Tengah tidak terdapat danau alam, yang ada hanya bekas penambangan bijih timah yang luas hingga menjadikannya seperti danau buatan yang disebut kolong. Luas wilayah Kabupaten Bangka Tengah adalah  $\pm 2.269,03 \text{ Km}^2$  dengan rincian luas wilayah menurut kecamatan sebagai berikut :

No.	Kecamatan	Luas (km <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1.	Koba	390,54	17,21
2.	Lubuk Besar	546,10	24,07
3.	Pangkalan Baru	109,45	4,82
4.	Namang	204,04	8,99
5.	Sungai Selan	789,83	34,81
6.	Simpang Katis	229,07	10,10
Jumlah		2269,03	100

Tabel 1. Luas wilayah menurut kecamatan di Kabupaten Bangka Tengah

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah merupakan lembaga pemerintah dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan di wilayah Kabupaten Bangka Tengah, bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.



Gambar 5. Kantor Pertanahan Kab. Bangka Tengah

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang

Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas tersebut, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

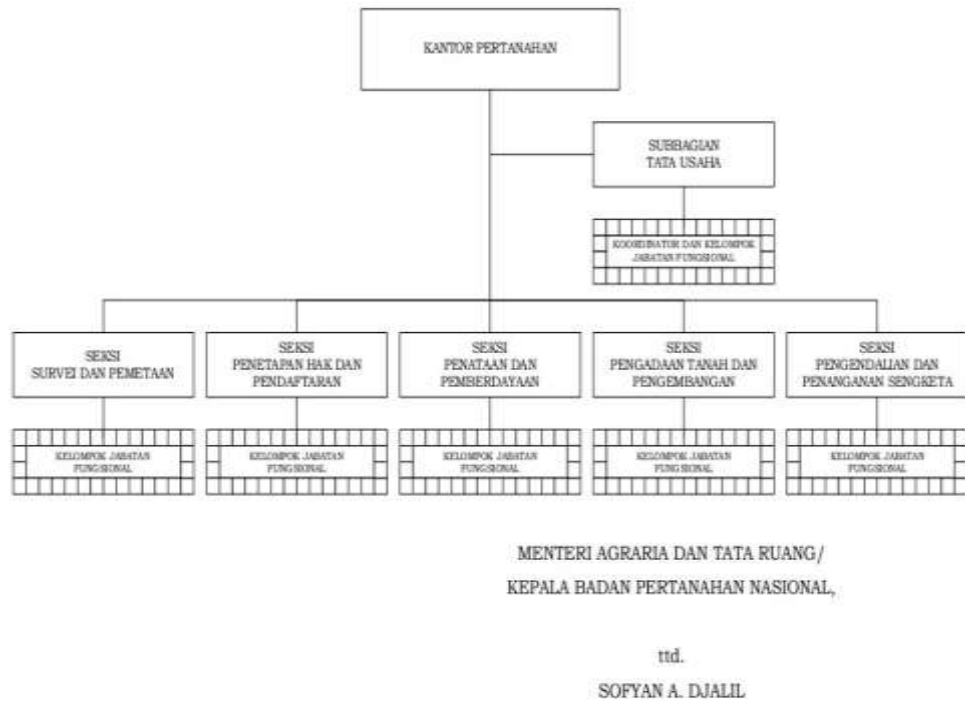
- a. Penyusunan rencana, program, anggaran, dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak tanah dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

3. Susunan Organisasi kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah terdiri atas :

- a. Kepala Kantor;
- b. Subbagian Tata Usaha
- c. Seksi Survei dan Pemetaan;
- d. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
- e. Seksi Penataan dan Pemberdayaan;
- f. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan; dan
- g. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

Selanjutnya struktur organisasi Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN RI Nomor 17 Tahun 2020 tersaji dalam bagan sebagai berikut :



Gambar 6. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan

Pada saat ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah mempunyai jumlah pegawai 22 (dua puluh dua), dengan rincian 9 (sembilan) pegawai pejabat struktural, 13 (tiga belas) pegawai jabatan fungsional tertentu dan fungsional umum. Selain yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah memiliki pegawai dengan status PPNNP (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri) dengan jumlah 18 orang.

Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah sudah secara penuh terisi pejabat Eselon III dan IV, Sedangkan untuk JFT maupun JFU belum semua terisi. Hal ini terlihat pada tabel jumlah aparatur berikut ini :

No.	Satuan Tugas	Jabatan					
		III	IV	JFT	JFU	PPNPN	Jumlah
1.	Pimpinan / Kepala Kantor	1					1
2.	Sub Bagian Tata Usaha		1	2	1	5	9
3.	Seksi Survei dan Pemetaan		1	1	4	6	12
4.	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran		1	2	1	5	9
5.	Seksi Penataan dan Pemberdayaan		1	1	1	2	5
6.	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan		1	1			2
7.	Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa		1	1	1		3

Tabel 2. Jumlah Pegawai Kantah Kab. Bangka Tengah

#### 4. Tugas dan Fungsi Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah;
- b. Melakukan pelaksanaan konsolidasi tanah, pengembangan dan pemanfaatan tanah;
- c. Melakukan pelaksanaan penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

#### B. Area Bermasalah

Secara kelembagaan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan merupakan unit kerja yang baru dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020

tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Secara fungsi ada penambahan maupun pengurangan tugas diantaranya adalah penambahan tugas melakukan pelaksanaan konsolidasi tanah, pengembangan dan pemanfaatan tanah. Sedangkan pengurangan tugas tersebut adalah pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usaha pemerintah.

Secara umum kondisi saat ini Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya terdapat sejumlah permasalahan diantaranya adalah :

1. Belum adanya basis data lokasi indikatif pengadaan tanah baik skala besar maupun skala kecil.
2. Belum adanya koordinasi secara intens dengan *stakeholder* terkait pengadaan tanah dan penilaian tanah.
3. Belum terdapat Penetapan Obyek Konsolidasi Tanah.
4. Masih minimnya ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah.
5. Terbatasnya Sumber Daya Manusia baik secara kualitas maupun kuantitas.
6. Minimnya peningkatan kapasitas SDM baik melalui sosialisasi, pelatihan atau *on the job training*.

### C. Sumber Daya Instansi

Dalam upaya mengoptimalkan fungsi pengelolaan sumber daya manusia, Aparatur Sipil Negara dari waktu ke waktu terus mengalami perkembangan baik kualitas maupun kuantitas. Berikut uraian pegawai di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.

NO.	PENDIDIKAN	L	P	JUMLAH
<b>I</b>	<b>PNS</b>			
1.	S2	1	-	1
2.	S1	1	-	1
3.	D4	-	-	-
4.	D3	-	-	-
5.	D1	-	-	-
6	SMA	-	-	-



JUMLAH		2	0	2
<b>II</b>	<b>PPNPN</b>			
1.	S1	-	-	-
2.	D3	-	-	-
3.	D1	-	-	-
4.	SMA	-	-	-
JUMLAH		0	0	0
<b>JUMLAH TOTAL</b>		2	0	2

Tabel 4. Klasifikasi Pendidikan Pegawai Seksi PTP Kantah Kab. Bangka Tengah

NO	JABATAN	L	P	JUMLAH
1	KASI	1	-	1
2	JFT/JFU	1	-	1
3	PPNPN	-	-	-
<b>JUMLAH</b>		2	-	2

Tabel 4. Klasifikasi Jabatan Pegawai Seksi PTP Kantah Kab. Bangka Tengah

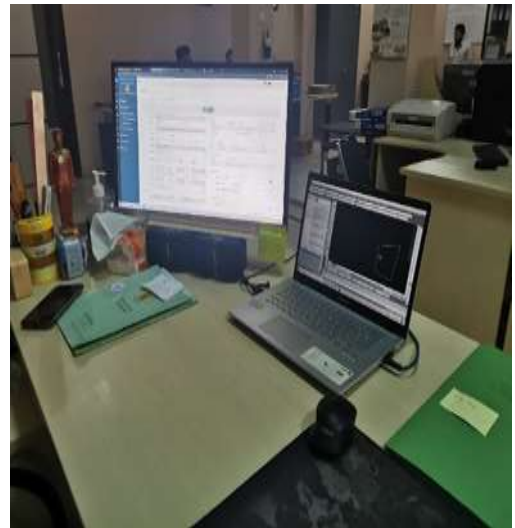
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00058/Padang Mulia seluas 3.721 m<sup>2</sup> dan terletak di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dengan luas bangunan 359 m<sup>2</sup>. Ketersediaan sarana dan prasarana pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dapat dilihat pada tabel berikut :

No.	Sarana/Prasarana	Kondisi
1.	Gedung Kantor	Baik
2.	Ruang Arsip	Baik
3.	Kendaraan Roda 4 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Operasional/Innova</li> <li>• Operasional/Livina (pinjam pakai dengan Pemda)</li> </ul>	Baik
4.	Kendaraan khusus (larasita)	Baik
5.	Kendaraan roda 2 (4 unit)	Baik
6.	Sarana Kantor (PC,laptop,printer,AC Split,LCD Proyektor,CCTV,Scanner, alat ukur, dll)	Rata-rata dalam kondisi baik, Ada 2 alat ukur dalam kondisi rusak.

Tabel 5. Sarana dan Prasarana Kantah Kab. Bangka Tengah



Gambar 7. Peralatan Pengukuran



Gambar 8. Peralatan Pengolah data dan pengolahan gambar

Berdasarkan data diatas menunjukkan masih minimnya sarana dan prasarana dalam menunjang kegiatan pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah. Maju atau tidaknya pemerintahan kedepannya bukan hanya diukur dari kualitas sumber daya aparatur yang ada, tetapi juga dengan sarana prasarana yang tersedia yang dapat membantu kinerja pegawai terutama untuk menunjang Proyek Strategis Nasional.

### BAB III

#### ANALISIS MASALAH

#### A. Identifikasi Masalah Pada Area Tugas Dan Fungsi Yang Bermasalah

Identifikasi masalah merupakan pengenalan dan inventarisasi masalah, yaitu proses menganalisa permasalahan yang ada kemudian memetakannya berdasarkan skala prioritas, mencari penyebabnya dan selanjutnya mencari solusi atas setiap penyebab permasalahan tersebut. Untuk menentukan area bermasalah dalam pelaksanaan tugas dan fungsi di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, perlu diidentifikasi kondisi saat ini, identifikasi masalah dan kondisi yang diharapkan. Hal tersebut dapat digambarkan dalam suatu tabel sebagai berikut :

Isu	Tugas Seksi PTP	Kondisi Saat Ini	Identifikasi Masalah	Kondisi Yang Diharapkan
A.	Pelaksanaan pengadaan tanah dan pencadangan tanah;	Belum terdapat kegiatan pengadaan tanah Skala Besar (diatas 5 Ha), Pengadaan Tanah Skala Kecil tidak terdeteksi di BPN	Belum ada data base indikatif pengadaan tanah baik Skala Besar maupun Skala Kecil	Kegiatan pengadaan tanah yang sesuai dengan tahapan pengadaan tanah (UU No. 2 Tahun 2012)
B.	Pelaksanaan konsolidasi tanah, pengembangan dan pemanfaatan tanah;	Belum terdapat kegiatan konsolidasi tanah	Belum ada Potensi Obyek Konsolidasi Tanah	Kegiatan penyelenggaraan konsolidasi tanah yang sesuai dengan permen 12 Tahun 2019
C.	Pelaksanaan penilaian tanah dan ekonomi pertanahan	Ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah hanya di 2 Kecamatan yaitu Kecamatan Pangkalan Baru dan Koba (22,03%)	Pelayanan Informasi Nilai Tanah tidak optimal	Tersedianya Peta Zona Nilai Tanah diseluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah

Tabel 6. Identifikasi Permasalahan

Berdasarkan hasil identifikasi masalah pada area tugas dan fungsi pada jabatan pengawas yaitu Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, dapat diuraikan beberapa permasalahan yang merupakan isu strategis, yaitu:

1. Belum ada data indikatif pengadaan tanah baik Skala Besar maupun Skala Kecil
2. Belum ada Potensi Obyek Konsolidasi Tanah
3. Pelayanan Informasi Nilai Tanah tidak optimal

## B. Penetapan Masalah Utama

Pemilihan isu strategis yang akan dipilih dalam penyusunan Aksi Perubahan pada area tugas dan fungsi jabatan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dilakukan dengan menggunakan metode ASTR yaitu dengan menggunakan pembobotan total nilai 100. Terhadap isu strategis atau permasalahan yang menjadi prioritas adalah isu atau permasalahan yang mempunyai poin paling tinggi dari ketiga isu strategis tersebut, yang kemudian menjadi prioritas utama untuk segera dilakukan upaya Aksi Perubahan dalam rangka penyelesaian isu strategis dimaksud.

No.	Kriteria	Bobot	Isu Strategis			Keterangan
			A	B	C	
1.	Aktual	30	25	20	30	
2.	Spesifik	20	15	15	20	
3.	Transformasi	20	15	20	20	
4.	Relevan	30	20	25	25	
	Jumlah	100	75	80	<b>95</b>	

Tabel 7. Pemilihan Isu Strategis menggunakan Metode ASTR

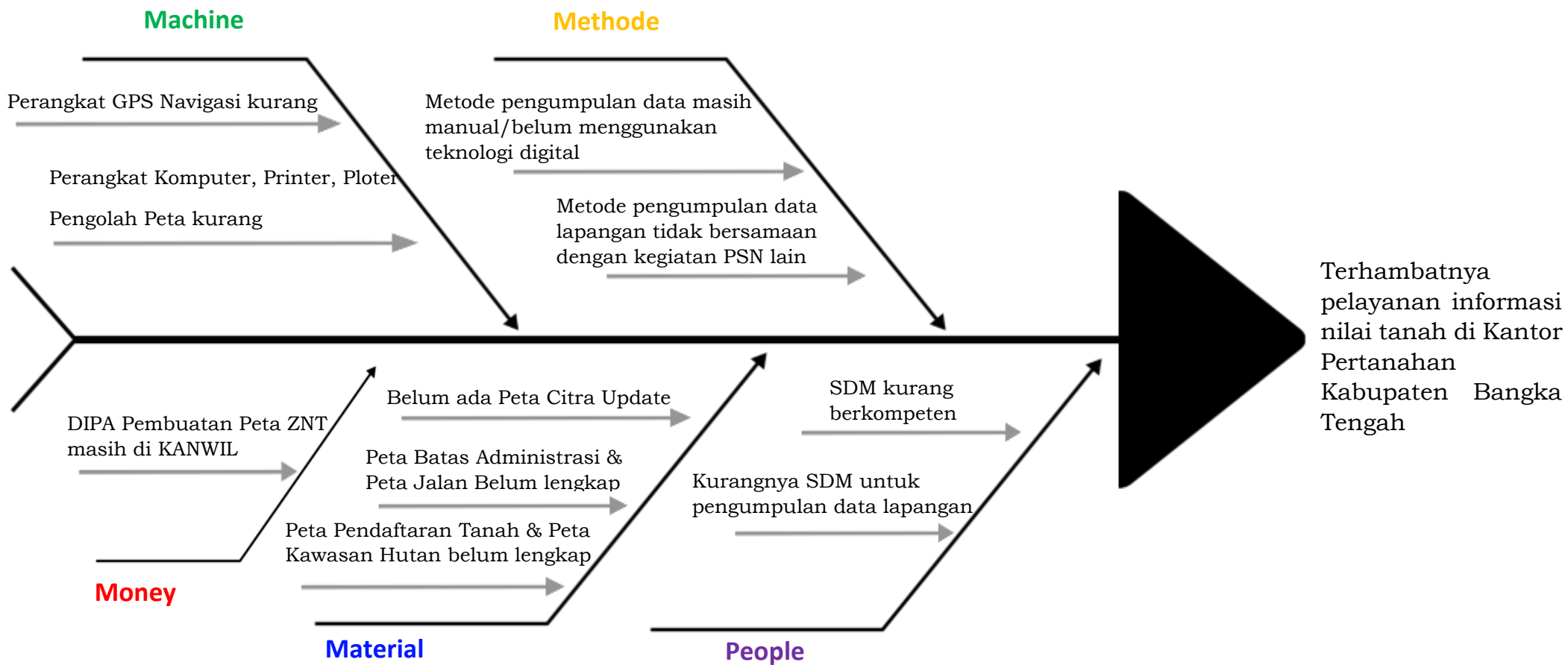
Isu-isu yang tersebut harus memenuhi kriteria yang ada dalam metode ASTR yaitu :

1. *Aktual* artinya sedang terjadi, isu percepatan pelayanan pertanahan saat ini merupakan program prioritas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

2. *Spesifik* artinya isu tidak terlalu umum, transparansi terhadap informasi nilai tanah menjadi salah satu isu penting yang direkomendasikan untuk meningkatkan indeks kualitas administrasi pertanahan dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business* (EoDB) oleh Bank Dunia.
3. *Transformasi* artinya perubahan, perlu diadakan perubahan cara dalam mengatasinya, yaitu cara lama masih menggunakan cara-cara konvensional diubah dengan cara yang baru menggunakan kolaborasi, teknologi informasi dan komputerisasi.
4. *Relevan* artinya sesuai dengan area tugas dan fungsi jabatan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan.

