

**LAPORAN AKSI PERUBAHAN KINERJA ORGANISASI**

**PENGUATAN TUGAS POKOK DAN FUNGSI**

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA SELATAN**

**MELALUI KEBIJAKAN PENILAIAN TANAH DAN PROPERTI**

**BERBASIS BIDANG TANAH DENGAN APLIKASI “PANAHAHI”**



**Disusun Oleh:**

NAMA : AGUNG BASUKI, S.ST., M.H.  
NIP : 19770728 199803 1 005  
JABATAN : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA SELATAN  
PELATIHAN : PELATIHAN KEPEMIMPINAN ADMINISTRATOR  
UNIT KERJA : KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG

**PELATIHAN KEPEMIMPINAN ADMINISTRATOR ANGKATAN I**  
**PUSAT PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA**  
**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/**  
**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**TAHUN 2022**



## LEMBAR PERSETUJUAN

Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi dengan judul:

**“PENGUATAN TUGAS POKOK DAN FUNGSI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA SELATAN  
MELALUI KEBIJAKAN PENILAIAN TANAH DAN PROPERTI  
BERBASIS BIDANG TANAH DENGAN APLIKASI “PANAHAHI”**

yang diajukan oleh peserta Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA) Tahun 2022:

Nama : Agung Basuki, S.ST., M.H.  
NIP : 19770728 199803 1 005  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan  
Unit Kerja : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Kepulauan Bangka Belitung

Disetujui dan dinyatakan layak untuk disajikan dalam Seminar Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi, sebagai salah satu syarat kelulusan pada Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA) Tahun 2022 yang diselenggarakan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada hari Rabu tanggal 8 Juni 2022

Menyetujui,

Bogor, 8 Juni 2022

**Mentor,**

**Pembimbing/ Coach,**

Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.  
NIP. 19650805 199203 1 003

Ir. Ratmono, M.Si.  
NIP. 19600121 198603 1 001

## LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR

Laporan Aksi Perubahan ini diajukan oleh:

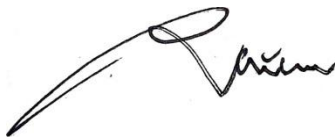
Nama Peserta : Agung Basuki, S.ST., M.H.  
NIP : 19770728 199803 1 005  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan  
Pelatihan : Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA)  
Angkatan : I  
Unit Kerja : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Kepulauan Bangka Belitung

Judul Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi:

**“Penguatan Tugas Pokok dan Fungsi  
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan  
Melalui Kebijakan Penilaian Tanah dan Properti Berbasis Bidang Tanah  
dengan Aplikasi “Panahati”**

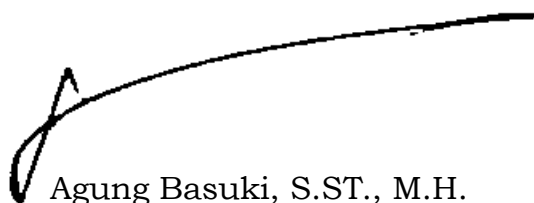
Telah diseminarkan dan diterima sebagai salah satu persyaratan kelulusan Pelatihan Kepemimpinan Administrator Angkatan I pada tanggal 8 Juni 2022.

**Pembimbing/Coach,**



Ir. Ratmono, M.Si.  
NIP. 19600121 198603 1 001

**Project Leader,**



Agung Basuki, S.ST., M.H.  
NIP. 19770728 199803 1 005

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadirat Allah SWT, Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi ini sebagai bagian dari rangkaian tugas akhir Pelatihan Kepemimpinan Administrator Angkatan I Tahun 2022 dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Aksi Perubahan Kinerja Organisasi dimaksudkan agar peserta PKA memiliki kemampuan untuk mengaktualisasikan materi pelatihan ke dalam inovasi peningkatan kinerja organisasi, mengaktualisasikan nilai-nilai Pancasila dan semangat bela Negara serta melaksanakan peran kepemimpinan yang beretika dan berintegritas, melaksanakan peran kepemimpinan melayani yang mampu memberdayakan tim kerja secara efektif, mampu memetakan dan memanfaatkan sumber daya organisasi secara optimal serta mampu membangun jejaring kerja untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik, merancang inovasi untuk meningkatkan kinerja organisasi terutama dalam memanfaatkan teknologi digital, mengendalikan pelaksanaan pekerjaan dengan menerapkan manajemen mutu dan manajemen pengawasan agar inovasi dapat berjalan sesuai dengan perencanaan pelayanan publik yang berkualitas.

Tidak lupa kami mengucapkan terima kasih kepada *Coach* Kami, Bapak Ir. Ratmono, M.Si., kepada Mentor Kami, Bapak Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S. selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, Bapak Deni Santo, S.T., M.Sc. selaku Penguji, rekan-rekan para Kepala Bidang di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atas masukan dan sarannya, kepada para pejabat pengawas, pejabat fungsional dan staff di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan, serta rekan-rekan peserta PKA Angkatan I Tahun 2022 dan semua pihak

yang telah mendukung lancarnya penyusunan Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi ini.

Laporan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi yang telah kami susun tentu tidaklah sempurna, untuk itu mohon saran dan masukan yang membangun demi kesempurnaan laporan ini di masa yang akan datang. Akhir kata, semoga laporan ini dapat bermanfaat untuk mendukung peningkatan kualitas kinerja organisasi dan pelayanan publik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan, bermanfaat bagi masyarakat dan organisasi khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Toboali, 2 Juni 2022

Agung Basuki, S.ST., M.H.  
PKA Angkatan I Tahun 2022

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Tujuan Aksi Perubahan .....	5
C. Manfaat Aksi Perubahan.....	6
D. Ruang Lingkup .....	7
BAB II PROFIL KINERJA ORGANISASI .....	9
A. Tugas dan Fungsi Pelayanan .....	9
B. Kinerja Saat Ini.....	11
C. Kinerja yang Diinginkan .....	12
BAB III ANALISA MASALAH .....	14
A. Identifikasi Permasalahan.....	14
B. Penyebab Masalah .....	17
C. Alternatif Solusi Mengatasi Masalah .....	18
BAB IV STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH .....	21
A. Terobosan Inovasi.....	21
B. Tahapan Kegiatan.....	23
C. Sumber Daya (Peta Pemanfaatan) .....	27
D. Manajemen Resiko.....	32
E. Keberlanjutan Aksi Perubahan .....	32

BAB V LAPORAN AKSI PERUBAHAN .....	34
A. Pembentukan Tim <i>Project</i> Aksi Perubahan dan Penetapan Lokasi Kegiatan .....	34
B. Persiapan Pekerjaan Lapang .....	38
C. Kegiatan Survei Penilaian Tanah.....	40
D. Pengumpulan Data Transaksi/Penawaran Properti .....	44
E. Input Data Hasil Pengolahan Data ke dalam Aplikasi Berbasis Web..	53
BAB V PENUTUP .....	55
DAFTAR PUSTAKA .....	57
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

- Tabel 1** : Identifikasi Penyebab Permasalahan Berdasarkan Analisa USG
- Tabel 2** : Tabel Analisa dan Identifikasi Penyebab Masalah *Fishbone Diagram*
- Tabel 3** : Analisis SWOT
- Tabel 4** : Tahapan dan Kebutuhan Anggaran Aksi Perubahan
- Tabel 5** : Pemetaan *Stakeholder* Internal
- Tabel 6** : Pemetaan *Stakeholder* Eksternal



## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1** : Layanan Elektronik Kantah Kabupaten Bangka Selatan
- Gambar 2** : Prosentase Data Pertanahan Valid pada Kantah Kabupaten Bangka Selatan
- Gambar 3** : Diagram Tulang Ikan Permasalahan (*fishbone diagram*)
- Gambar 4** : Struktur Tim Aksi Perubahan Kinerja Organisasi
- Gambar 5** : *Stakeholder Mapping*
- Gambar 6** : Konsultasi dengan Mentor Agenda Revisi Materi RAP
- Gambar 7** : Koordinasi Awal dengan Kepala Desa Bedengung
- Gambar 8** : Lampiran Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022
- Gambar 9** : Rapat Pembentukan Tim Project AP Kinerja Organisasi
- Gambar 10** : Tampilan AoI Desa Bedengung secara Digital
- Gambar 11** : Tampilan Peta Kerja AoI Desa Bedengung dalam Bentuk Analog
- Gambar 12** : Langkah Penggunaan Aplikasi “Sipetik” dalam Pengumpulan Data Lapang
- Gambar 13** : Kegiatan Pengumpulan Data Lapang oleh Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan
- Gambar 14** : Formulir Survei Nilai Tanah Analog
- Gambar 15** : Hasil *Input* Data Lapang dalam Aplikasi Pengolahan Data Tabular
- Gambar 16** : Tabel Penghitungan Biaya Penggantian Baru
- Gambar 17** : Tabel Penghitungan Biaya Penyusutan
- Gambar 18** : Peta Nilai Bidang Tanah Analog
- Gambar 19** : Proses *Input* Data pada Aplikasi *GIS* ke dalam *hosting wesite*

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022 tanggal 31 Maret 2022
- Lampiran 2** : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 23/SK-19.03.UP.02.04/III/2022 tanggal 31 Maret 2022
- Lampiran 3** : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: UP.02.01/190-19-03/IV/2022 tanggal 21 April 2022
- Lampiran 4** : Surat Kepala Dinas PUPR Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 600/87/ DPUPRHUB/2022 tanggal 24 Mei 2022
- Lampiran 5** : Surat Tugas Nomor: 34/ST.19.03.AT.03.03/V/2021 tanggal 17 Mei 2022
- Lampiran 6** : Peraturan Bupati Bangka Selatan Nomor 46.A Tahun 2021 tentang Standar Harga Satuan Tahun Anggaran 2022
- Lampiran 7** : Peta Kerja
- Lampiran 8** : Peta Nilai Bidang Tanah

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang**

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Selanjutnya, fungsi Kantor Pertanahan diantaranya melaksanakan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan, pelaksanaan survei dan pemetaan, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik serta pelaksanaan reformasi birokrasi.

Seiring perkembangan era digital, kebutuhan pada data pertanahan yang valid dan akurat, membuat Kementerian ATR/BPN mulai membenahi *database* pertanahan, agar menjadi Kementerian yang berdaya saing untuk mendukung kemudahan investasi pasca terbitnya UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Pada Penyusunan *Roadmap* Rencana Target Kinerja, Kementerian ATR/BPN merumuskan 7 (tujuh) *strategis goals* yaitu: Terwujudnya keadilan pertanahan, Mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia, Penataan ruang berbasis Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) untuk mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan yang mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan standar kompetensi sumber daya manusia menuju birokrasi berstandar dunia, mewujudkan kantor layanan modern, mengoptimalisasi layanan informasi pertanahan dan tata ruang, dan mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dengan memberlakukan sistem *stelsel* positif.

Demi mewujudkan kantor pertanahan dengan layanan modern, secara bertahap kantor pertanahan mengubah layanan yang sebelumnya diberikan

secara analog, sudah diberikan secara digital dengan dukungan teknologi informasi. Disamping layanan Hak Tanggungan, pengecekan sertifikat tanah dan pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi pada Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) juga menjadi salah satu prosedur yang harus dilayani secara elektronik. Faktanya, belum keseluruhan luas wilayah administrasi Kabupaten Bangka Selatan tersedia fasilitas Peta ZNT.

Pada tahun 2019 Kabupaten Bangka Selatan menjadi lokasi Pembangunan Peta ZNT dengan fokus kegiatan ada di Kecamatan Toboali sebagai Ibukota Kabupaten Bangka Selatan dan Kecamatan Tukak Sadai. Kecamatan Toboali dengan luas wilayahnya yang mencapai 40,48 % dari total luas wilayah Kabupaten Bangka Selatan dibangun Peta ZNT dengan skala Peta 1: 25.000 serta cakupan area peta 14.380 Ha. Sedangkan Kecamatan Tukak Sadai yang luas wilayahnya 3,49 % dari total luas wilayah Kabupaten Bangka Selatan dibangun Peta ZNT dengan skala peta 1: 10.000 serta cakupan area peta 15.000 Ha. Terbangunnya Peta ZNT pada 2 (dua) kecamatan tersebut menghasilkan luas wilayah cakupan area peta adalah 29.380 ha dari luas wilayah Kabupaten Bangka Selatan dengan Area Penggunaan Lain (APL) seluas 215.254 ha atau 13,65 %. Pada tahun 2022, Kabupaten Bangka Selatan kembali ditetapkan sebagai lokasi Pembangunan Peta ZNT seluas 80.000 Ha yang saat ini masih dalam proses pengumpulan data lapang. Minimnya cakupan peta ZNT membuat layanan informasi nilai tanah belum optimal dilaksanakan terhadap pengguna layanan seperti: masyarakat, instansi pemerintah baik pusat maupun daerah serta pelaku usaha swasta.

Peta ZNT yang sudah melalui proses pembaruan (*updating*) telah menjadi dasar penghitungan tarif layanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan. Namun, Peta ZNT yang masih terdiri dari zona-zona luas menyebabkan nilai tanah menjadi tergeneralisir sehingga kurang teliti digunakan sebagai dasar pengenaan pajak guna kepentingan

pemerintah daerah yang berbasis bidang-bidang tanah. Hal ini menyebabkan pemanfaatan Peta ZNT hanya untuk penggunaan internal kantor pertanahan dan belum dapat dimanfaatkan untuk kepentingan diluar instansi.

Pasal 40 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020 mewajibkan setiap unsur di lingkungan Kantor Pertanahan menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah. Sehubungan dengan kewajiban membangun prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan (Kantah Kabupaten Bangka Selatan) ikut aktif dalam berbagai forum diskusi pembangunan daerah yang diselenggarakan Bupati Bangka Selatan, Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bangka Selatan dan instansi vertikal sebagai bentuk kepedulian bersama terhadap kemajuan daerah pada semua sektor kehidupan seperti pengelolaan aset daerah berupa tanah, rencana induk pengembangan pariwisata daerah, rencana pengadaan tanah untuk kepentingan pelebaran jalan tingkat Nasional untuk meningkatkan perekonomian wilayah, persoalan penambangan timah ilegal, jalannya pemerintahan desa hingga yang paling penting adalah minimnya pendapatan asli daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).