Setelah dilakukan penilaian, diperoleh isu strategis yang ke tiga (C) yang memperoleh bobot poin yang paling tinggi yaitu belum seluruh wilayah administrasi Kabupaten Bangka Tengah memiliki Peta Zona Nilai Tanah. Dari seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah yaitu 2269,03 Km<sup>2</sup>, Peta Zona Nilai Tanah yang tersedia hanya 499,99 Km<sup>2</sup> atau hanya 22,03% dari seluruh luas wilayah. Wilayah yang terdapat Peta Zona Nilai Tanah diantaranya adalah Kecamatan Pangkalan Baru (109,45 Km<sup>2</sup>/4,82%) dan Kecamatan Koba (390,54 Km<sup>2</sup>/17,21%). Dari data tersebut diatas masih terdapat 1.769 Km<sup>2</sup>/77,97% wilayah Kabupaten Bangka Tengah belum mempunyai Peta Zona Nilai Tanah.

Permasalahan kurangnya ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah disebabkan oleh beberapa faktor yang akan dianalisis lebih dalam dan detil dengan menggunakan analisis *Fishbone*. Elemen-elemen inilah nantinya yang akan digunakan sebagai dasar yang akan dipilih untuk dilakukan inovasi perubahan. Penyebab dari permasalahan yang timbul tersebut dapat dilihat dalam model diagram *Fishbone*, berikut ini :



Gambar 9. Diagram Analisis Penyebab Masalah (Metode Fishbone)

Berdasarkan analisis model diagram *Fishbone* di atas diperoleh penyebab isu utama, yaitu :

1. Anggaran pembuatan Peta Zona Nilai Tanah masih terdapat di DIPA Kanwil sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah belum bisa menyusun perencanaan kegiatan pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan optimal.
2. Kurangnya Sumber Daya Manusia baik kuantitas maupun kualitas (kurang berkompeten).
3. Belum lengkapnya peta-peta pendukung yang dapat mewakili kondisi dilapangan dan mempermudah survei.

Berdasarkan penyebab isu utama yang dianalisis dengan menggunakan model diagram *Fishbone* diatas, maka solusi yang diambil dalam rangka penyediaan Peta Zona Nilai Tanah di seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah berkolaborasi dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **C. Analisis Kelayakan Inovasi**

Inovasi dalam Aksi Perubahan yang disusun oleh penulis memenuhi kelayakan inovasi yang meliputi :

#### **1. Kelayakan administratif**

Secara administrasi kegiatan inovasi yang dilakukan merupakan bagian dari tugas dan fungsi Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, yaitu pelaksanaan penilaian tanah dan ekonomi pertanahan. Sehingga inovasi Aksi Perubahan secara administrasi layak untuk dilaksanakan.

#### **2. Kelayakan Sumber Daya**

Ketersediaan petugas pelaksana di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah di nilai tidak mencukupi terhadap jumlah petugas yang dibutuhkan, akan tetapi dengan memberdayakan tenaga PPNPN dan pelaksana dari seksi lain serta didukung dengan sarana dan prasarana yang ada, berupa alat ukur, alat pemetaan, kendaraan dinas, gedung/ruang kerja maka Aksi Perubahan ini dapat dilaksanakan.

### 3. Kelayakan Teknis

Inovasi Aksi Perubahan yang disusun dalam waktu 2 bulan akan di implementasikan dalam Peta Zona Nilai Tanah satu wilayah Desa Lengkap dengan Skala 1 : 10.000 dan terintegrasi dengan KKP yang dapat digunakan untuk melayani permohonan informasi nilai tanah.

### 4. Kelayakan Regulasi

Inovasi Aksi Perubahan yang disusun didukung dengan adanya peraturan-peraturan yang berlaku antara lain:

- a. Undang – Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik.
- b. Undang – Undang Nomor 02 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 82 tahun 2012 tentang penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KaBPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan.



## **BAB IV**

### **STRATEGI MENGATASI MASALAH**

#### **A. Terobosan Inovasi**

Penyediaan Peta Zona Nilai Tanah di seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah berkolaborasi dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap merupakan solusi terhambatnya pelayanan informasi nilai tanah. Agar tahapan survei nilai tanah lebih efektif dan efisien maka dilakukan bersamaan dengan tahapan pengumpulan data fisik maupun yuridis kegiatan PTSL.

Tujuan pembuatan peta zona nilai tanah satu desa lengkap ini adalah menyediakan informasi nilai tanah, sebagai piranti dalam menyelenggarakan pelayanan di bidang pertanahan bagi masyarakat maupun lembaga swasta/instansi pemerintah yang memerlukan informasi penilaian tanah. Kegiatan pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dimaksudkan untuk memetakan zona nilai tanah pada satu desa lengkap dalam kegiatan PTSL.

Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah secara nasional dimaksudkan menyediakan informasi nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, melalui :

1. Percepatan penyediaan informasi nilai pasar tanah;
2. Pembangunan dan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN) dengan sub sistem informasi nilai tanah, yang sangat bermanfaat untuk :
3. Informasi umum nilai pasar tanah;
4. Referensi nilai untuk tukar menukar tanah dan properti, baik untuk kepentingan masyarakat, maupun khususnya untuk kepentingan pengamanan aset negara;
5. Penghitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBPN;
6. Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti;
7. Informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (*fair*);

8. Referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat dan Tim/Lembaga Penilai Tanah;
9. Piranti monitoring nilai dan pasar tanah;
10. Memberikan gambaran yang cepat mengenai perkembangan perekonomian suatu wilayah;
11. Pembuatan model indeks harga tanah.

Kanvas model merupakan salah satu instrumen atau alat bantu untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan, menganalisis, dan merancang tugas dan fungsi, program dan kegiatan atau rencana inovasi organisasi. Kanvas model berperan sebagai model yang menggambarkan dasar pemikiran tentang bagaimana organisasi dapat menciptakan nilai-nilai organisasi dan dimungkinkan implementasinya.

Kanvas model adalah sebuah strategi dalam manajemen yang manfaat utamanya bagi inovasi adalah mempertajam fokus dan membuat kejelasan mengenai model Aksi Perubahan yang diajukan. Kanvas model sangat bermanfaat dalam inovasi, karena mudah untuk dimodifikasi dengan tetap memberikan pandangan secara menyeluruh terhadap model kanvas tersebut. Selain itu, juga digunakan untuk mengkomunikasikan tujuan kepada tim dan membantu tim menjadi lebih mudah mengerti apa model Aksi Perubahan yang ditetapkan dan digunakan oleh organisasi. Untuk melakukan analisis kelayakan inovasi terhadap isu strategis yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah digunakan Kanvas Model Inovasi, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

MITRA KERJA	KEGIATAN UTAMA	NILAI YANG DITAWARKAN	HUBUNGAN KLIEN	TARGET KLIEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Badan Pengelolaan Perpajakan Retribusi Daerah (BPPRD) Kab. Bangka Tengah</li> <li>• Balai Penetapan Kawasan Hutan (BPKH) Wilayah VIII Pangkalpinang</li> <li>• Dinas Pekerjaan Umum &amp; Tata Ruang Kabupaten Bangka Tengah</li> <li>• Bappeda Kabupaten Bangka Tengah</li> </ul>	<p>Penyusunan Peta zona Nilai Tanah yang dapat memfasilitasi atau menyediakan informasi potensi dan nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan bagi kebijakan baik fiskal maupun non-fiskal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat Peta Zona Nilai Tanah yang menyediakan informasi potensi dan nilai tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan</li> <li>• Optimalisasi perencanaan pengadaan tanah khususnya berkaitan dengan nilai tanah untuk ganti kerugian</li> <li>• Potensi peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hubungan yang diinginkan adalah tersedianya Peta Zona Nilai Tanah yang memuat informasi nilai tanah yang akurat untuk berbagai kepentingan kebijakan fiskal maupun non fiskal.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Masyarakat / individu</li> <li>Pemerintah : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pemerintah Pusat/Instansi Vertikal</li> <li>➢ Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota</li> <li>➢ Pemerintah Desa</li> </ul> </li> <li>Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)</li> </ol>
UNSUR BIAYA	SUMBER DAYA		PELAYANAN	RESIKO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya rapat tim dan koordinasi</li> <li>• Biaya Lapangan</li> <li>• Biaya ATK</li> <li>• Biaya cetak Peta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana dan prasarana (komputer, scanner, GPS, drone dll)</li> <li>• ASN (PNS dan PPNNP)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelayanan informasi nilai tanah</li> <li>• Pelayanan pengadaan tanah sebagai estimasi awal pada tahap perencanaan sebagai pemberian nilai ganti rugi</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Terdapat hasil transaksi tanah yang tidak sesuai dengan harga pasar</li> <li>Terdapat hasil ganti rugi kegiatan Pengadaan Tanah yang jauh dari perencanaan terutama mengenai nilai ganti rugi.</li> <li>Adanya <i>potential loss</i> terhadap penerimaan negara baik PBB, BPHTB maupun PNBP</li> </ol>

IMBALAN	LEGALITAS	SUSTAINABILITAS	AKUNTABILITAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mendukung Program Strategis Nasional yang diemban oleh Kementerian ATR/BPN terutama dalam rangka Pengadaan Tanah</li> <li>• Mendukung program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Redistribusi Tanah</li> <li>• Kualitas data pertanahan semakin baik terutama data spasial (peta tematik nilai tanah)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria</li> <li>• Undang – Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik</li> <li>• Undang – Undang No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik</li> <li>• Undang-undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah</li> <li>• PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah</li> <li>• PP No. 82 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan dan Sistem dan Transaksi Elektronik</li> <li>• PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional</li> <li>• PerKaBPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan</li> <li>• Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.</li> </ul>	<p>Kegiatan ini diharapkan dapat dilakukan berkelanjutan dengan sistem kontrol yang baik di setiap kegiatan lapangan maupun studio sehingga seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah dapat mempunyai Peta Zona Nilai Tanah. Melalui hasil kegiatan ini juga di harapkan dapat digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak, sebagai upaya pencegahan potensi kerugian penerimaan negara atau <i>income potential loss</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inovasi ini harus dapat dilaksanakan berkelanjutan baik dari Anggaran DIPA Satker maupun MoU dengan Pemerintah Daerah</li> </ul>

Tabel 8. Kanvas Inovasi

## **B. Hasil Inovasi**

### 1. Jangka Pendek (*output*)

Tersedianya Peta Zona Nilai Tanah analog (peta fisik) dan digital pada satu Desa Lengkap hasil kegiatan PTSL. Peta Zona Nilai Tanah melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dalam penggunaannya dapat diintegrasikan ke dalam sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan.

### 2. Jangka Menengah (*Outcome*)

Terwujudnya kegiatan lapangan yang lebih mudah dalam rangka persiapan pengadaan tanah khususnya mengenai persiapan nilai ganti kerugian. Peta Zona Nilai Tanah dapat digunakan sebagai data acuan awal oleh instansi yang memerlukan tanah dalam rangka persiapan estimasi nilai ganti kerugian. Cakupan informasi nilai tanah ini dalam jangka menengah dapat diperluas terhadap Desa-Desa yang berdekatan melalui metode mendekat, merapat dan menyeluruh sehingga satu Kecamatan tersedia informasi nilai tanah.

### 3. Jangka Panjang (*impact*)

Peta Zona Nilai Tanah yang tersedia diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan kegiatan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan di Kantor Pertanahan Bangka Tengah dan dalam penggunaannya mampu meningkatkan penerimaan negara baik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

## **C. Manfaat Inovasi**

Dengan diimplementasikannya Aksi Perubahan yang disusun penulis, diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat yang besar bagi seluruh *stakeholder* kegiatan pelayanan pertanahan, baik secara internal dalam unit kerja kantor pertanahan dan organisasi maupun secara eksternal yaitu masyarakat perorangan/badan hukum pengguna layanan, Pemerintah (Desa, Kabupaten/Kota dan Provinsi) serta yang paling utama diharapkan Aksi

Perubahan yang disusun ini dapat memberikan manfaat yang nyata bagi penulis selaku *project leader* dalam melaksanakan tugas dan fungsinya.