Melalui forum-forum diskusi daerah, Penulis mengidentifikasi permasalahan yang cenderung erat kaitannya dengan tugas pokok dan fungsi kantor pertanahan, yaitu:

- a. Minimnya cakupan Peta ZNT di Kabupaten Bangka Selatan yang menyebabkan pelayanan informasi nilai tanah tidak optimal;
- b. Peta Peta ZNT menjadi tidak terlalu operasional digunakan oleh daerah yang mempertimbangkan nilai bangunan dalam rangka pengenaan

- BPHTB bahkan tidak banyak pemerintah daerah yang memanfaatkan Peta ZNT sebagai referensi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
- c. Minimnya kapasitas petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan penilaian tanah dan properti dalam rangka peningkatan ketelitian Peta ZNT;
  - d. Penggunaan Peta ZNT sebagai dasar penetapan NJOP berpotensi memberatkan masyarakat, karena masih berbasis zona-zona yang terlalu luas dan cenderung kurang detil sehingga sulit dicapai pengenaan pajak yang lebih berkeadilan; dan
  - e. Belum adanya prosedur penanganan keberatan terhadap informasi nilai tanah yang harus ditindaklanjuti dengan kegiatan lapang dan pengolahan data dalam rangka revisi unsur pendukung Peta ZNT di kantor-kantor pertanahan.

Berangkat dari identifikasi permasalahan tersebut, Penulis berpendapat bahwa Peta ZNT harus disempurnakan. Penyempurnaan ini bukan berarti dengan jalan menyamakan persepsi antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kementerian ATR/BPN) melalui kantor pertanahan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan melalui OPD yang membidangi penerimaan daerah namun, lebih kepada menerapkan penilaian properti yang akuntabel dan transparan, meningkatkan ketelitian Peta ZNT hingga berbasis bidang-bidang tanah serta menyediakan peluang untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan yang ada pada Peta ZNT dengan tujuan ikut aktif dalam pembangunan perekonomian daerah. Mengatasi permasalahan yang ada penulis bertujuan membangun sebuah Peta Nilai Bidang Tanah (Peta NBT) yang didalamnya memuat informasi nilai bidang-bidang tanah sekaligus nilai properti tiap-tiap bidang tanah yang lebih operasional digunakan oleh pihak eksternal seperti pemerintah daerah, pemerintah pusat dan para pelaku usaha yang umumnya tidak hanya membutuhkan nilai tanah, tetapi juga nilai bangunan sebagai satu kesatuan nilai properti. Disamping itu, penulis menggagas pembangunan

Aplikasi yang disebut “PANAHAATI” yang merupakan sistem penyajian data lapang Peta NBT secara digital, sekaligus mekanisme pembaruan data lapang apabila terjadi perkembangan perekonomian yang menyebabkan perubahan kondisi bangunan dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Maksud dilaksanakannya rumusan aksi perubahan ini adalah mempercepat ketersediaan data informasi nilai bangunan dan nilai pasar tanah pada lokasi pembangunan daerah perdesaan, penyediaan peta baik analog maupun digital sebagai referensi berbagai kebutuhan, baik untuk kepentingan masyarakat maupun instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, dapat digunakan sebagai basis data layanan pertanahan, transaksi pertanahan dan referensi nilai pajak tanah yang adil dan transparan, terwujudnya peta sebagai referensi dalam penetapan nilai ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan lembaga penilai pertanahan serta gambaran perkembangan perekonomian suatu wilayah dan referensi untuk pengambilan kebijakan sehubungan pembangunan daerah.

## **B. Tujuan Aksi Perubahan**

Tujuan dari aksi perubahan ini adalah untuk mengaktualisasikan model kepemimpinan transformasional, kepemimpinan melayani dan pengendalian pekerjaan ke dalam Inovasi Peningkatan Kinerja Organisasi dalam rangka penguatan tugas dan fungsi kantor pertanahan, yang meliputi 3 (tiga) tujuan yaitu:

### **1. Jangka Pendek**

- a. Terbentuknya *prototype* Peta Nilai Bidang Tanah (Peta NBT) di Desa Bedengung, Kecamatan Payung yang di dalamnya memuat informasi nilai bidang-bidang tanah dan nilai properti pada tiap-tiap persil dengan penggunaan tanah non pertanian sebagai upaya penyempurnaan Peta ZNT Kementerian ATR/BPN dalam menjawab

permasalahan dan isu strategis di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan;

- b. Terbentuknya Sistem Informasi Digital Properti di loket-loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan;
- c. Terbangunnya *prototype* Aplikasi “PANAHAATI” sebagai sarana publikasi dan penyajian hasil pengolahan data lapang pendukung utama Peta Nilai Bidang Tanah secara digital dan sekaligus pendukung kegiatan *updating* data lapang.

## 2. Jangka Menengah

- a. Terbentuknya sistem pengenaan PBB, BPHTB dan PPh secara *host to host* antara Kantah Bangka Selatan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan yang terintegrasi dengan aplikasi KKP Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan;
- b. Terbentuknya perjanjian kerjasama pemenuhan data pendukung Peta NBT antara Kantah Bangka Selatan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan.

## 3. Jangka Panjang

- a. Terbentuknya sistem pemetaan dan *updating* penilaian properti tiap-tiap persil secara 3 dimensi (3D) diseluruh wilayah desa/kelurahan Kabupaten Bangka Selatan.
- b. Tersedianya informasi pertanahan yang akurat berbasis bidang-bidang tanah dan properti di seluruh wilayah Kabupaten Bangka Selatan dilengkapi peta tunggal digital meliputi tema-tema penting yang bermanfaat bagi para pemangku kepentingan.

### **C. Manfaat Aksi Perubahan**

Dengan tercapainya 3 (tiga) tujuan tersebut di atas, aksi perubahan akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat bagi unsur internal:



- a. membangun jejaring koordinasi yang lebih baik dengan pemerintah daerah setempat untuk ikut aktif berperan dalam peningkatan kualitas informasi nilai tanah dan properti;
  - b. meningkatkan kepercayaan publik terhadap Kementerian ATR/BPN melalui kantor pertanahan sebagai lembaga yang memiliki otoritas di bidang pertanahan dengan melaksanakan penilaian yang transparan, independen dan akuntabel;
  - c. membantu Kementerian ATR/BPN untuk mencapai kualitas data pertanahan yang berdaya saing di masa yang akan datang.
2. Manfaat bagi unsur ekseternal:
- a. peningkatan ketelitian analisa terhadap peningkatan pembangunan fisik dan kesejahteraan suatu wilayah melalui data spasial properti yang akurat pada lokasi kegiatan oleh pemerintah daerah;
  - b. peningkatan kemampuan analisa spasial bagi aparat desa pada lokasi kegiatan untuk mengetahui potensi geografis desa pasca pelaksanaan Program Strategis Nasional berbasil bidang-bidang tanah;

#### **D. Ruang Lingkup**

Aksi Perubahan ini bertujuan utama penyediaan peta tematik nilai bidang tanah yang langsung dapat dimanfaatkan oleh para pemangku kepentingan pada lokasi project aksi perubahan kinerja organisasi berdasarkan data dan informasi yang dikerjakan berkolaborasi bersama OPD yang kompeten. Adapun ruang lingkup pelaksanaan kegiatan adalah sebagai berikut:

- a. Lokasi kegiatan juga merupakan lokasi PSN PTSL dan lokasi Pembangunan Peta ZNT yaitu Desa Bedengung, Kecamatan Payung yang *output*-nya juga digunakan sebagai data pendukung dan sekaligus sebagai data pembanding yang tidak berlaku mengkoreksi satu dengan yang lainnya;

- b. Objek penilaian meliputi penggunaan tanah pemukiman (non pertanian) untuk menilai properti pada lokasi kegiatan.