Manfaat sebagaimana dimaksud diatas selanjutnya dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Manfaat bagi penulis selaku Project Leader
  - a. Tersedianya Peta Zona Nilai Tanah terintegrasi yang dapat memudahkan pelaksanaan tugas dan fungsi penulis sebagai Kepala seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, khususnya terkait pelayanan informasi nilai tanah.
  - b. Meningkatkan profesionalisme dan indeks kinerja pada kegiatan pelayanan pengadaan tanah dan pengembangan.
- b. Manfaat internal (bagi unit kerja dan organisasi)
  - 1) Meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan unit kerja dan organisasi karena pelayanan yang diberikan menjadi lebih lengkap, cepat, mudah dan transparan.
  - 2) Meningkatkan capaian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)
  - 3) Meningkatnya indeks kinerja pelayanan pertanahan
- c. Manfaat eksternal
  - a. Untuk masyarakat (Perorangan, PPAT atau Badan Hukum)

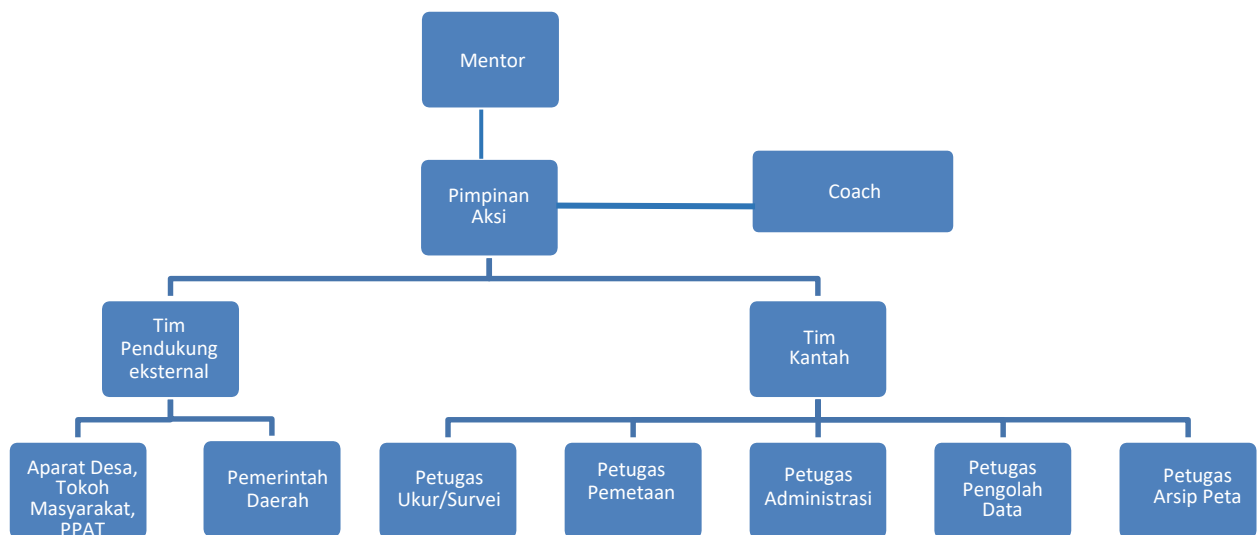
Masyarakat akan memperoleh kepastian secara cepat, mudah dan transparan mengenai informasi nilai tanah untuk berbagai kepentingan.
  - b. Pemangku kepentingan (*stakeholder*)

Pemangku kepentingan (*stakeholder*) seperti Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) dapat meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## D. Pemanfaatan Sumber Daya

### 1. Membangun Tim Efektif

Dalam pelaksanaan Aksi Perubahan diperlukan adanya suatu tim yang dapat bekerja secara efektif untuk meraih tujuan Aksi Perubahan. Dalam Aksi Perubahan ini penulis menyusun tim efektif sebagai berikut :



Gambar 10. Struktur Tim Efektif

Tim efektif yang telah di bentuk memiliki uraian tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

#### a. Mentor

- 1) Meberikan bimbingan dan arahan terhadap keberlangsungan Aksi Perubahan;
- 2) Memberikan kewenangan yang dianggap perlu kepada pimpinan Aksi Perubahan dalam menjalankan Aksi Perubahannya;
- 3) Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap proses dan hasil kegiatan Aksi Perubahan.

b. Coach

- 1) Memastikan peserta diklat selaku pimpinan Aksi Perubahan telah menetapkan Aksi Perubahan yang akan dilakukan telah memenuhi kriteria inovasi Aksi Perubahan;
- 2) Memberikan dukungan dan bimbingan terhadap Aksi Perubahan peserta;
- 3) Melakukan komunikasi langsung dengan mentor terkait Aksi Perubahan yang akan dilakukan peserta

c. Pimpinan Aksi Perubahan (peserta)

- 1) Menyusun rencana kegiatan Aksi Perubahan
- 2) Membentuk tim Aksi Perubahan
- 3) Melaksanakan Aksi Perubahan
- 4) Memastikan kinerja tim Aksi Perubahan berjalan sesuai dengan rencana Aksi Perubahan
- 5) Menyusun pelaporan proses dan hasil Aksi Perubahan

d. Tim Pendukung eksternal

- 1) Aparat Desa
  - a) Sosialisasi terhadap masyarakat
  - b) Memberikan dukungan dalam perbaikan kualitas data
  - c) Pendampingan dalam kegiatan survei lapangan
- 2) Pemerintah Daerah
  - a) Sosialisasi
  - b) Koordinasi dan integrasi informasi data dan peta pendukung



e. Tim Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

1) Petugas Ukur/Survei

- a) Melaksanakan kegiatan survei dilapangan sesuai dengan standar operasional dan peraturan yang berlaku secara cepat, tuntas, dan berkualitas.
- b) Melakukan kegiatan lapangan dalam rangka perbaikan kualitas peta pendukung.
- c) Pengayaan peta pendukung (digitasi peta manuskrip, foto udara dengan memanfaatkan drone/pesawat tanpa awak).

2) Petugas pemetaan

- a) Melakukan kegiatan studio terkait data sampel nilai tanah yang telah dilaksanakan oleh petugas ukur/survei
- b) Pemetaan/ploting hasil identifikasi hasil survei lapangan
- c) Pengayaan peta pendukung (digitasi peta manuskrip, foto udara dengan memanfaatkan drone/pesawat tanpa awak)

3) Petugas Administrasi

- a) Menyiapkan SK Tim, Surat menyurat dan ATK
- b) Melayani permohonan informasi nilai tanah dari masyarakat
- c) Koordinasi dengan pemohon terkait pelaksanaan permohonan informasi nilai tanah

4) Petugas pengolah data

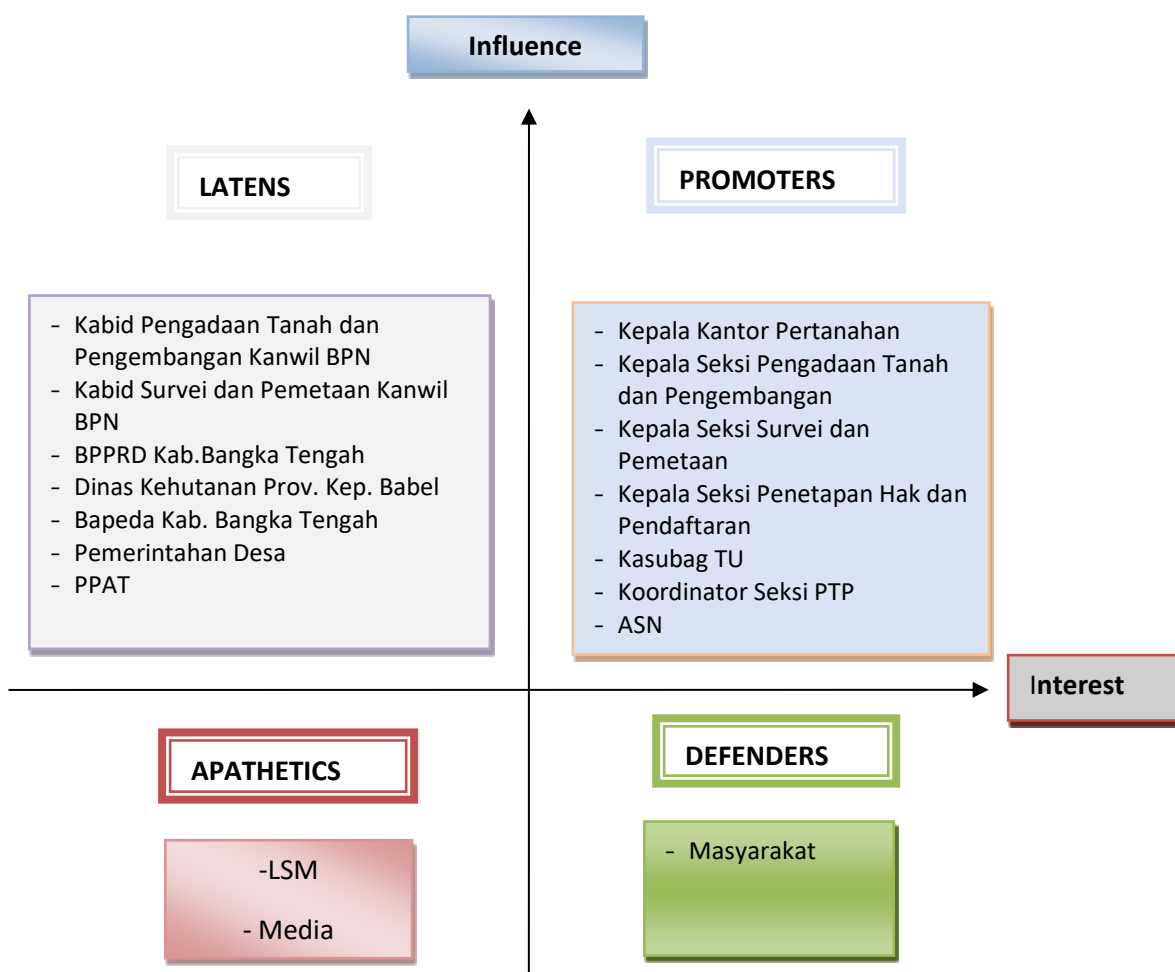
Melakukan entri data dari hasil survei lapangan kemudian melakukan perhitungan dan analisis serta membuat laporan.

5) Petugas arsip pemetaan

Memastikan seluruh dokumen dan peta kerja dan peta zona nilai tanah telah lengkap untuk kemudian dijilid dan diarsipkan secara baik dan rapi.

2. Stakeholder

a. Kedudukan stakeholder dalam Aksi Perubahan (*Quadrant Stakeholder*)

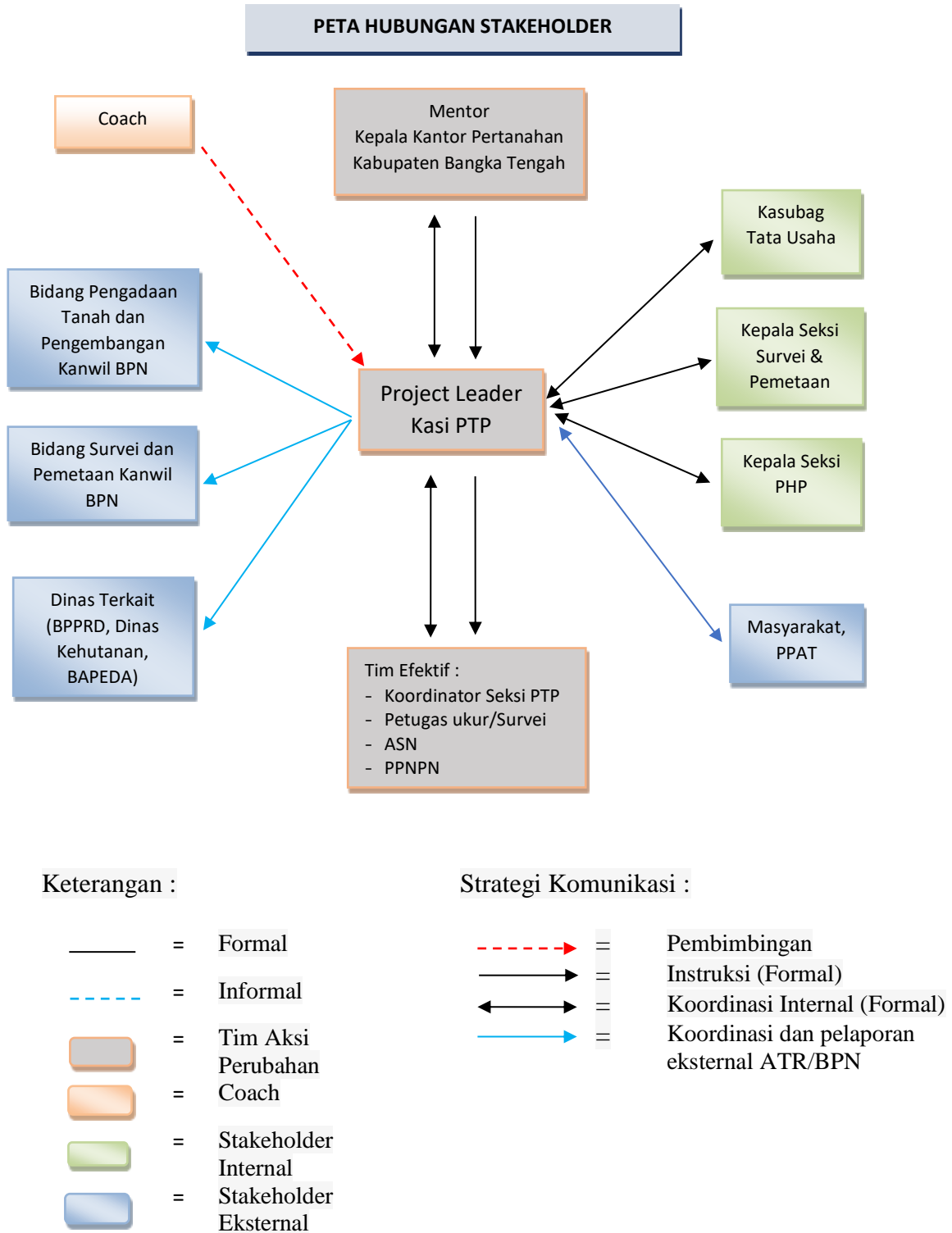


Gambar 11. Strategi komunikasi terhadap Stakeholder

Berdasarkan hasil pemetaan dengan menggunakan analisis *Quadrant stakeholders*, dapat terlihat pengelompokan *stakeholders* sesuai dengan karakteristiknya masing-masing dikaitkan dengan kepentingan dan pengaruhnya terhadap Aksi Perubahan. Penjelasan mengenai masing-masing kelompok sebagaimana dijabarkan sebagai berikut:

- 1) *PROMOTERS* yaitu *stakeholder* yang memiliki kepentingan terhadap proyek perubahan dan juga memiliki kekuatan untuk membantu berhasil atau tidaknya kegiatan.
- 2) *DEFENDERS* yaitu kelompok yang memiliki kepentingan pribadi maupun institusinya dan dapat menyuarakan dukungan dalam komunitas tapi kekuatannya kecil dalam pengaruh program.
- 3) *LATENS* yaitu kelompok yang tidak memiliki kepentingan khusus maupun terlibat dengan program, tetapi memiliki kekuatan besar untuk mempengaruhi program jika tertarik.
- 4) *APATHETICS* yaitu kelompok yang tidak memiliki kekuatan ataupun kepentingan terhadap program, bahkan mungkin tidak mengetahui adanya upaya kepada program.

b. Jejaring (Netmap Stakeholder)



Gambar 12. Jejaring Kerja / Net Map Stakeholder

c. Identifikasi *Stakeholder*

*Stakeholder* yang teridentifikasi dalam kegiatan perubahan ini dibagi menjadi 2 (dua) bagian yang dituangkan dalam tabel dibawah ini :

No	Jabatan	Pengaruh	Kepentingan	Posisi stakeholder	Strategi Komunikasi
<b>1</b>	<b>Internal</b>				
	a.Kepala Kantor	Tinggi	Tinggi	Promoters	Konsultasi, Koordinasi
	b.Kasi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Tinggi	Tinggi	Promoters	Konsultasi, Koordinasi
	c. Kasi Survei dan Pemetaan	Tinggi	Tinggi	Promoters	Koordinasi
	d. Kasubag Tata Usaha	Tinggi	Tinggi	Promoters	Koordinasi
	e. Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran	Tinggi	Tinggi	Promoters	Koordinasi
	f.Koordinator Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Tinggi	Tinggi	Promoters	Kolaborasi, koordinasi, Pemberdayaan
	g. ASN	Tinggi	Tinggi	Promoters	Kolaborasi, koordinasi, Pemberdayaan
	h. PPNPN	Tinggi	Tinggi	Promoters	Kolaborasi, koordinasi, Pemberdayaan
	i.Tim teknis penyusunan peta ZNT	Tinggi	Tinggi	Promoters	Kolaborasi, koordinasi, Pemberdayaan
<b>2</b>	<b>Eksternal</b>				
	a. Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Tinggi	Rendah	Latents	Konsultasi, Koordinasi

	BPN Kanwil				
	b. Bidang Survei dan Pemetaan BPN Kanwil	Tinggi	Rendah	Latents	Konsultasi, Koordinasi
	c. Badan Pengelolaan Perpajakan dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kabupaten Bangka Tengah	Tinggi	Tinggi	Latents	Konsultasi, Koordinasi
	d. Dinas Kehutanan Prov. Kep. Bangka Belitung	Tinggi	Rendah	Latents	Konsultasi, Koordinasi
	c.BAPEDA Kabupaten Bangka Tengah	Tinggi	Rendah	Latents	Konsultasi, Koordinasi
	e.Pemerintah Desa	Tinggi	Rendah	Latents	Sosialisasi
	f.Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	Rendah	Tinggi	Latents	Konsultasi, Koordinasi
	g.Masyarakat	Rendah	Tinggi	Defenders	Edukasi
	h. Lembaga Swadaya Masyarakat	Rendah	Rendah	Aphathetic	Sosialisasi
	i. Media (Cetak atau elektronik)	Rendah	Rendah	Aphathetic	Sosialisasi

Tabel 9. Identifikasi stakeholder / Jejaring Kerja

### 3. Pemanfaatan Teknologi

Dalam pelaksanaan Aksi Perubahan yaitu optimalisasi pelayanan informasi nilai tanah melalui penyusunan Peta ZNT berkolaborasi dengan Kegiatan PTSL Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tengah menggunakan beberapa software yaitu *Autocad*, Aplikasi *ArcGIS*, Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan serta teknologi *drone* untuk pembuatan peta citra sebagai peta pendukung. Perkembangan jangka Panjang, Peta Zona Nilai Tanah

akan dikembangkan secara detil dengan berbasis bidang atau Peta Nilai Bidang Tanah, sehingga peta yang memuat nilai tanah tersebut mendekati harga sebenarnya dan dapat digunakan untuk berbagai kepentingan pembangunan di Kabupaten Bangka Tengah secara akurat.