## **BAB II**

### **PROFIL KINERJA ORGANISASI**

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

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

Berdasarkan 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 rangka pelaksanaan tugasnya, Kementerian ATR 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.

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 pelaksanaan 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 kepemilikan 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 dan 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.

## **2. Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan merupakan instansi vertikal Kementerian ATR/BPN di Kabupaten Bangka Selatan yang melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN di daerah. Sebagian tugas tersebut diantaranya adalah penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan serta perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan

### **B. Kinerja Saat Ini**

Sebagai salah satu kantor instansi vertikal dengan jenis pelayanan publik terbanyak, Kantor Kabupaten Bangka Selatan mempunyai keterbatasan infrastruktur diantaranya sarana bangunan kantor yang tidak sebanding dengan jumlah pegawai sehingga terdapat ASN dan PPNPN yang tidak mendapatkan fasilitas meja kerja. Disamping itu, sarana kendaraan dinas tercatat terdapat 4 (empat) unit kendaraan roda empat yang salah satunya merupakan kendaraan operasional dukungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan yang diperbantukan pada Kantor Bangka Selatan dan 2 (dua) unit kendaraan roda dua yang merupakan sarana pendukung Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita). Sejak berubah status dari kantor perwakilan menjadi kantor definitif tahun 2003 lalu, baru pada tahun 2015 Kantor Kabupaten Bangka Selatan mendapatkan anggaran pembangunan gedung kantor, namun tidak mendapatkan anggaran yang cukup memadai untuk membangun desain bangunan kantor sesuai standar Kementerian ATR/BPN.

Sedangkan dalam rangka pelaksanaan tugas pembangunan pelayanan informasi pertanahan secara elektronik yang salah satunya adalah layanan informasi nilai tanah, pada 3 (tiga) tahun anggaran terakhir yaitu tahun

2019, 2020 dan 2021, tercatat baru 2 (dua) wilayah kecamatan dari total keseluruhan 8 (delapan) wilayah kecamatan di Kabupaten Bangka Selatan yang difasilitasi dengan Peta ZNT. Pada Tahun 2022, Kabupaten Bangka Selatan ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Peta ZNT dengan target 80.000 Ha meliputi 1 (satu) wilayah kecamatan Air Gegas dan 2 (dua) desa di wilayah Kecamatan Payung.

Permasalahan yang sama terjadi di Kabupaten Bangka Selatan mengingat hasil Rapat Kerja Nasional (Rakernas) Kementerian ATR/BPN di Jakarta tanggal 5 April 2021, bahwa Peta ZNT di Kabupaten Bangka Selatan belum digunakan oleh pemerintah daerah setempat. Hal ini disebabkan Peta ZNT yang ada tidak berfungsi dengan baik dan tidak menjawab kebutuhan pemerintah daerah akan nilai properti yang unik pada setiap bidang tanah.

### **C. Kinerja yang Diinginkan**

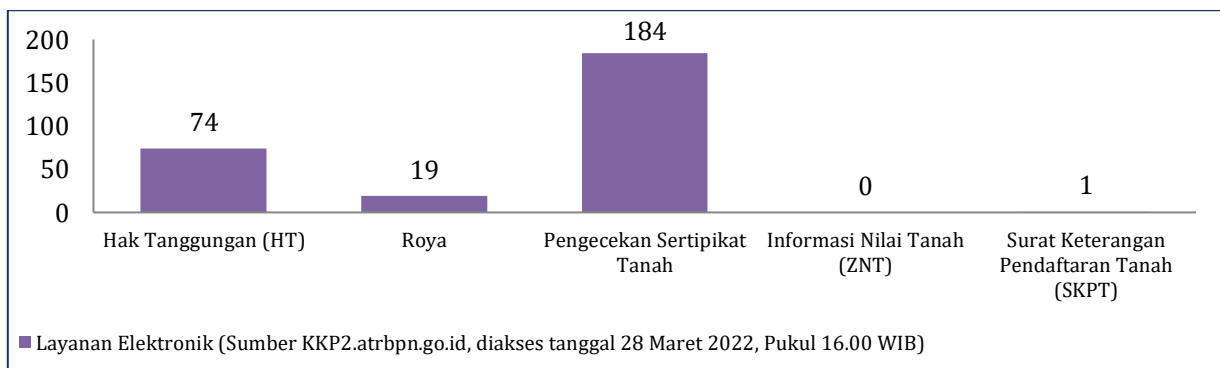
Sesuai dengan visi misi dan *roadmap* yang sudah disusun Kantor Wilayah Bangka Selatan dan disampaikan pada Rapat Kerja Daerah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung tanggal 5 Januari 2022, bahwa sampai dengan tahun 2024 program sertifikasi hak atas tanah melalui PSN baik PTSL maupun Redistribusi Tanah, akan menghasilkan Kabupaten Bangka Selatan Lengkap. Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah melalui PSN untuk menghasilkan Deklarasi Desa Lengkap (DDL) berdasarkan *roadmap* sampai dengan tahun 2024 perlu diintegrasikan dengan kinerja Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kanwil BPN Provinsi Kepulauan Bangka Belitung serta Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan untuk membangun Peta ZNT yang tidak berbasis zona, Namun sudah berbasis bidang-bidang tanah untuk meminimalisir potensi keberatan masyarakat karena ketidakadilan tarif pelayanan pertanahan, pengenaan PBB, BPHTB dan PPh. Selain itu, terintegrasinya program pembuatan Peta ZNT dan Pembangunan Peta NBT

dengan PSN berbasis bidang-bidang tanah, akan mempermudah ketercapaian peningkatan ketelitian peta, peningkatan cakupan peta nilai tanah, sekaligus meminimalisir penggunaan anggaran bagi penyediaan peta dasar sebagai bahan baku utama pembuatan peta tematik pertanahan.