#### 4. Anggaran

Anggaran pembuatan peta Zona Nilai Tanah Tahun 2021 ada pada DIPA Kantor Wilayah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Sehingga kegiatan ini dimungkinkan dapat dilaksanakan dengan melakukan revisi DIPA serta supaya lokasi pembuatan Zona Nilai Tanah Tahun 2021 sebagian atau seluruhnya di laksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah. Akan tetapi jika dalam pelaksanaan Aksi Perubahan ini tidak berhasil menggunakan DIPA Kanwil hasil revisi maka kegiatan ini tetap dapat dilaksanakan dengan melakukan kolaborasi dengan petugas lapangan (Satgas Fisik dan Satgas Yuridis) yang sedang melaksanakan kegiatan PTSL di Desa Lengkap tersebut. Estimasi kebutuhan biaya pelaksanaan Aksi Perubahan dijelaskan dalam tabel di bawah ini :

RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)										
PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1 : 10.000										
TAHUN ANGGARAN 2021										
Kementerian Negara/Lembaga	: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN									
Unit Eselon I	: Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan									
Program	: Pengelolaan Pertanahan di Daerah									
Kegiatan	: Penyelenggaraan Pengadaan Tanah di Daerah									
Hasil	: Peta Zona Nilai Tanah									
Unit Eselon II	: Kantor Wilayah BPN Provinsi Kepulauan Bangka Belitung									
Indikator Kinerja Kegiatan	: Jumlah Zona Nilai Tanah yang terpetakan									
Jenis Keluaran (output) dan Satuan Ukur	: Hektar									
Volume	: 1.500									
Provinsi	: Kepulauan Bangka Belitung									
Kabupaten	: Bangka Tengah									
NO.	TAHAPAN PELAKSANAAN DAN RINCIAN KOMPONEN BIAYA					VOLUME	SATUAN	Biaya Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)	KET.
1	2					5	6	7	8	9
051	PERSIAPAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:10.000								4.288.000	
536111	Belanja Modal Fisik Lainnya									
	Bahan									
	-	Perlengkapan Lapangan			1	Paket	1.500.000	1.500.000		
	-	ATK			1	Paket	2.588.000	2.588.000		
	-	Penggandaan formulir lapangan			100	Form	2.000	200.000		
052	PELAKSANAAN PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:10.000								7.800.000	
536111	Belanja Modal Fisik Lainnya									
	Pelaksana (Kantah & Pemkab)								6.500.000	
	-	Transportasi Lokal	( 2 Org x 5 Trip x 1 Kali )		10	OT	200.000	2.000.000		
	-	Penginapan Pelaksana	( 2 Org x 0 Hari x 1 Kali )		-	OH	-	-		
	-	Uang Harian Pelaksana	( 2 Org x 5 Hari x 1 Kali )		10	OH	450.000	4.500.000		
	Tim Pendamping								1.300.000	
	-	Transportasi Lokal	( 1 Org x 2 Hari x 1 Kali )		2	OT	200.000	400.000		
	-	Penginapan Pelaksana	( 1 Org x 0 Hari x 1 Kali )		-	OH	-	-		
	-	Uang Harian Tim Pendamping	( 1 Org x 2 Hari x 1 Kali )		2	OH	450.000	900.000		
054	PENYAJIAN PETA ZONA NILAI TANAH SKALA 1:10.000								650.000	
536111	Belanja Modal Fisik Lainnya									
	Bahan									
	-	Pencetakan Peta			2	Peta	250.000	500.000		
	-	Penjilidan			2	Buku	75.000	150.000		
	<b>TOTAL BIAYA</b>								<b>12.738.000</b>	
	<b>VOLUME</b>								<b>1.500</b>	
	<b>BIAYA PER HEKTAR</b>								<b>8.492</b>	
Koba, 2021										
Penanggung Jawab Kegiatan										
Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan										
Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P.										
NIP. 19851116 200502 1 001										

Tabel 10. Jumlah kebutuhan biaya untuk pelaksanaan Aksi Perubahan



## E. Pengendalian Mutu Pekerjaan

### 1. Pentahapan (penyusunan jadwal kegiatan)

Aksi Perubahan yang akan dilaksanakan memerlukan pentahapan (penyusunan jadwal kegiatan) agar pelaksanaan Aksi Perubahan dapat secara efektif menyesuaikan waktu yang tersedia. Jadwal pelaksanaan Aksi Perubahan selama 2 (dua) bulan disusun sebagai berikut :

No	Kegiatan	Waktu							
		Mei (Minggu)				Juni (Minggu)			
		1	2	3	4	1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Tahap Persiapan</b>								
	a. Koordinasi dengan Mentor dan Coach								
	b. Rapat pembentukan tim dan pembagian tugas								
	c. Merancang konsep SK tim								
	d. Penerbitan SK tim								
	e. Rapat internal tim								
	f. Kordinasi ke bidang 1 & 4 Kanwil								
	g. Rapat eksternal dengan instansi terkait								
<b>2</b>	<b>Tahap Pelaksanaan</b>								
	Aktualisasi Tim Efektif								
	a. Inventarisasi seluruh data bidang terdaftar dan data spasial pendukung								
	b. Mempersiapkan sarana dan prasarana								
	c. Pembuatan zona nilai awal								
	d. Pengumpulan data lapangan								
	e. Pengolahan data tekstual dan spasial serta penyajian peta								
<b>3</b>	<b>Tahap Evaluasi dan Pelaporan</b>								
	a. Evaluasi pelaksanaan kegiatan								
	b. Penyusunan laporan								

Tabel 11. *Time schedule* pelaksanaan Aksi Perubahan

## 2. Resiko Tujuan Tidak Tercapai dan Potensi Masalah

Jika Aksi Perubahan yang akan dilaksanakan tidak sesuai dengan yang diharapkan atau tidak selesainya Peta Zona Nilai Tanah di Desa Lengkap maka terdapat resiko tujuan tidak tercapai sebagai berikut :

- a. Pelayanan publik mengenai informasi nilai tanah yang dibutuhkan pemerintah/masyarakat tidak tersedia sehingga referensi pemerintah masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti tidak ada atau tidak terwujud.
- b. Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang tidak sesuai dengan perencanaan awal terutama berkaitan dengan nilai ganti kerugian.
- c. *Income potential loss* terhadap penerimaan negara baik dari PBB, BPHTB dan PNPB.

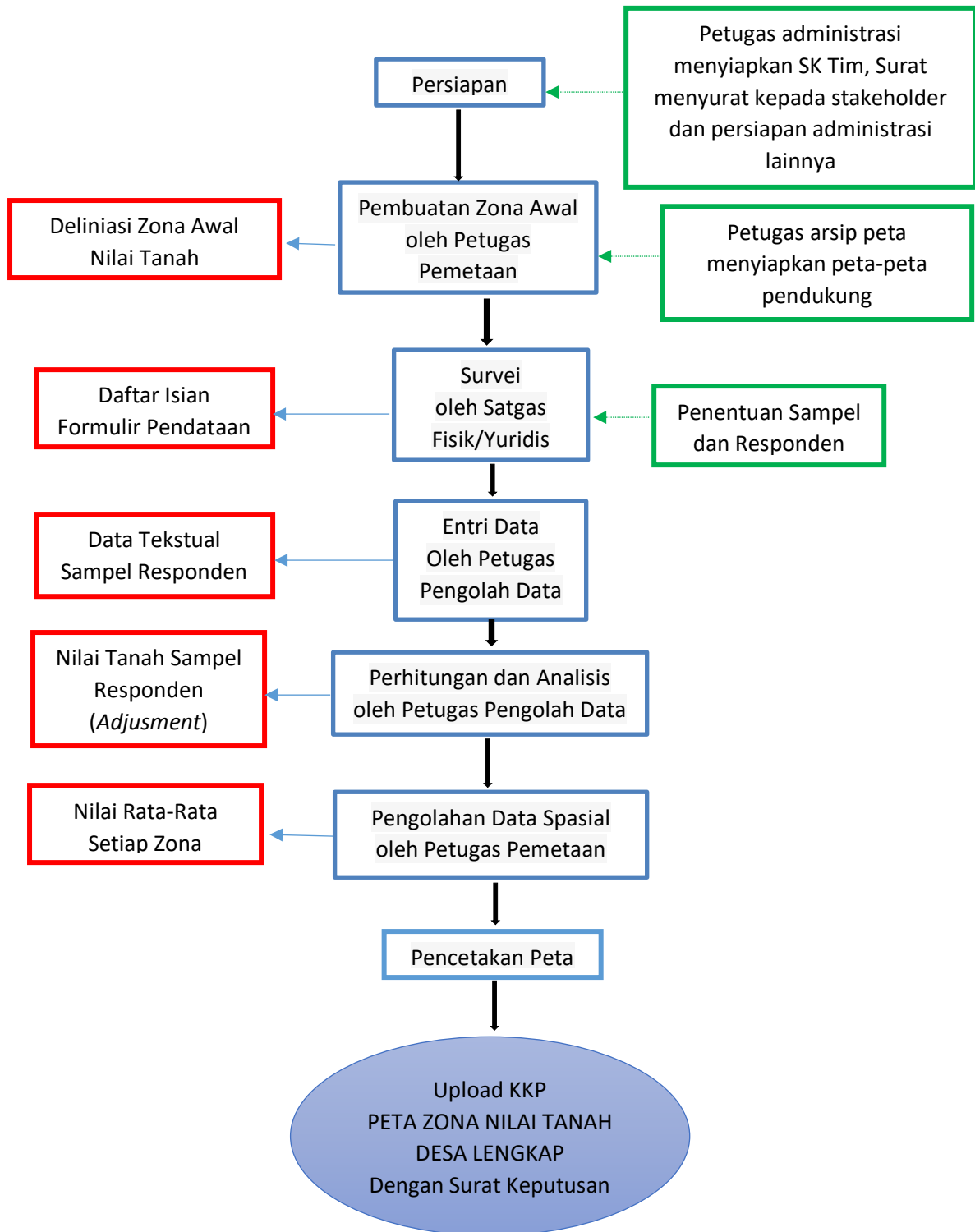
Inventarisasi potensi masalah dan kendala yang akan ditemui selama pelaksanaan Aksi Perubahan adalah sebagai berikut :

No	Potensi Masalah	Antisipasi
1.	Kendala teknis untuk perolehan responden sampel harga	Antisipasi yang perlu dilakukan adalah melibatkan aparat desa agar lebih mudah mendapatkan sampel yang mendekati harga pasar.
2.	Sarana prasarana penunjang terbatas (misalnya komputer terbatas)	Penambahan sarana penunjang
3.	SDM terbatas bersamaan dengan kegiatan PSN (PTSL dan Redistribusi Tanah)	Mengatur ritme pekerjaan direncanakan dengan baik. Agar tidak berbenturan antara rutin, proyek dan validasi data pertanahan
4.	Perlu waktu untuk pelaksanaan inventarisasi data spasial pendukung	Menyediakan waktu dan tenaga yang memadai

Tabel 12. Inventarisasi Potensi Masalah

## E. SOP Pelayanan Publik

Bagan alur pekerjaan (Standar Operasi Prosedur) penyusunan Peta Zona Nilai Tanah adalah sebagai berikut :



Gambar 13. Alur Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Langkah-langkah :

1. Persiapan

Persiapan ini berisi persiapan administrasi seperti persiapan SK pelaksanaan kegiatan dan persiapan teknis yang berisi pembuatan zona awal, fotokopi formulir isian, penyiapan alat-alat penunjang seperti *GPS handheld* dan kamera, alat tulis kantor serta *drone* untuk menghasilkan peta citra sebagai peta pendukung.

2. Pembuatan Peta Zona Awal Nilai Tanah

a) Survei batas zona awal nilai tanah untuk membuat batas zona yang berisikan bidang-bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan mencocokkan keadaan yang sebenarnya di lapangan dengan peta dasar yang digunakan sebagai acuan. Hasil kegiatan ini adalah kecocokan peta awal dengan lapangan yang nantinya akan digunakan dalam pembuatan zona awal.

b) Deliniasi zona awal nilai tanah adalah kegiatan untuk pembuatan zona awal yang harus memperhatikan informasi/data dari surveyor hasil pekerjaan survei batas zona awal nilai tanah. Hasil deliniasi zona awal adalah batas-batas zona yang akan digunakan untuk pengumpulan data lapangan.

3. Pengumpulan Data

Tahap ini adalah kegiatan mengumpulkan sampel data lapangan. Hasil dari kegiatan ini adalah daftar isian formulir pendataan, baik formulir tanah non pertanian maupun formulir tanah pertanian.

4. Entry Data Tekstual

Tahap ini adalah kegiatan memasukkan formulir data isian ke dalam format excel. Hasil dari kegiatan ini adalah entry data tekstual sampel responden dalam format excel.

5. Perhitungan dan analisis data

Tahap ini adalah kegiatan menganalisis entry data tekstual berdasarkan *adjustment* (penyesuaian) yang digunakan untuk mendapatkan nilai tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah nilai tanah dari setiap sampel responden.

6. Pengolahan data spasial

Tahap ini adalah kegiatan menganalisis zona awal yang digabungkan dengan nilai tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah nilai rata-rata setiap zona dengan standar deviasi kurang dari 25%.

7. Pencetakan peta

Tahap ini adalah kegiatan mencetak peta zona nilai tanah sesuai dengan wilayah pekerjaan. Hasil dari kegiatan ini adalah peta zona nilai tanah dalam format A0.

8. Upload ke KKP

Hasil pembuatan peta zona nilai tanah di upload ke Komputerisasi Kantor Pertanahan dan selanjutnya dimanfaatkan untuk pelayanan pertanahan.

## **BAB V**

### **LAPORAN AKSI PERUBAHAN**

#### **A. Deskripsi Proses Kepemimpinan**

##### **1. Membangun Integritas**

Integritas adalah suatu bentuk kejujuran yang diimplementasikan secara nyata dalam tindakan sehari-hari. Nilai-nilai integritas sangat penting untuk diterapkan dalam sebuah organisasi atau perusahaan, agar semua orang di dalamnya bisa saling percaya dan pada akhirnya bisa lebih cepat untuk mencapai tujuan bersama. Jika nilai-nilai integritas tidak dijalankan, maka kerjasama tim yang dilakukan akan menjadi lebih sulit akibat tidak terbangunnya kepercayaan yang komprehensif di antara mereka.

Pembangunan integritas yang dilakukan di dalam aksi perubahan ini adalah dengan mengajak stakeholder berkomitmen dalam kegiatan aksi perubahan ini. penulis juga terus melakukan pendekatan kepada anggota tim untuk dapat terus konsisten dan berkomitmen demi kelancaran kegiatan aksi perubahan ini. Pendekatan dilakukan dengan terus memberikan motivasi kepada anggota tim agar tujuan bersama dapat dicapai. Dengan cara seperti dapat menciptakan *environment* yang selalu konsisten untuk menjalankan nilai-nilai integritas, sehingga diharapkan nilai-nilai itu akan tumbuh dan mengakar dalam diri setiap anggota tim.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI): “Integritas (*Integrity*) juga diartikan sebagai mutu, sifat atau keadaan yang menunjukkan kesatuan yang utuh sehingga memiliki potensi dan kemampuan yang memancarkan kewibawaan dan kejujuran”. Integritas memegang peran penting dalam menentukan keberhasilan dalam berbagai hal. Maka sebagai Pejabat Pengawas, tidak boleh lengah dalam mengimplementasikan integritas. Secara sederhana Integritas dapat dimaknai sebagai berikut :

- a. Integritas dimaknai sebagai sebuah komitmen dan loyalitas.

Komitmen adalah janji pada diri sendiri maupun orang lain yang tercermin dalam tindakan, sikap dan perilaku seseorang. Sedangkan loyalitas merupakan pelaksanaan komitmen sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam Implementasi Aksi Perubahan ini *Project Leader* berkomitmen untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat yang dapat menjadi solusi permasalahan pelayanan informasi nilai tanah yang ada di masyarakat. Dalam hal ini menyediakan Peta Zona Nilai Tanah dalam satu Desa Lengkap, *Project Leader* sebagai *Role model* Pemimpin yang melayani.

- b. Integritas dimaknai sebagai sebuah tanggungjawab.

Tanggungjawab identik dengan kedewasaan bertindak. Seseorang yang bertanggungjawab tentu akan bersedia menghadapi resiko, memperbaiki keadaan dan melaksanakan kewajiban dengan kemampuan terbaiknya.

Dalam Aksi Perubahan ini *project leader* bertanggung jawab memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat dengan merubah proses layanan dari yang semula bersifat pasif menjadi bersifat lebih aktif. Dengan melakukan penyusunan Peta Zona Nilai Tanah berkolaborasi dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk dapat mengoptimalkan pelayanan informasi nilai tanah kepada Masyarakat maupun Instansi Pemerintah.

- c. Integritas dimaknai sebagai kualitas dan disiplin diri.

Kualitas hidup seseorang ditentukan oleh sejumlah daya dukung seperti pengetahuan, keterampilan, wawasan, kejujuran, kesetiaan dan sebagainya. Sedangkan disiplin diri berarti melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan melalui pengendalian diri dan sikap hidup yang teratur serta seimbang. Disiplin diri dapat membentuk kualitas hidup seseorang.

Dalam pelaksanaan Aksi Perubahan ini *Project Leader* terus meningkatkan kualitas dengan terus menggali informasi dan meningkatkan pengetahuan terkait Aksi Perubahan. Disiplin sangat di butuhkan dalam implementasi Aksi Perubahan sehingga Aksi Perubahan dapat terlaksana dengan baik sesuai perencanaan dan tujuan yang diinginkan.

d. Integritas dimaknai sebagai sebuah konsistensi.

Seseorang dapat dikatakan konsisten apabila tetap pada pendiriannya. Ketegasan pada keputusan dan pendirian yang tidak tergoyahkan tersebut bukan berarti sikap keras dan kaku. Namun lebih ditekankan pada sikap untuk melakukan sesuatu secara benar dan tidak ragu berdasarkan fakta yang akurat, tujuan yang jelas dan pertimbangan yang bijak.

Dalam Aksi Perubahan ini *Project Leader* berusaha memberikan contoh sebagai pemimpin yang melayani kepada seluruh *Team Member* dengan tetap konsisten memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat/instansi dengan mengakomodir kebutuhan informasi nilai tanah masyarakat/instansi tersebut.

## 2. Pengelolaan Budaya Layanan

Pada prinsipnya budaya layanan bertujuan untuk membangun keyakinan sumber daya manusia untuk terus konsisten dan berkomitmen membiasakan suatu cara kerja di lingkungan kerja dalam melayani masyarakat. Dalam melayani masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai *tagline* yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya. *Tagline* inilah yang menjadi landasan untuk mengelola budaya layanan dalam kegiatan Aksi Perubahan ini.

Untuk mencapai budaya yang melayani, profesional dan terpercaya, pengelolaan budaya layanan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Selalu memberikan pemahaman yang jelas dan terukur kepada seluruh anggota tim tentang tujuan kegiatan dari Aksi Perubahan ini. Pemahaman



tentang tujuan dari kegiatan ini akan membangun budaya tim yang kuat untuk menciptakan sikap, perilaku, kebiasaan, pola pikir, kepribadian dan karakter para anggota tim.

- b. Senantiasa melakukan *feedback* dan evaluasi secara berkesinambungan, selalu membiasakan keterbukaan di dalam tim, saling menghargai dan menjalin komunikasi yang baik. *Feedback* yang paling efektif tatkala melakukan berbagai percakapan yang terbangun dari koneksi secara dua arah tersebut. Bahkan, berbagai dinamika perkembangan yang menyangkut kondisi anggota tim termasuk sisi anggota tim yang dapat menggambarkan kinerja.
- c. Selalu menekankan disiplin dan tanggung jawab kepada setiap anggota tim terhadap pekerjaannya, sehingga dalam diri anggota tim tercipta budaya profesionalisme dan selalu bertanggung jawab terhadap pekerjaannya. Hal ini terbukti dengan mereka bersedia lembur untuk menyelesaikan pekerjaan mereka terkait dengan kegiatan aksi perubahan ini.
- d. Mengedepankan kerjasama di dalam anggota tim. Kesiediaan untuk memberi dan menerima kontribusi dari dan atau kepada sesama anggota tim dalam mencapai sasaran dan target Aksi Perubahan ini.

### 3. Pengelolaan Tim

Tim merupakan perkumpulan beberapa orang yang saling berinteraksi untuk berbagi informasi dan berkoordinasi serta memiliki tanggung jawab untuk dapat tercapai tujuan yang di harapkan. Cara membangun Tim Efektif antara lain :

- a. Memiliki tujuan dan sasaran yang jelas atas dasar komitmen bersama.
- b. Pembagian peran kepemimpinan
- c. Keterbukaan dan saling mempercayai antar anggota tim
- d. Keragaman latar belakang dan keahlian anggota tim
- e. Anggota tim selalu mendukung keputusan, prosedur dan pengawasan yang dibuat bersama-sama
- f. Manajemen / penyelesaian konflik yang terjadi dengan baik

- g. Penghargaan
- h. Kegiatan tim tidak hanya berfokus pada hasil tetapi juga pada pada proses dan isi. Tim harus selalu mengevaluasi fungsi dan proses yang sudah dilakukan secara reguler.
- i. Tim memiliki kemampuan untuk memecahkan masalah dan membuat keputusan dengan baik.
- j. Kemampuan untuk berhubungan dengan lingkungan dengan baik baik kepada pimpinan, sesama anggota tim maupun dengan *stakeholder*.

Dalam pelaksanaan Aksi Perubahan dibutuhkan sebuah Tim Efektif yang memiliki komitmen tinggi untuk bekerja bersama dengan penuh rasa tanggung jawab guna mewujudkan tujuan bersama. Tahapan pembentukan Tim Efektif berdasarkan Bruce Tuckman adalah: (1.) *Forming*, pemahaman tentang tujuan dan struktur tim; (2.) *Storming*, memperkuat perjanjian tahapan sebelumnya dan penyesuaian; (3.) *Norming*, setiap anggota melakukan tugas dan fungsi masing-masing; (4.) *Performing*, pemantau dan pemeliharaan sistem serta norma (peran aktif dari anggota tim); dan (5.) *Adjourning*, pemberian apresiasi terhadap capaian anggota tim untuk kemajuan bersama.

Tim Efektif Aksi Perubahan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dibentuk berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Nomor 44.1/SK-19.05/IP.01.01/XI/2020 Tanggal 26 April 2021 (SK terlampir). Tim Efektif Aksi Perubahan sebagaimana dimaksud dalam SK tersebut secara umum bertugas mengumpulkan bahan dan data, memberikan masukan dan melakukan penyiapan serta melakukan koordinasi dalam implementasi Aksi Perubahan ini. Pengelolaan Tim dalam implementasi Aksi Perubahan ini agar lebih efektif dan optimal maka *Project Leader* selalu memberikan pengawasan kepada setiap petugas pelaksana sampai sejauh mana implementasi Aksi Perubahan ini dilaksanakan agar sesuai dengan tahapan dan jadwal yang sudah di rancang

baik melalui WAG (*Whatsapp Group*) maupun mengawasi perkembangan secara langsung.

Anggota tim pada saat implementasi rancangan Aksi Perubahan dibagi peran dan tugasnya agar dapat bertanggung jawab terhadap tugasnya sebagai berikut :

a. Mentor :

- 1) Sebagai atasan langsung untuk memberikan kesepakatan dan persetujuan atas Aksi Perubahan yang akan dilaksanakan
- 2) Bertindak sebagai pembimbing dengan sikap profesional
- 3) Memberikan dukungan penuh dalam mempersiapkan Aksi Perubahan yang akan implementasikan
- 4) Memberikan bimbingan serta arahan dalam merumuskan atau mengidentifikasi permasalahan krusial organisasi yang memerlukan solusi melalui Aksi Perubahan
- 5) Memberikan bimbingan dalam mengatasi kendala yang muncul selama proses implementasi berlangsung

b. Coach :

- 1) Memberikan motivasi dan tantangan-tantangan kepada *project leader* dalam aspek substansi Aksi Perubahan yang akan dilakukan
- 2) Memberikan *feedback* laporan perkembangan implementasi Aksi Perubahan yang disampaikan *project leader*
- 3) Menjadi *counsellor* pada saat *project leader* mengalami hambatan dan kurang motivasi

c. *Project Leader* :

- 1) Melakukan pembentukan tim Aksi Perubahan dan membagi perannya
- 2) Membuat perencanaan kegiatan dan identifikasi kebutuhan.
- 3) Melaksanakan pembuatan prosedur dan mekanisme Aksi Perubahan.
- 4) Memimpin rapat persiapan dan evaluasi Aksi Perubahan.
- 5) Bertanggung jawab terhadap implementasi Aksi Perubahan.
- 6) Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap implementasi Aksi Perubahan.

d. Petugas Ukur/Survei

- 1) Melaksanakan kegiatan survei dilapangan sesuai dengan standar operasional dan peraturan yang berlaku secara cepat, tuntas, dan berkualitas.
- 2) Melakukan kegiatan lapangan dalam rangka perbaikan kualitas peta pendukung.
- 3) Pengayaan peta pendukung (digitasi peta manuskrip, foto udara dengan memanfaatkan drone/pesawat tanpa awak).

e. Petugas pemetaan

- 1) Melakukan kegiatan studio terkait data sampel nilai tanah yang telah dilaksanakan oleh petugas ukur/survei
- 2) Pemetaan/ploting hasil identifikasi hasil survei lapangan
- 3) Pengayaan peta pendukung (digitasi peta manuskrip, foto udara dengan memanfaatkan drone/pesawat tanpa awak)

f. Petugas Administrasi

- 1) Menyiapkan SK Tim, Surat menyurat dan ATK
- 2) Melayani permohonan informasi nilai tanah dari masyarakat
- 3) Koordinasi dengan pemohon terkait pelaksanaan permohonan informasi nilai tanah

g. Petugas pengolah data

Melakukan entri data dari hasil survei lapangan kemudian melakukan perhitungan dan analisis serta membuat laporan.

h. Petugas arsip pemetaan

Memastikan seluruh dokumen dan peta kerja dan peta zona nilai tanah telah lengkap untuk kemudian dijilid dan diarsipkan secara baik dan rapi.

## **B. Deskripsi Hasil Kepemimpinan**

### **1. Capaian Tahapan Inovasi**

Implementasi dari Rancangan Aksi Perubahan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

dilakukan dengan tahapan sesuai dengan Rencana Aksi Perubahan yang telah disusun. Tahapan tersebut merupakan pencerminan sebuah proses untuk mendapatkan suatu hasil yang terbaik. Kesesuaian antara rancangan dan implementasinya juga merupakan pembangunan integritas yang dilakukan oleh tim efektif. Tahapan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Persiapan

Langkah persiapan yang dilakukan adalah dengan menyamakan persepsi dengan mentor terkait dengan tahapan pelaksanaan Aksi Perubahan. Didalam diskusi dengan mentor disepakati terkait dengan beberapa hal antara lain penetapan jadwal, target yang akan dicapai, pemilihan personel, transparansi proses, monitoring pekerjaan. Hal ini sangat sesuai dengan beberapa nilai terkait dengan kepemimpinan transformasional yaitu memberdayakan, pemanfaatan tim efektif, penerapan komunikasi yang efektif, dan pengendalian pekerjaan terhadap pelaksanaan Aksi Perubahan. Nilai-nilai tersebut yang harus mewarnai seluruh proses pelaksanaan Aksi Perubahan.

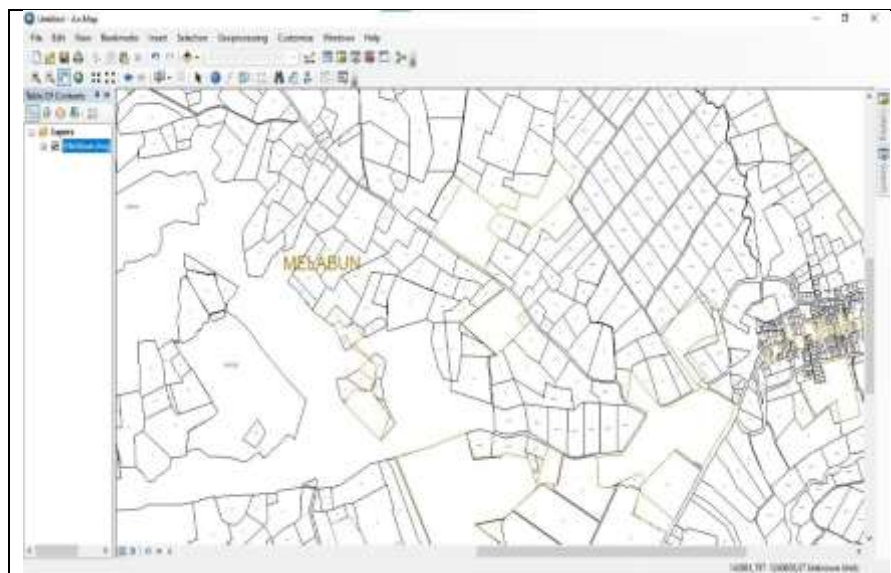
Persiapan ini juga berisi persiapan administrasi seperti persiapan Surat Keputusan Tim Efektif yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Nomor : 34/SK-19.04.At.03.04/IV/2021 Tentang Tim Efektif Kegiatan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tanggal 26 April 2021 (terlampir), dan persiapan teknis seperti persiapan fotokopi formulir isian, penyiapan alat-alat penunjang seperti GPS *handheld*, kamera, software, alat tulis kantor. Pada tahapan persiapan ini juga dilaksanakan rapat baik rapat tim internal maupun external. (daftar hadir terlampir)



Gambar 14. Rapat Internal & Eksternal

## 2. Pembuatan Peta Zona Awal Nilai Tanah

- a) Survei batas zona awal nilai tanah untuk membuat batas zona yang berisikan bidang-bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan mencocokkan keadaan yang sebenarnya di lapangan dengan peta dasar yang digunakan sebagai acuan. Hasil kegiatan ini adalah kecocokan peta awal dengan lapangan yang nantinya akan digunakan dalam pembuatan zona awal. Pada tahapan ini peta pendukung sebagai dasar pembuatan zona awal diantaranya adalah