### BAB III ANALISA MASALAH

#### A. Identifikasi Masalah

Penerapan layanan terintegrasi elektronik di Kantah Kabupaten Bangka Selatan yang meliputi Hak Tanggungan, Roya, Pengecekan Sertipikat Tanah, Informasi Nilai Tanah (ZNT) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sangat dipengaruhi kualitas data pertanahan yang semula berbentuk analog dan konvensional menjadi bentuk digital. Kantah Kabupaten Bangka Selatan sebagai organisasi pelayanan publik dituntut memiliki kinerja yang menghasilkan pelayanan terbaik dan prima kepada masyarakat dengan salah satu indikatornya adalah akuntabilitas kinerja organisasi. Akuntabilitas kinerja organisasi ini didefinisikan bagaimana Kantah Kabupaten Bangka Selatan melalui aparatur pemerintahannya dapat memberikan pelayanan secara transparan dan jelas sebagaimana asas pelayanan pertanahan yaitu keterbukaan. Layanan elektronik yang selama ini dilaksanakan oleh Kantah Kabupaten Bangka Selatan dapat digambarkan pada grafik sebagai berikut:



Gambar 1. Layanan Elektronik Kantah Kabupaten Bangka Selatan

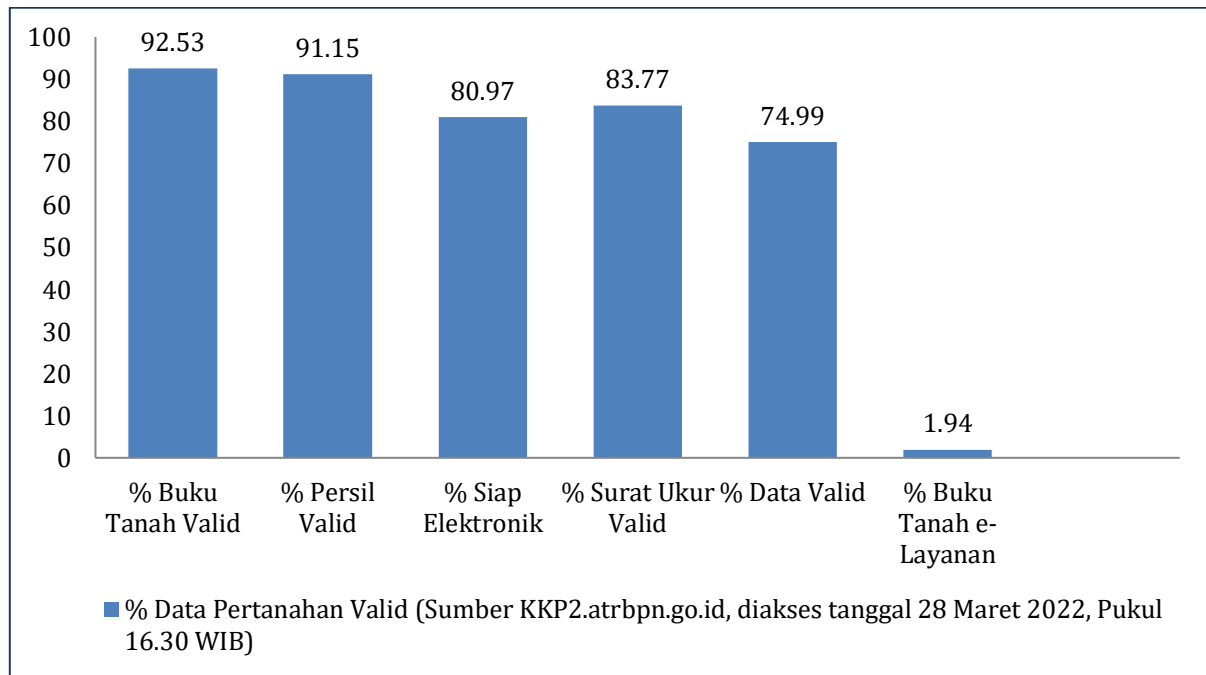
Berdasarkan Gambar 1, diperoleh fakta bahwa pada mulai tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan 28 Maret 2022, layanan elektronik berupa pengecekan sertipikat telah banyak digunakan seperti halnya layanan hak tanggungan dan roya elektronik. Namun, apabila diteliti lebih lanjut,



pengguna layanan merupakan mitra Kementerian ATR/BPN yang merupakan PPAT, Lembaga Jasa Keuangan dan Perbankan yang terdaftar pada aplikasi Mitra Kementerian ATR/BPN. Hal ini membuktikan belum optimalnya publikasi layanan pertanahan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik di wilayah Kabupaten Bangka Selatan. Demikian juga dengan jenis layanan Informasi Nilai Tanah (ZNT) yang belum pernah digunakan masyarakat karena belum dilakukannya sosialisasi pemanfaatan Peta ZNT secara menyeluruh oleh kantor pertanahan kepada instansi pemerintah, masyarakat dan *stakeholder* lainnya termasuk diantaranya sosialisasi alamat website [www.bhumi.atrbpn.go.id](http://www.bhumi.atrbpn.go.id) yang dapat diakses oleh pengguna layanan dengan mudah. Cakupan Peta ZNT di Kabupaten Bangka Selatan yang baru 13,65 % dari total luas APL juga menjadi hambatan bagi Kantah Kabupaten Bangka Selatan untuk memberikan informasi nilai tanah yang lengkap kepada pengguna layanan informasi pertanahan. Selain cakupan area Peta ZNT yang masih minim, kualitas data pendukung Peta ZNT juga belum dapat menjawab permasalahan penilaian properti bidang-bidang tanah. Peta ZNT masih terdiri atas zona-zona yang terlalu luas sehingga dinilai terlalu general yang berarti menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah yang ada di dalamnya.

Visi besar Kementerian ATR/BPN untuk menjadi instansi pengelola pertanahan dan tata ruang berstandar dunia tahun 2025, mutlak memerlukan transformasi dan validasi data pertanahan analog ke digital baik data fisik maupun data yuridis. Mendukung visi Kementerian ATR/BPN tersebut, Kantah Kabupaten Bangka Selatan berupaya secara bertahap mempersiapkan data pertanahan menuju siap layanan elektronik. Bahwa capaian validasi buku tanah dan persil di lingkungan

Kantah Kabupaten Bangka Selatan digambarkan pada diagram sebagai berikut:



Gambar 2. Prosentase Data Pertanahan Valid pada Kantah Kabupaten Bangka Selatan

Berdasarkan data di atas, prosentase jumlah data yuridis dan fisik di Kantah Kabupaten Bangka Selatan cukup tinggi dengan rata-rata capaian di atas 70 % (tujuh puluh) persen. Namun, hanya terdapat 1,94 % (satu koma Sembilan puluh empat) persen buku tanah yang digunakan pada layanan secara elektronik. Hal ini membuktikan semakin penting kegiatan peningkatan kualitas data pertanahan untuk meningkatkan penggunaan buku tanah valid dalam kegiatan layanan pertanahan secara elektronik di Kantah Kabupaten Bangka Selatan. Upaya ini harus didukung dengan langkah digitalisasi dokumen pertanahan yang ada di ruang arsip.

Upaya peningkatan validitas data pertanahan juga dipengaruhi batas wilayah administrasi di Kabupaten Bangka Selatan yang belum valid. Layanan pertanahan yang berhubungan dengan batas administrasi selama ini menggunakan batas wilayah dari Badan Informasi Geospasial (BIG)

pada tahun 2017. Sengketa batas administrasi antar desa di Kabupaten Bangka Selatan seringkali terjadi dan belum mendapatkan titik temu oleh para pemangku kepentingan. Hal ini mempengaruhi layanan pertanahan dan penetapan lokasi bagi PSN terutama di wilayah perbatasan desa yang masih dalam konflik horizontal. Walaupun Kantah Bangka Selatan hanya sebagai pengguna dari produk dan kesepakatan politik mengenai batas wilayah administrasi, namun Kantah Kabupaten Bangka Selatan mendapat dampak yang sangat besar sehubungan dengan kepastian hukum batas administrasi bidang tanah terdaftar sebagai satuan pendaftaran tanah.