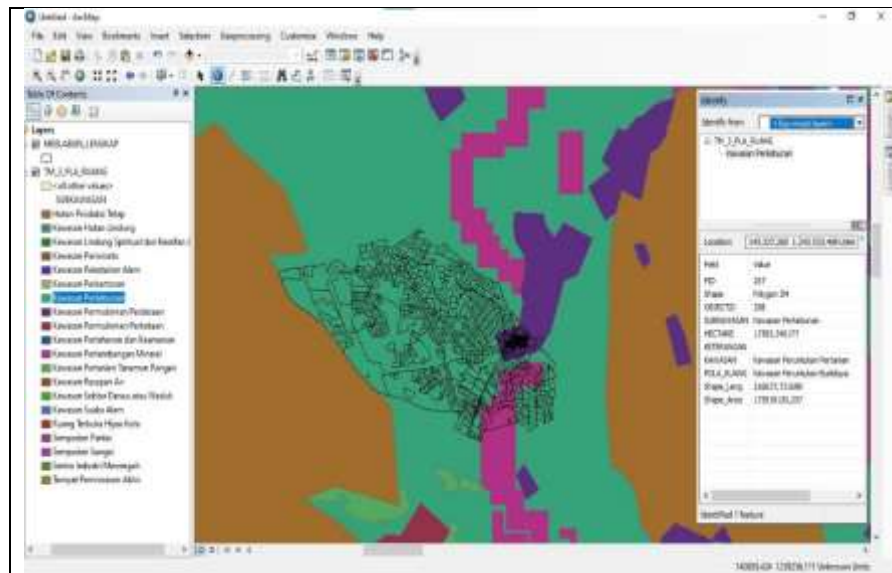
Gambar 15. Peta Pendaftaran Desa Melabun



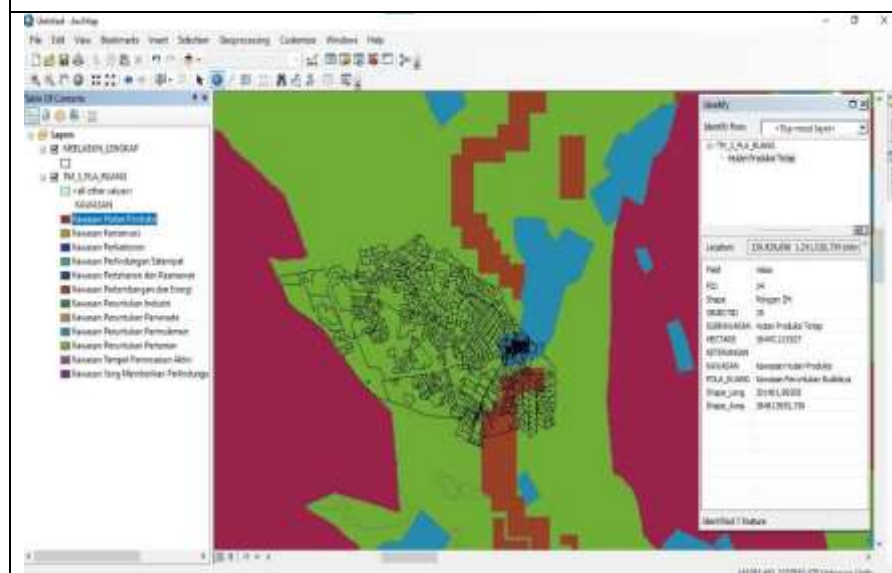
Gambar 16. Peta Citra Desa Melabun





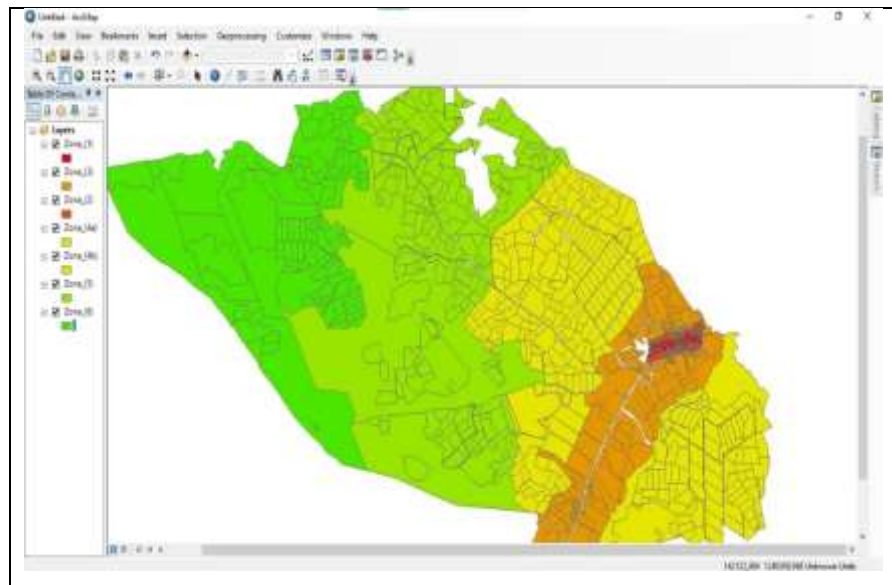


Gambar 19. RTRW Kabupaten Bangka Tengah



Gambar 20. Peta Kawasan Hutan

- b) Deliniasi zona awal nilai tanah adalah kegiatan untuk pembuatan zona awal yang harus memperhatikan informasi/data dari surveyor yaitu hasil pekerjaan survei batas zona awal nilai tanah. Hasil deliniasi zona awal adalah batas-batas zona yang akan digunakan untuk pengumpulan data lapangan.



Gambar 21. Peta Hasil Deliniasi Zona Nilai Awal

### 3. Pengumpulan Data

Tahap ini adalah kegiatan mengumpulkan sampel data lapangan. Hasil dari kegiatan ini adalah daftar isian formulir pendataan, baik formulir tanah non pertanian maupun formulir tanah pertanian.



Gambar 22. Kegiatan Lapang Survei Nilai Tanah

**FORMULIR PENDATAAN PENILAIAN  
SAMPel TANAH PERTANIAN**

1. Nomor Identifikasi : 41  
 2. Nomor Surat Tugas/ Tanggal : 70.1/ST-19.04.NT.02.03/V/2021/18 Mei 2021  
 3. Nama Surveyor/Tanggal pelaksanaan : Idward Saputra, AP / 18 s/d 31 Mei 2021



**A. Data Administrasi/Harga Tanah**  
 1. Alamat (Jalan, Desa/Kelurahan, Kec, Kab/Kota): \_\_\_\_\_  
 Koordinat TM-3 (X) : 140652,4674 (Y) : 1274452,087  
 2. Status Kepemilikan:  HM  HGB  HP  TMA  
 3. Jenis data :  Transaksi  Penawaran ; Tanggal transaksi/penawaran : 03/03/2021  
 4. Harga jual Beli : Rp. 40,581,000  
 5. Responden :  Pemilik tanah  Real estate/broker  Developer  Lurah/Kepala Desa  
 Nama, Alamat /No telp : Viki

**B. Data Fisik Tanah**  
 6. Luas tanah = 13,527 m<sup>2</sup> ; 7. Lebar depan = 110 m, panjang kebelakang = 123 m  
 8. Bentuk tanah:  Persegi/Normal  Tidak beraturan  Lain-lain \_\_\_\_\_  
 9. Kemiringan Tanah :  0-8%  8-15%  15-40%  >40%  
 10. a. Jenis Komoditi :  Padi  Tanaman Keras : Karet  
 b. Kesesuaian Tanah Terhadap Komoditi :  Sangat Sesuai  Sesuai  Kurang Sesuai

**C. Data Linihunan**  
 11. Kelas jalan :  Arteri  Kolektor  Lokal  Setapak  
 Lebar : 4 meter  
 12. Aksesibilitas :  Sangat Baik  Baik  Cukup  Kurang  
 13. Irigasi :  Sangat Baik  Baik  Cukup  Kurang  
 14. Drainase :  Sangat Baik  Baik  Cukup  Kurang  
 15. Utilitas :  Listrik  Lain-lain ...

**D. Keterangan**  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Foto Obyek Penilaian (Format Digital)**  
 1. Foto Berwarna Tampak Depan  
 2. Foto Berwarna Tampak Lingkungan/ Foto Bangunan Tanaman dan Benda tak bergerak lain yang melekat pada bidang tanah bersangkutan

Surveyor :   
 Idward Saputra, AP  
 NIP. 1964062019031001  
 Supervisor :   
 Idwan Prawan, ST  
 NIP. 199402262018011001

Dipindai dengan CamScanner

Gambar 23. Contoh formulir data isian

4. Entry Data Tekstual

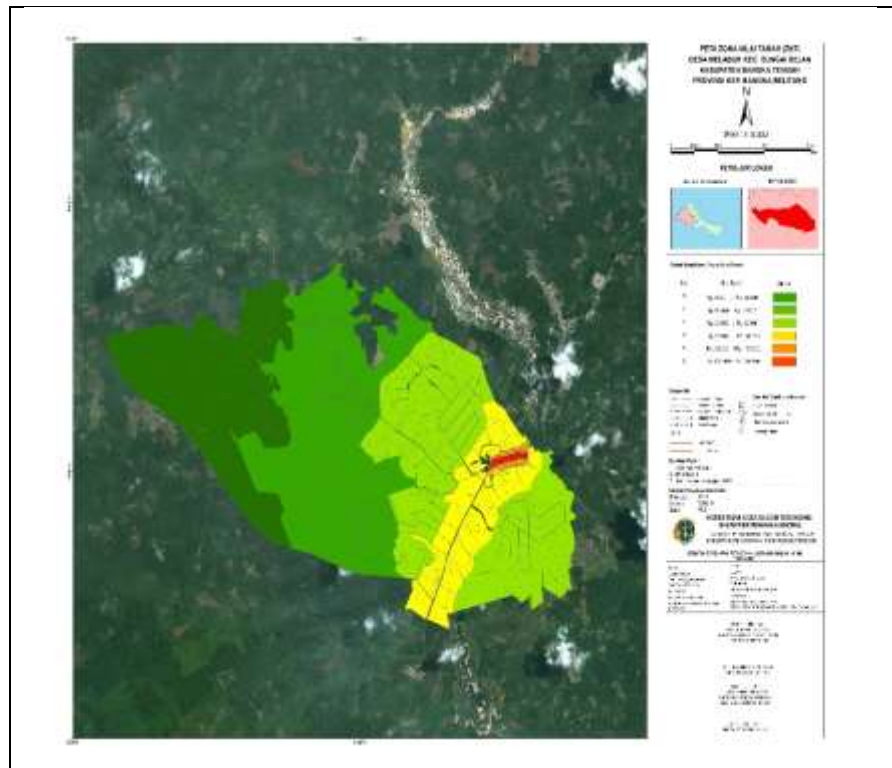
Tahap ini adalah kegiatan memasukkan formulir data isian ke dalam format excel. Hasil dari kegiatan ini adalah entry data tekstual sampel responden dalam format excel. (terlampir)

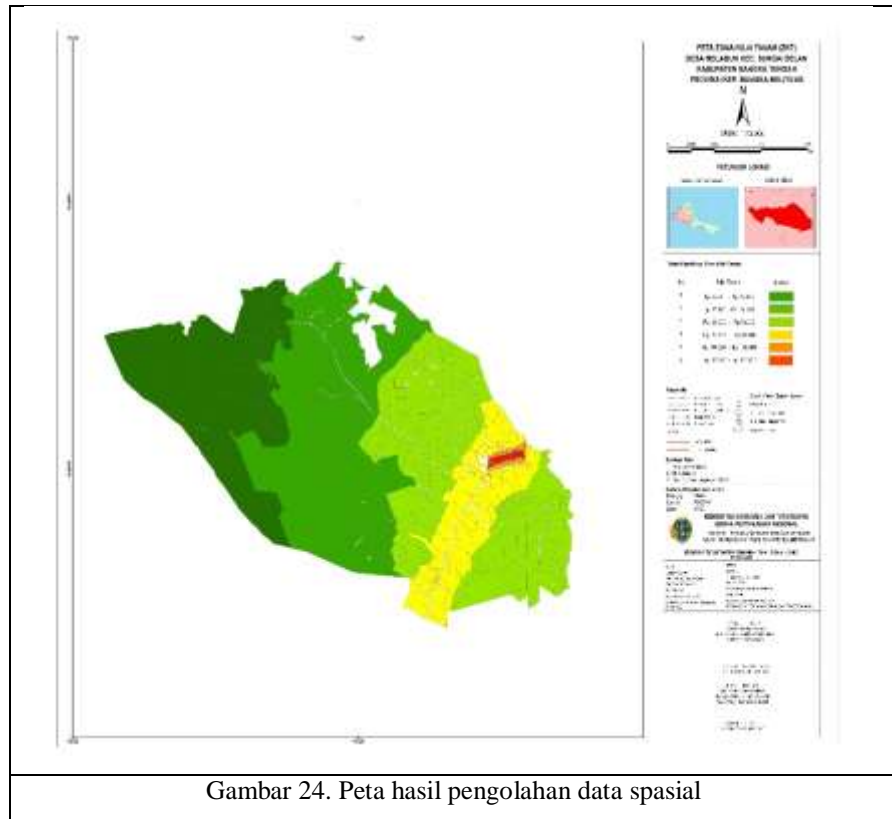
5. Perhitungan dan analisis data

Tahap ini adalah kegiatan menganalisis entry data tekstual berdasarkan *adjustment* (penyesuaian) yang digunakan untuk mendapatkan nilai tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah nilai tanah dari setiap sampel responden. (terlampir)

6. Pengolahan data spasial

Tahap ini adalah kegiatan menganalisis zona awal yang digabungkan dengan nilai tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah nilai rata-rata setiap zona dengan standar deviasi kurang dari 25%.





Gambar 24. Peta hasil pengolahan data spasial

## 7. Pencetakan peta

Tahap ini adalah kegiatan mencetak Peta Zona Nilai Tanah sesuai dengan wilayah pekerjaan. Hasil dari kegiatan ini adalah Peta Zona Nilai Tanah dalam format A0.



Gambar 25. Proses Pencetakan Peta ZNT format A0

8. *Upload* ke KKP

Hasil pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di *upload* ke sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan dan dimanfaatkan untuk penentuan tarif pelayanan pertanahan.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH  
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG**

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANGKA TENGAH  
NOMOR : 59 /SK-19.04/AT.03.01/VI/2021

TENTANG

PEMBERLAKUAN PEMBUATAN  
PETA ZONA NILAI TANAH DI DESA MELABUN KECAMATAN SUNGAI SELAN  
KABUPATEN BANGKA TENGAH TAHUN 2021  
DALAM RANGKA PENENTUAN TARIF PELAYANAN  
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH

- Menimbang :
1. bahwa pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Di Desa Melabun, Kecamatan Sungai Selan, Kabupaten Bangka Tengah telah dilaksanakan pada Tahun 2021 dan hasilnya telah tersedia (berlampir)
  2. bahwa sebagaimana ketentuan pada Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, mengurusi variabel Nilai Tanah untuk menentukan tarif pelayanan,
  3. bahwa sebagaimana ketentuan pada Penjelasan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Nilai Tanah adalah nilai pasar (market value) yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dalam Peta Zona Nilai Tanah yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
  4. bahwa untuk kelancaran dan kepastian pelaksanaan ketentuan di atas perlu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai pemberlakuan pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dalam rangka penentuan tarif pelayanan.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;

*Revisi, Revisi, Revisi*

Dipindai dengan CamScanner

3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;
6. Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor PT.03.01/2384-800/XII/2019 Tanggal 31 Desember 2019 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
7. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor AT.03.03/108-19/I/2020 Tanggal 29 Januari 2020 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### MEMUTUSKAN

- Menetapkan :** KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH TENTANG PEMBERLAKUAN PETA ZONA NILAI TANAH DESA MELABUN KECAMATAN SUNGAISELAN KABUPATEN BANGKA TENGAH TAHUN 2021 DALAM RANGKA PENENTUAN TARIF PELAYANAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH.
- PERTAMA :** Memberlakukan Peta Zona Nilai Tanah Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 dalam rangka penentuan tarif pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.
- KEDUA :** Pelayanan yang tarifnya dihitung menggunakan variabel nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah meliputi jenis pelayanan berikut :
1. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;
  2. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;

Dipindai dengan CamScanner



3. Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum.