## B. Penyebab Masalah

Berdasarkan identifikasi permasalahan di atas, Penulis melakukan analisa berbagai isu strategis yang terjadi di lingkungan Kantah Kabupaten Bangka Selatan dengan metode *USG (Urgency, Seriousness, Growth)* yang merupakan salah satu cara penetapan prioritas masalah dengan teknik *scoring* sebagai berikut:

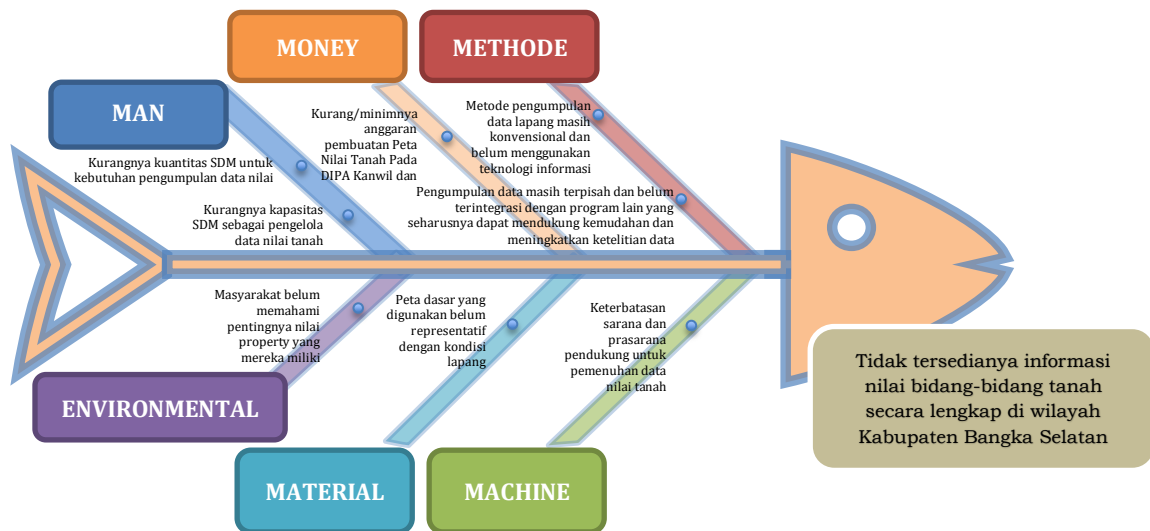
No.	Masalah	Urgency	Seriousness	Growth	Jumlah Skor	Rank
1.	Minimnya sosialisasi layanan pertanahan secara elektronik di Kantah Kabupaten Bangka Selatan	3	3	2	8	III
2.	Tidak adanya validitas batas administrasi desa/kelurahan di wilayah Kabupaten Bangka Selatan	5	3	3	11	II
3.	Tidak tersedianya informasi nilai bidang-bidang tanah secara lengkap di wilayah Kabupaten Bangka Selatan	6	5	4	15	I

Tabel 1. Identifikasi Penyebab Permasalahan Berdasarkan Analisa *USG*

Berdasarkan tabel di atas, masalah yang menjadi prioritas dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kantah Kabupaten Bangka Selatan adalah tidak tersedianya informasi nilai bidang-bidang tanah secara lengkap di wilayah Kabupaten Bangka Selatan.

### C. Alternatif Solusi Mengatasi Masalah

Sebagai langkah awal persiapan data dan informasi nilai bidang tanah untuk meningkatkan kualitas layanan informasi pertanahan yang baik maka dilakukan analisis lebih lanjut untuk mengetahui penyebab isu strategis tersebut muncul menggunakan metode analisis tulang ikan (*fishbone*) yang digambarkan melalui diagram tulang ikan (*fishbone diagram*) dengan tujuan mencari solusi alternatif penyelesaian masalah sebagai berikut:



Gambar 3. Diagram tulang ikan (*fishbone diagram*) permasalahan

No	Aspek	Identifikasi
1	<i>Man</i>	Jika tersedia sumber daya manusia secara kuantitas dan memiliki kompetensi pada pengolahan data tekstual dan numerik ke dalam data spasial, maka pembuatan dan penyajian data Peta Nilai Tanah dapat lebih cepat terlaksana.
2	<i>Money</i>	Jika tersedia anggaran yang memadai bagi kegiatan Pembuatan Peta Nilai Tanah, maka kegiatan tersebut dapat dilaksanakan secara optimal dan berlanjut hingga seluruh wilayah Kabupaten

		Bangka Selatan lebih cepat terfasilitasi Peta Nilai Tanah berbasis bidang-bidang tanah.
3	<i>Method</i>	Jika kegiatan pengumpulan data lapang dalam rangka pembuatan Peta Nilai Tanah dapat dintegrasikan dengan program lain dikombinasikan dengan penggunaan teknologi informasi, maka semua upaya pemenuhan wilayah kabupaten Bangka Selatan dengan Peta Nilai Tanah lebih cepat tercapai.
4	<i>Machine</i>	Jika tersedia sarana yang memadai untuk pengolahan data hingga penyajian data Peta Nilai Tanah, maka loket pelayanan akan optimal memberikan informasi kepada masyarakat dan <i>stakeholder</i>
5	<i>Material</i>	Jika tersedia data spasial yang baik sebagai dasar pembuatan Peta Nilai Tanah, maka kualitas data nilai tanah yang valid dapat segera terwujud
6.	<i>Environmental</i>	Jika masyarakat menyadari pentingnya informasi nilai bidang tanah dan properti yang dimilikinya maka pemenuhan data nilai bidang tanah akan dapat segera dipenuhi

Tabel 2. Tabel Analisa dan Identifikasi Penyebab Masalah *Fishbone Diagram*

Dari analisis analisis tulang ikan (*fishbone*) diperoleh fakta bahwa tidak tersedianya informasi nilai bidang-bidang tanah yang lengkap, dipengaruhi beberapa faktor seperti SDM, anggaran, metode pemenuhan data, sarana dan prasarana serta bahan baku peta dasar pembuatan Peta Nilai Tanah. Sehingga penulis perlu merumuskan ide solutif sebagai pokok pikiran aksi perubahan kinerja organisasi dengan cara pembangunan metode dan perbaikan sistem pemenuhan *database* Peta Nilai Tanah dengan mengintegrasikannya pada Program Strategis Nasional dengan jalan akselerasi pemenuhan basis data nilai tanah untuk mempercepat upaya perluasan cakupan Peta Nilai Tanah yang ada.

Menganalisa empat aspek penting dalam sebuah organisasi dalam menyusun strategi pengembangan yang tepat yang dapat diidentifikasi sebagaimana tabel berikut:

No.	Aspek SWOT	Identifikasi
1.	<i>Strength/ Kekuatan</i>	Untuk memulai program aktualisasi ini Kantor Kab. Bangka Selatan memiliki SDM yang cepat memahami perkembangan teknologi dan termasuk generasi muda milenial sehingga perolehan data dan peningkatan kualitasnya dapat terpenuhi dengan cepat dan baik mengandalkan kemajuan teknologi informasi.
2.	<i>Weakness/ Kelamahan</i>	Keterbatasan besaran anggaran pada DIPA Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN untuk membiayai kegiatan perluasan cakupan Peta Nilai Tanah yang dapat dipahami masa pandemi Covid-19 saat ini yang tidak menutup kemungkinan diadakan <i>refocusing</i> anggaran sehingga perlu ditetapkan skala prioritas.

3.	<i>Opportunity</i> /Peluang	Pada konsep kewilayahan, Desa Bedengung yang merupakan lokasi PTSL Tahun 2022 merupakan salah satu desa lokasi pembuatan Peta ZNT Tahun 2022.
4.	<i>Threats/</i> Ancaman	Semakin banyaknya rencana pengembangan perkebunan kelapa sawit pada wilayah pedesaan di Kecamatan Payung membuat pelaku usaha melakukan transaksi pertanahan pada tanah aset desa yang cenderung merugikan masyarakat setempat.

Tabel 3. Analisis SWOT

Terhadap isu strategis yang terpilih, Penulis merumuskan solusi terhadap permasalahan tidak tersedianya informasi nilai tanah bidang-bidang tanah secara lengkap di Kabupaten Bangka Selatan dengan upaya percepatan pemenuhan basis data Peta Nilai Bidang Tanah. Beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam upaya tersebut diantaranya kondisi keterbatasan yang telah diuraikan pada profil organisasi yaitu SDM, anggaran, metode, sarana dan prasarana serta kondisi lingkungan. Keterbatasan ini dapat diatasi dengan mengintegrasikan *output* kegiatan pengumpul data fisik PTSL dan penggunaan peta lengkap program PSN Tahun 2022 sebagai peta kerja NBT, penyajian peta dalam bentuk data digital dan penggunaan teknologi informasi dalam pengumpulan data lapang.

## **BAB IV**

### **STRATEGI MENGATASI MASALAH**

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

Kegiatan Pembentukan Peta Nilai Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan mengandung terobosan inovasi sebagai berikut:

1. Pemanfaatan Pengukuran dan Pemetaan Desa Lengkap sebagai Basis Data Peta NBT.

Sesuai Juknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2022 pembuatan zona-zona baru pada proses pembuatan peta ZNT adalah dengan jalan melakukan interpretasi terhadap: Citra Satelit, *Overlay* Peta Batas Kawasan Hutan, Peta Batas Administrasi, Peta Jaringan Jalan, Peta Pendaftaran Tanah/Peta Bidang Tanah, Peta Indikatif Penundaan Pemberian Izin Baru (PIPIB), Peta Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), Peta Penggunaan Tanah, Peta Toponimi, Peta RTRW, Peta RDTR dan peta dasar lainnya untuk melengkapi analisa spasial. Pada aksi perubahan ini penulis menggunakan peta-peta yang tersedia, dilengkapi Peta PRONA dan Peta Pendaftaran PTSL Tahun 2022 untuk meningkatkan akurasi penentuan batas tiap bidang-bidang tanah secara digital.

Desa Bedengung, Kecamatan Payung sebagai calon lokasi PTSL diproyeksikan sebagai desa lengkap juga sebagai calon lokasi Implementasi Aksi Perubahan untuk membentuk Peta NBT dengan mengganti batas zona dalam rangkaian kegiatan pembangunan Peta ZNT dengan bidang-bidang tanah hasil pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

2. Keterlibatan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bangka selatan dalam rangka penilaian bangunan dan properti.

Penilaian bidang-bidang tanah dalam

Aksi Perubahan ini menggunakan teknik perhitungan sebagaimana Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Kementerian ATR/BPN, sedangkan penilaian bangunan Penulis melibatkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan dan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Bangka Selatan untuk menggagas kerjasama pemanfaatan Peta NBT sebagai *output* kegiatan.

3. Penggunaan aplikasi berbasis *android* dalam proses pengumpulan data nilai bidang tanah.

Pada upaya pemenuhan nilai setiap persil bidang tanah, Kementerian ATR/BPN dalam hal ini Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan merancang Aplikasi Penilaian Tanah Masal Berbasis Bidang Tanah atau disingkat Pentabit yang merupakan hasil kerjasama dengan *Japan International Cooperation Agency (JICA)*. Namun aplikasi ini membutuhkan dukungan dan kerjasama dari pemerintah daerah, Kementerian Keuangan dan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Saat ini aplikasi Pentabit yang dinilai sebagai solusi cerdas mengantisipasi kebutuhan para pemangku kepentingan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum belum dapat diimplementasikan diseluruh wilayah Indonesia.



Sehubungan dengan urgensi pelaksanaan penilaian tanah dan properti berbasis bidang-bidang tanah, Penulis menilai aplikasi “Sipetik” Kementerian ATR/BPN dapat digunakan untuk mempermudah petugas lapang dalam mengumpulkan data nilai bidang tanah karena telah berbasis *android* dan dapat diunduh oleh pengguna ASN Kementerian ATR/BPN. Bidang-bidang tanah hasil Pemetaan lengkap di Desa Bedengung yang akan diselesaikan beriringan dengan kegiatan aksi perubahan ini, dapat diidentifikasi pada aplikasi “Sipetik” untuk memudahkan pengumpulan data nilai tanah pada setiap persil bidang tanah.

4. Penggunaan monitor layanan pada loket Kantah Kabupaten Bangka Selatan untuk memberikan informasi nilai bidang tanah secara *onscreen*.

Kementerian ATR/BPN memiliki portal *web* resmi untuk menampilkan Peta ZNT yang telah dibuat dan diperbaharui setiap tahunnya di situs <https://bhumi.atrbpn.go.id>. *Output* yang dihasilkan Aksi Perubahan ini merupakan Peta berbasis bidang-bidang tanah yang berbeda basis datanya dengan situs <https://bhumi.atrbpn.go.id> sehingga ruang publikasi bagi Aksi Perubahan ditetapkan ditampilkan pada layar informasi digital pada loket kantor pertanahan yang juga berperan sebagai tempat penyimpanan data inovasi layanan Kantor Pertanahan kabupaten Bangka Selatan sekaligus ruang publikasi pengenalan aplikasi “Panahati”.

## **B. Tahapan Kegiatan**

Tapahan kegiatan pembangunan Peta Nilai Bidang Tanah adalah sebagai berikut:

1. Persiapan Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah
  - a. Persiapan Administrasi

Persiapan ini berisi pembentukan SK pelaksanaan kegiatan, SK Target dan Volume Kegiatan, Nota Dinas dan Surat Tugas.

b. Persiapan Teknis

Persiapan ini berisi proses pembuatan Peta Bidang Tanah, pencetakan formulir isian sesuai jumlah bidang tanah, penyiapan alat-alat penunjang kegiatan lapang, seperti GPS *Handheld*, *handphone dengan OS android* serta Persiapan sarana dan prasarana lainnya.

c. Pengumpulan Data

Tahap ini adalah kegiatan mengumpulkan data lapangan tiap-tiap persil bidang tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah daftar isian formulir pendataan, yaitu untuk jenis penggunaan tanah non beserfa formulir pendataan nilai properti secara elektronik maupun analog sesuai format Kementerian ATR/BPN dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan.

d. *Entry* Data Tekstual

Tahap ini adalah kegiatan memasukkan formulir data isian elektronik ke dalam format *excel. output* dari kegiatan ini adalah hasil *entry* data tekstual bidang-bidang tanah dalam format *excel*.

e. Perhitungan dan Analisa 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 dan properti dari setiap bidang tanah.

f. Pengolahan Data Spasial

Tahap ini adalah kegiatan menganalisis data spasial bidang-bidang tanah yang digabungkan dengan nilai tanah dan bangunan.

g. Pencetakan Peta

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

Bidang Tanah dalam format A0.

h. *Upload* Data ke <https://bnpbangkaselatan.com>

Tahap ini adalah kegiatan memasukkan data Nilai Bidang Tanah berikut atribut-atribut yang terkait didalamnya ke dalam portal resmi Kantah Kabupaten Bangka Selatan. Pada aksi perubahan kinerja organisasi ini, *output* kegiatan juga akan di-*input* ke dalam tampilan informasi di loket pelayanan.

i. Pelaporan

Tahap ini adalah kegiatan pembuatan buku laporan keseluruhan pekerjaan baik itu gambaran umum wilayah pekerjaan dengan hasil akhir yaitu Peta Nilai Bidang Tanah Desa Bedengung. Hasil dari kegiatan ini adalah buku laporan hasil pekerjaan beserta hasil evaluasi pelaksanaan kegiatan lapang dan studio.