**KETIGA** : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

**KEEMPAT** : Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapannya, Surat Keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Koba  
pada tanggal 1 Juli 2021

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,



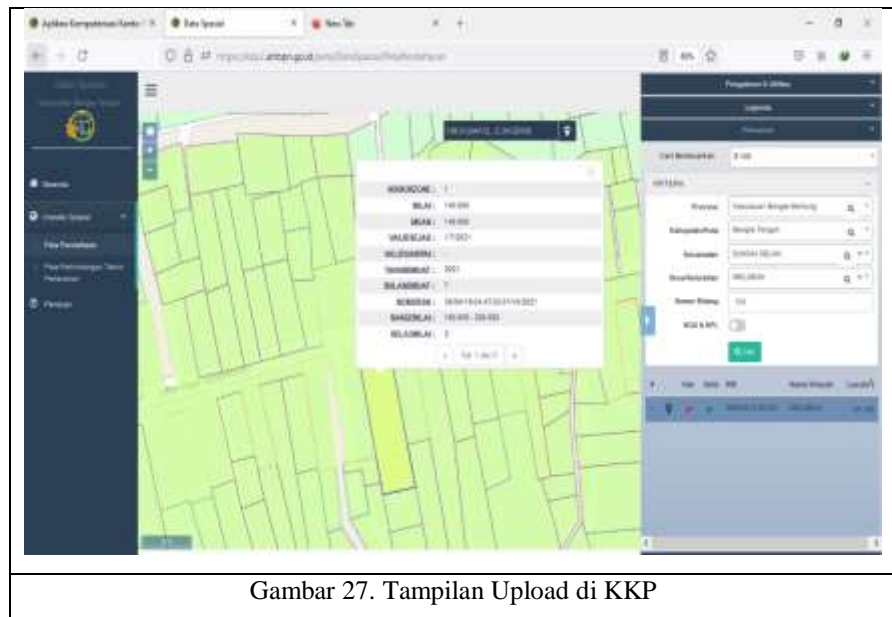
Aji Ridlo, S.T., M.H.  
Nip. 19681114 199603 1 002

Tembusan, Yth. :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, di Pangkalpinang;
2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba;
3. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba;
4. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba.

Dipindai dengan CamScanner

Gambar 26. SK Penggunaan Peta ZNT



Gambar 27. Tampilan Upload di KKP

Adapun capaian tahapan Aksi Perubahan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah ini jika dituangkan dalam tabel adalah sebagai berikut :

No.	Nama Evidence Dalam Setiap Tahapan	Selesai Tgl/Bln/Thn	Ada dan Terlampir	Tidak Ada	Kesesuaian dengan RAP
1	2	3	4	5	6
1.	Persiapan ✓ Rapat Internal & Ekternal ✓ SK Tim Efektif	07 Mei 2021	Ada		Sesuai
2.	Pembuatan Peta Zona Awal Nilai Tanah ✓ Survei Batas Zona dan Deliniasi Zona Awal	14 Mei 2021	Ada		Sesuai
3.	Pengumpulan Data ✓ Formulir pendataan sampel nilai tanah (pertanian & Non Pertanian)	05 Juni 2021	Ada		Sesuai

4.	Entry Data Tektual & Perhitungan Analisis Data ✓ Format Excel	14 Juni 2021	Ada		Sesuai
5.	Pengolahan Data Spasial ✓ Peta Zona Nilai Tanah	20 Juni 2021	Ada		Sesuai
6.	Pencetakan Peta ✓ Peta ZNT Format A0	25 Juni 2021	Ada		Sesuai
7.	Aploud KKP ✓ Aploud Peta ZNT format shp beserta SK Penggunaannya	01 Juli 2021	Ada		Sesuai

Tabel 13. Capaian Tahapan Aksi Perubahan

## 2. Capaian Dalam Perbaikan Sistem Pelayanan

### a. Jangka Pendek (*output*)

Tersedianya Peta Zona Nilai Tanah analog (peta fisik) dan digital pada satu Desa Lengkap hasil kegiatan PTSL. Peta Zona Nilai Tanah melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dalam penggunaannya dapat diintegrasikan ke dalam sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Nomor : 39/SK-19.04.AT.03.01/VII/2021 Tentang Pemberlakuan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Di Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 Dalam Rangka Penentuan Tarif Pelayanan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah tanggal 01 Juli 2021 informasi nilai tanah sudah dapat dinikmati oleh masyarakat pengguna layanan. Dalam capaian perbaikan sistem pelayanan ini dapat ditampilkan dalam tabel sebagai berikut :

No.	Indikator Perbaikan Kualitas Pelayanan	Sebelum Aksi Perubahan	Setelah Aksi Perubahan
1	2	3	4
1.	Ketersediaan	Belum Tersedia Peta ZNT	Sudah Tersedia Peta ZNT
2.	Kejelasan/ Kepastian	Masyarakat Pengguna layanan belum dapat menerima layanan Informasi Nilai Tanah	Masyarakat Pengguna layanan sudah dapat menerima layanan Informasi Nilai Tanah
3.	Kesederhanaan	Masyarakat Pengguna layanan belum dapat menerima layanan Informasi Nilai Tanah baik secara manual maupun <i>online</i>	Masyarakat Pengguna layanan dapat menerima layanan Informasi Nilai Tanah secara <i>online</i> untuk berbagai keperluan

Tabel 14. Capaian Dalam Perbaikan Sistem

b. Jangka Menengah (*Outcome*)

Terwujudnya kegiatan lapangan yang lebih mudah dalam rangka persiapan pengadaan tanah khususnya mengenai persiapan nilai ganti kerugian. Peta Zona Nilai Tanah dapat digunakan sebagai data acuan awal oleh instansi yang memerlukan tanah dalam rangka persiapan estimasi nilai ganti kerugian. Cakupan informasi nilai tanah ini dalam jangka menengah dapat diperluas terhadap Desa-Desa yang berdekatan melalui metode mendekat, merapat dan menyeluruh sehingga satu Kecamatan tersedia informasi nilai tanah.

c. Jangka Panjang (*impact*)

Peta Zona Nilai Tanah yang tersedia diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan kegiatan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan di Kantor Pertanahan Bangka Tengah dan dalam penggunaannya mampu meningkatkan penerimaan negara baik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

### 3. Manfaat Aksi Perubahan

#### a. Manfaat bagi penulis selaku *Project Leader*

- 1) Tersedianya Peta Zona Nilai Tanah terintegrasi yang dapat memudahkan pelaksanaan tugas dan fungsi penulis sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, khususnya terkait pelayanan informasi nilai tanah.
- 2) Meningkatkan profesionalisme dan indeks kinerja pada kegiatan pelayanan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan.

#### b. Manfaat internal (bagi unit kerja dan organisasi)

- 1) Meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan unit kerja dan organisasi karena pelayanan yang diberikan menjadi lebih lengkap, cepat, mudah dan transparan.
- 2) Meningkatkan capaian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)
- 3) Meningkatnya indeks kinerja pelayanan pertanahan

#### c. Manfaat eksternal

- 1) Untuk masyarakat (Perorangan, PPAT atau Badan Hukum)

Masyarakat akan memperoleh kepastian secara cepat, mudah dan transparan mengenai informasi nilai tanah untuk berbagai kepentingan.

- 2) Pemangku kepentingan (*stakeholder*)

Pemangku kepentingan (*stakeholder*) seperti Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) dapat meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berikut adalah link testimoni dari berbagai stakeholder :

<F:\Kantor\Pengadaan Tanah BATENG\Diklat PKP\Laporan Aksi Perubahan\Evidence\Foto Kegiatan Lapangan\Pemda.mp4>

<F:\Kantor\Pengadaan Tanah BATENG\Diklat PKP\Laporan Aksi Perubahan\Evidence\Foto Kegiatan Lapangan\Pemdes.mp4>

### **C. Keberlanjutan Aksi Perubahan**

#### **1. Legalitas Penerapan Inovasi**

Pelaksanaan inovasi yang di implementasikan dalam Aksi Perubahan ini dapat di selaraskan dan tidak bertentangan dengan Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2021 yang disusun dalam rangka penyusunan Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria (NSPK) sebagai panduan dalam pelaksanaan kegiatan di Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 368 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 bahwa Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, dan pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan evaluasi dan pelaporan, fasilitasi penanganan permasalahan informasi nilai tanah, pengembangan penilaian, pemanfaatan nilai tanah sebagai dasar kebijakan dan pendayagunaan ekonomi pertanahan, yang kemudian juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 bahwa salah satu tugas Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan adalah Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan.

Bahwa dalam rangka legalitas penerapan aksi perubahan ini, berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor : PT.03.01/2384-600/XII/2019 Tanggal 31 Desember 2019 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, serta berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor : AT.03.03/108-19/I/2020 Tanggal 29 Januari 2020 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Maka Kepala Kantor mendukung penuh terhadap pemenuhan ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah khususnya Desa-Desa Lengkap hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah pada

umumnya. Dukungan legalitas penerapan hasil Aksi Perubahan ini akan dituangkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah untuk menjaga keberlangsungan Aksi Perubahan ini walaupun terjadi pergantian pejabat sehingga pemenuhan akan ketersediaan Peta Zona Nilai Tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.

## 2. Perencanaan Keberlanjutan Inovasi

Kemampuan berinovasi secara berkelanjutan tidaklah lahir dengan sendirinya, inovator harus memikirkan dan membuat perencanaan agar inovasi dapat terus di kembangkan dan berkelanjutan. Perencanaan yang di buat sebaiknya terintegrasi dengan tugas dan fungsi yang melekat ke unit kerja secara keseluruhan atau dimasukkan dalam capaian SKP (Sasaran Kinerja Pegawai). Hal ini di maksudkan agar inovasi yang di lakukan di suatu tugas dan fungsi di unit kerja dapat bersinergi dengan tugas dan fungsi lain sehingga dapat di kelola dan menghasilkan kemudahan serta keunggulan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Unit Kerja yang tentunya di barengi dengan usulan anggaran kegiatan tahun 2022 atau tahun beikutnya.

Inovasi yang di lakukan / di implementasikan sebagai Aksi Perubahan dari *projeck leader* yaitu optimalisasi pelayanan informasi nilai tanah melalui penyusunan Peta Zona Nilai Tanah berkolaborasi dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat / pengguna layanan Kantor Pertanahan di Kabupaten Bangka Tengah berkaitan dengan informasi nilai tanah untuk berbagai kepentingan. Ada beberapa perencanaan keberlanjutan inovasi ini, antara lain sebagai berikut :

- a. Penerapan Aksi Perubahan ini diharapkan dapat digunakan secara berkelanjutan, melalui pembaharuan data (*updating*) nilai tanah berdasarkan dinamika perkembangan nilai tanahnya dan diusulkan dalam kegiatan anggaran tahun 2022.
- b. Penerapan Aksi Perubahan ini diharapkan dapat dipergunakan dan ditindaklanjuti penggunaannya untuk keperluan unit organisasi secara internal dalam penentuan tarif pelayanan pertanahan sehingga

meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak. Hal ini sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Nomor : 39/SK-19.04.AT.03.01/VII/2021 Tentang Pemberlakuan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Di Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 Dalam Rangka Penentuan Tarif Pelayanan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah tanggal 01 Juli 2021 Kantor Pertanahan diharapkan dapat meningkatkan penerimaan PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak)



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Hasil pelaksanaan Aksi Perubahan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Aksi Perubahan yang di buat telah di sesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan masyarakat/instansi sebagai pengguna layanansehingga dapat bermanfaat dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat akan kebutuhan pelayanan informasi nilai tanah.
2. Tim Efektif telah bekerja sesuai dengan kemampuan dan tugasnya masing-masing sehingga seluruh tahapan Aksi Perubahan dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan perencanaan.
3. Peta Zona Nilai Tanah dalam penggunaannya melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor : 39/SK-19.04.AT.03.01/VII/2021 Tentang Pemberlakuan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Di Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 Dalam Rangka Penentuan Tarif Pelayanan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah untuk dapat dipergunakan untuk layanan informasi nilai tanah dan juga sebagai dasar penentuan tarif pelayanan pertanahan.

#### **B. Saran**

Rekomendasi yang dapat diberikan dalam keberlanjutan Aksi Perubahan ini adalah sebagai berikut :

1. Agar Aksi Perubahan yang di lakukan dapat terus dilanjutkan dan di kembangkan, maka dukungan Anggaran dan pengembangan dapat dilakukan melalui Kolaborasi dengan Pemerintah Daerah melalui *Memorandum Of Understanding* (MoU) dalam penyusunan Peta Zona Nilai Tanah yang dapat

digunakan untuk meningkatkan Penerimaan Asli Daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Bahwa apapun terobosan dalam Aksi Perubahan yang di buat harus mengutamakan kepentingan dan kebutuhan pengguna layanan.
3. Agar selalu menerapkan nilai-nilai kementerian ATR/BPN yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya dalam meningkatkan kinerja pelayanan publik di bidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budi, Setia. 2019. *Modul Diagnosa Organisasi Pelatihan Kepemimpinan Pengawas*. Jakarta – LAN
- Budi, Setia, dan Damayani Tyastianti. 2019. *Modul Manajemen Mutu Pelatihan, Kepemimpinan Pengawas*. Jakarta – LAN.
- Ismayanti, dan Annisa Nurul Aini Firdaus. 2019. *Modul Pelayanan Publik Digital, Pelatihan Kepemimpinan Pengawas*. Jakarta – LAN
- Marpaung, P.M. 2019. *Modul Membangun Tim Efektif Pelatihan Kepemimpinan, Pengawas*. Jakarta – LAN.
- Nurhidayah, Nunung. 2020. *Bahan tayang Merancang Aksi Perubahan Kinerja Pelayanan Publik*.
- Rahayu, Ambar. 2019. *Modul Kepemimpinan dalam Pelaksanaan Tugas*. Jakarta – LAN.
- Suwarni. 2020. *Bahan Tayang Diagnosa Organisasi*.
- Tim Penyusun WI. 2020. *Panduan Penyusunan Kertas Kerja Aksi Perubahan Kinerja Kualitas Pelayanan Publik*. Bogor - PPSDM Kementerian ATR/BPN.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), aplikasi ATR/BPN

L

A

M

P

I

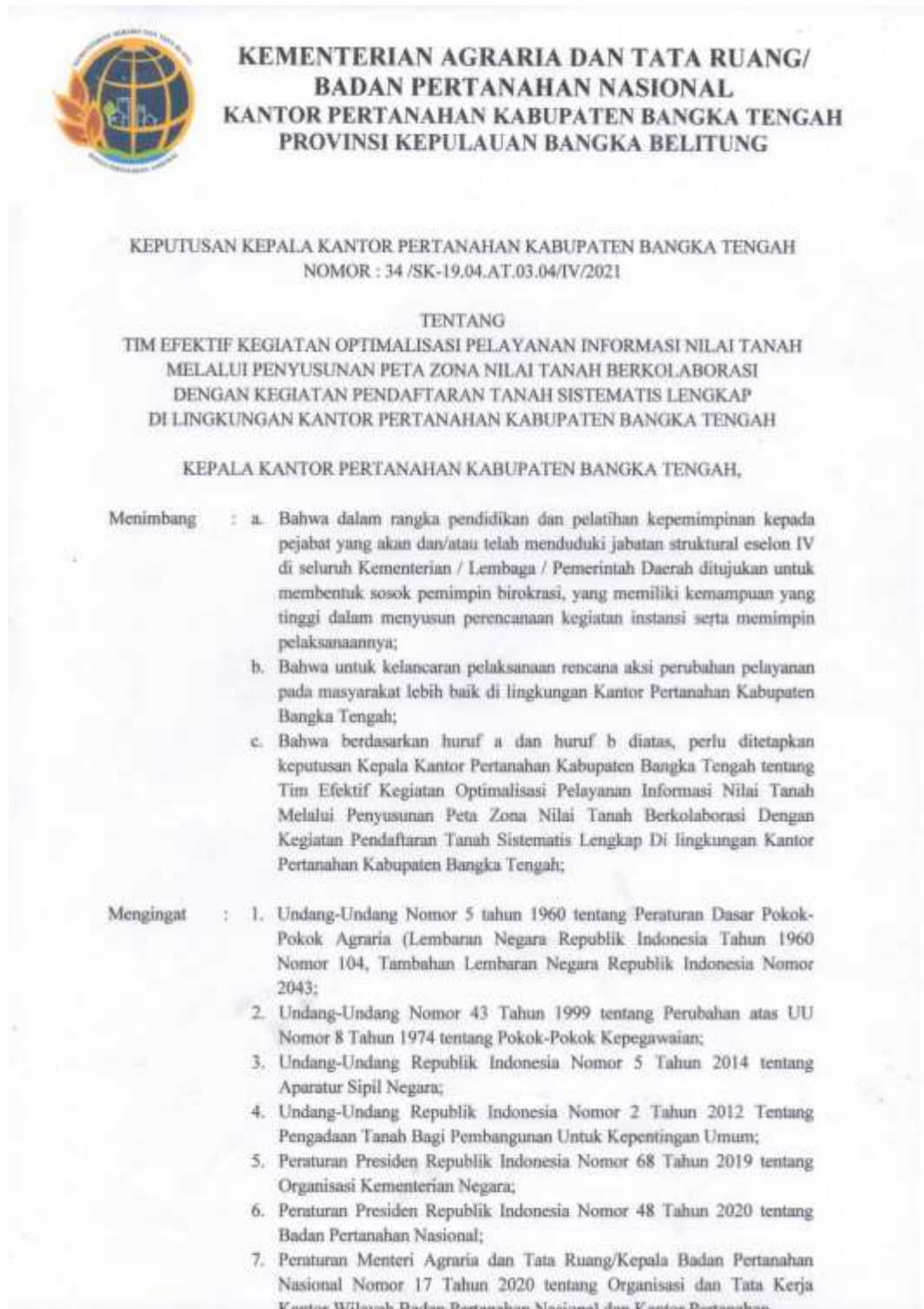
R

A

N

## Lampiran 1

- Surat Keputusan Tim Efektif



MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH TENTANG TIM EFEKTIF KEGIATAN OPTIMALISASI PELAYANAN INFORMASI NILAI TANAH MELALUI PENYUSUNAN PETA ZONA NILAI TANAH BERKOLABORASI DENGAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI LINGKUNGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH
- KESATU : Membentuk Tim Efektif Aksi Perubahan optimalisasi pelayanan informasi nilai tanah melalui penyusunan peta zona nilai tanah berkolaborasi dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.
- KEDUA : Susunan Tim Efektif Aksi Perubahan sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA tercantum dalam Lampiran I Keputusan ini;
- KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini, akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Koba  
Pada tanggal : 26 April 2021

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,



Ali Ridlo, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

Lampiran I : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah  
Nomor : 34 /SK-19.04.AT.03.04/IV/2021  
Tanggal : 26 April 2021

Daftar Nama Tim Efektif Kegiatan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah  
Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan  
Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap  
Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.

NO	NAMA / NIP	JABATAN	SEBAGAI
1	2	3	4
1.	Ali Ridlo, S.T., M.H. NIP. 19681114 199603 1 002	Kepala Kantor	Mentor
2.	Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P. NIP. 19851116 200502 1 001	Kepala Seksi Pengadann Tanah dan Pengembangan	Project Leader
3.	Johan Irawan, S.T. NIP. 19940226 201801 2 001	Penata Pertanahan Pertama	Petugas Pengolah Data
4.	Rizka Fahrizatullah, S.Tr. NIP. 19880326 200804 1 001	Penata Kadastral Pertama	Petugas Pemetaan
5.	Dafid Januar, S.T. NIP. 19930107 201903 1 004	Analisis Pertanahan	Petugas Pengolah Data
6.	Idward Saputra, A.P. NIP. 19890609 201903 1 002	Petugas Ukur	Petugas Survei
7.	Qodri Al Pharosi, A.P. NIP. 19940606 201801 1 001	Petugas Ukur	Petugas Survei
8.	Ade Suhendra	Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri	Petugas Administrasi
9.	Bely Velnando	Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri	Petugas Administrasi

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,  
  
Ali Ridlo, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

## Lampiran 2

- Undangan Rapat External & Internal



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH  
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG**  
Jalan Gelora 1 Komplek Perkantoran Pemerintah Kab. Bangka Tengah  
Telpon : (0718) 4222000 Faximile : (0817) 422221

---

Koba, 3 Mei 2021

Nomor : *At. 02.03 / 160-19-04 / U / 2021*  
Sifat : Segera  
Lampiran : 1 (satu) lembar  
Hal : Rapat Koordinasi Kegiatan  
Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah

Yth. ( *Daftar Terlampir* )  
di -  
Tempat

Dalam rangka Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah, bersama ini dengan hormat diharapkan kehadiran Saudara pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 05 Mei 2021  
Waktu : Pukul 10.00 WIB s/d Selesai  
Tempat : Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah  
Acara : Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi Dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum atas kehadiran yang tepat waktu diucapkan terimakasih.



Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,  
*Ali Ridlo, S.T., M.H.*  
NIP. 19681114 199603 1 00

*Kelapa, Profesi, Tanggung*



Lampiran I Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah  
Nomor : AT-02.03/166-19.04/V/2021  
Tanggal : 3 Mei 2021

**DAFTAR PESERTA UNDANGAN**

No.	Nama	Keterangan
1.	Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah	
2.	Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan	
3.	Kepala Desa Melahun	

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,



Ali Ridlo, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

### Lampiran 3

- Nota Dinas Rapat Internal



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH  
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG**

Jalan Gelora 1 Komplek Perkantoran Pemerintah Kab. Bangka Tengah Telp. : (0718) 4222000 Fax : (0718) 4222221

**NOTA DINAS**

Nomor : 02/ND-19.04.AT.03.03/V/2021


**Kepada** : 1. Kepala Sub Bagian Tata Usaha  
2. Kepala Seksi Survey dan Pemetaan  
3. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran  
4. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan  
5. Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pemberdayaan  
6. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa  
7. Penata Pertanahan Pertama  
8. Analis Hukum Pertanahan

**Dari** : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah  
**Tanggal** : 03 Mei 2021  
**Sifat** : Penting  
**Lampiran** : -  
**Hal** : Rapat Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah

Bahwa dalam rangka Pelaksanaan Kegiatan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah, bersama ini diharapkan kehadiran saudara pada :

**Hari / Tanggal** : Rabu, 05 Mei 2021  
**Pukul** : 10.00 WIB s.d selesai  
**Tempat** : Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah  
**Acara** : Rapat Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah melalui penyusunan Peta Zona Nilai Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah

  
Ali Ridlo, ST, MH.  
NIP. 19681114 199603 1 002









*Ali Ridlo, Profesional, Terpercaya*

## Lampiran 4

- Pakta Integritas

### PAKTA INTEGRITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini kami Tim Efektif Aksi Perubahan dengan ini menyatakan komitmen dalam melaksanakan dan menjalankan Optimalisasi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Melalui Penyusunan Peta Zona Nilai Tanah Berkolaborasi dengan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah :

NO	NAMA / NIP	JABATAN	SEBAGAI	TANDA TANGAN
1	2	3	4	5
1.	Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P. NIP. 19851116 200502 1 001	Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Project Leader	
2.	Johan Irawan, S.T. NIP. 19940226 201801 2 001	Penata Pertanahan Pertama	Petugas Pengolah Data	
3.	Rizka Fabrizatullah, S.Tr. NIP. 19880326 200804 1 001	Penata Kadastral Pertama	Petugas Pemetaan	
4.	Dnfil Januar, S.T. NIP. 19930107 201903 1 004	Analisis Pertanahan	Petugas Pengolah Data	
5.	Idward Saputra, A.P. NIP. 19890609 201903 1 002	Petugas Ukur	Petugas Ukur/Survei	
6.	Qodri Al Pharosi, A.P. NIP. 19940606 201801 1 001	Petugas Ukur	Petugas Ukur/Survei	
7.	Ade Subendra	Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri	Petugas Administrasi	
8.	Bely Velnando	Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri	Petugas Administrasi	

Apabila saya melanggar hal-hal yang telah saya nyatakan dalam Pakta Integritas ini saya bersedia dikenakan sanksi disiplin.

Koba, 29 April 2021

Mengetahui,

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah



Ali Ridlo, S.T., M.H.  
NIP. 19681114 199603 1 002

## Lampiran 5

- Daftar Hadir Rapat

DAFTAR HADIR  
RAPAT PERSIAPAN IMPLEMENTASI AKSI PERUBAHAN  
OPTIMALISASI PELAYANAN INFORMASI NILAI TANAH  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH  
Rabu, 05 Mei 2021

NO	Nama	Jabatan	Tanda Tangan	
1	2	3	4	5
1	ASWIN	Katid PIR & PPHTR		
2	FERDIAWANTO	Kawbid Pengolahan Suk		
3	SAPAR	SEKDES MELABUM		
4	RAMA DAMI S.	Kasi Pemerintahan Melabum		
5	Tudi Iskandar	Kasi PTP		
6	Romadhoni S.	Kasi PTP		
7	Indra Faisal	Kasi SP		
8	Siti Nurhasni	Keang RW		
9	RIZKA F.	Penata Kabinat Pertama		
10	Qochi Al P.	staf SP		
11	Edward Suputra	pejabat UPUR		
12	Erdah Nurlaili	Staff SP		
13	Lukman Hafim	Analisis Tertun		
14	Aprita Trisnawati	Kasi PPS		
15	BILLYZA FARAZA	staf SP		

Mengetahui,  
Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

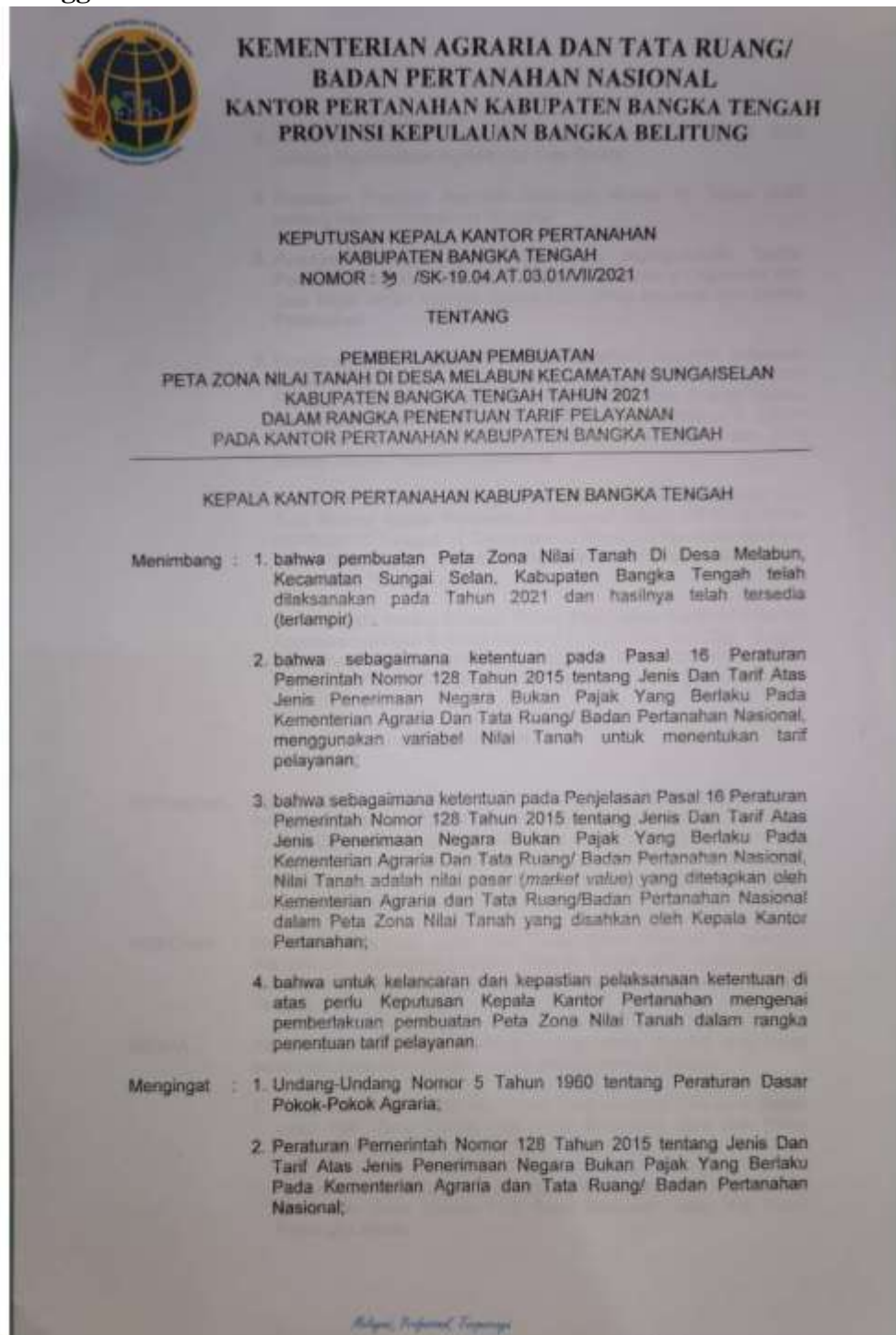


Tudi Iskandar, S.ST., M.A.P.  
NIP. 19851116 200502 1 001



## Lampiran 7

- SK Penggunaan Peta Zona Nilai Tanah Desa Melabun



Dipindai dengan CamScanner

3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional;
6. Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor PT.03.01/2384-600/XII/2019 Tanggal 31 Desember 2019 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
7. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung Nomor AT.03.03/108-19/1/2020 Tanggal 29 Januari 2020 perihal Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### **MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :** KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH TENTANG PEMBERLAKUAN PETA ZONA NILAI TANAH DESA MELABUN KECAMATAN SUNGAISELAN KABUPATEN BANGKA TENGAH TAHUN 2021 DALAM RANGKA PENENTUAN TARIF PELAYANAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH
- PERTAMA :** Memberlakukan Peta Zona Nilai Tanah Desa Melabun Kecamatan Sungaiselan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 dalam rangka penentuan tarif pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.
- KEDUA :** Pelayanan yang tarifnya dihitung menggunakan variabel nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah meliputi jenis pelayanan berikut :
1. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;
  2. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu;

Dipindai dengan CamScanner



3. Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum.

KETIGA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

KEEMPAT : Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapannya, Surat Keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Koba  
pada tanggal 1 Juli 2021

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bangka Tengah,



Ali Ridlo, S.T., M.H.  
Nip. 19681114 199603 1 002

Tembusan, Yth. :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, di Pangkalpinang;
2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba;
3. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba;
4. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, di Koba.