No.	Tahapan kegiatan	Waktu										Evidence	Vol	Satuan Biaya		
		Maret		April				Mei								
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV					
A.	Persiapan															
	a. Membangun Tim Efektif												SK Tim	1 Pkt	200.000	
	b. Koordinasi dan Konsultasi dengan Mentor												Notulensi Konsultasi			
	c. Koordinasi dan Konsultasi dengan Coach												Notulensi Konsultasi			
	d. Koordinasi dengan Stakeholder												Perjanjian Kerjasama	4 OT	150.000	
	e. Penerbitan SK Kegiatan, Nota Dinas dan Surat Tugas												SK Kegiatan, Nota Dinas dan Surat Tugas			
	f. Persiapan Peta Bidang Tanah															
B.	Pelaksanaan															
	a. Rapat Tim Efektif												Notulensi Rapat	10OH	150.000	
	b. Rapat Stakeholder											4 OH		150.000		
	c. Rapat Pemerintah Desa Calon Lokasi Kegiatan											4 OH		150.000		
C.	Pengumpulan Data															
	a. Orientasi Lapang												Foto dan Video	10OH	150.000	
	b. Pengumpulan data Nilai Tanah dan Bangunan												Form Pendataan NBT	10OH	150.000	
D.	Pengolahan Data															
	a. Entry Data Tekstual												Data	1 Pkt	200.000	

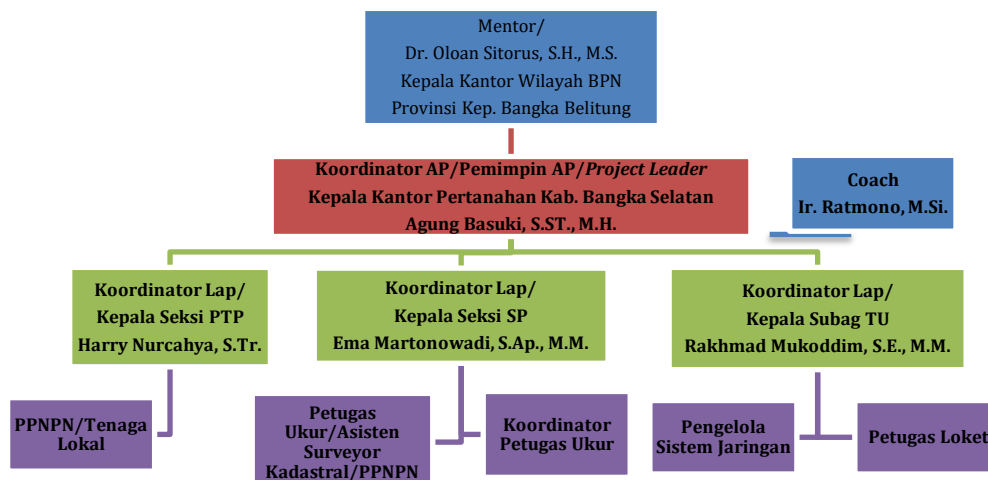
											Tabular		
	b. Penghitungan dan Analisa Data										Data Tabular	1 Pkt	200.000
	c. Pengolahan Data Spasial										Data Spasial	1 Pkt	200.000
	d. Pencetakan Peta										Peta Analog	1 Pkt	200.000
	e. Penyajian Data										Peta Digital	1 Pkt	200.000
E.	Pelaporan												
	Monitoring dan Evaluasi										Laporan Hasil Monitoring dan Evaluasi	1 Pkt	500.000
Total Anggaran													

Tabel 4. Tahapan dan Kebutuhan Anggaran Aksi Perubahan

### C. Sumber Daya (Peta Pemanfaatan)

#### 1. Tim kerja dan Sumber Daya Manusia

Pada aksi perubahan Pelatihan Kepemimpinan Administrator untuk mencapai hasil yang telah ditetapkan dibentuk susunan Tim Aksi Perubahan sebagai berikut:



Gambar 4. Struktur Tim Aksi Perubahan Kinerja Organisasi

Adapun uraian tugas dan tanggungjawab bagian-bagian tim aksi perubahan dapat diuraikan sebagai berikut:

*a. Mentor:*

- 1) Berperan aktif dalam setiap kegiatan aksi perubahan serta memberikan pendampingan pemimpin aksi perubahan;
- 2) Memberikan dukungan dan arahan kepada pemimpin aksi perubahan untuk mencapai target yang diinginkan;
- 3) Memberikan inspirasi dan motivasi kepada pemimpin aksi perubahan kinerja organisasi;
- 4) Melakukan evaluasi atas seluruh kinerja tim aksi perubahan;
- 5) Memberikan persetujuan aksi perubahan hingga akhir masa pelatihan.

b. *Coach*:

- 1) Memberikan bimbingan teknis aksi perubahan sesuai sistematika penulisan yang telah ditetapkan;
- 2) Melakukan interaksi kepada pemimpin aksi perubahan untuk mengarahkan aksi perubahan memenuhi kriteria yang ditentukan;
- 3) Memberikan arahan kepada pemimpin aksi perubahan agar mencapai tujuan aksi perubahan.

c. Pemimpin Aksi Perubahan:

- 1) Menyusun perencanaan aksi perubahan;
- 2) Membentuk tim efektif aksi perubahan;
- 3) Memimpin tim efektif aksi perubahan;
- 4) Memastikan tim bekerja sesuai perencanaan aksi perubahan;
- 5) Mengaplikasikan hasil aksi perubahan.

d. Koordinator Lapangan:

- 1) Memastikan petugas lapang dan petugas studio bekerja sesuai perencanaan yang telah ditetapkan;
- 2) Mengolah dan melakukan kombinasi dan kompilasi data lapangan dari petugas pada masing-masing tugas pokok dan fungsi jabatan strukturalnya.

e. PPNPN/Petugas Ukur/ASK/Tenaga Lokal

- 1) Mengumpulkan data lapang nilai tanah dan nilai bangunan pada properti berkolaborasi dengan *stakeholder* pengumpul data dari unsur eksternal tim;
- 2) Melakukan *input* data lapang dalam aplikasi pengolahan data tabular dengan menggunakan prosedur yang telah ditetapkan Kementerian ATR/BPN.

f. Pengelola Sistem Jaringan

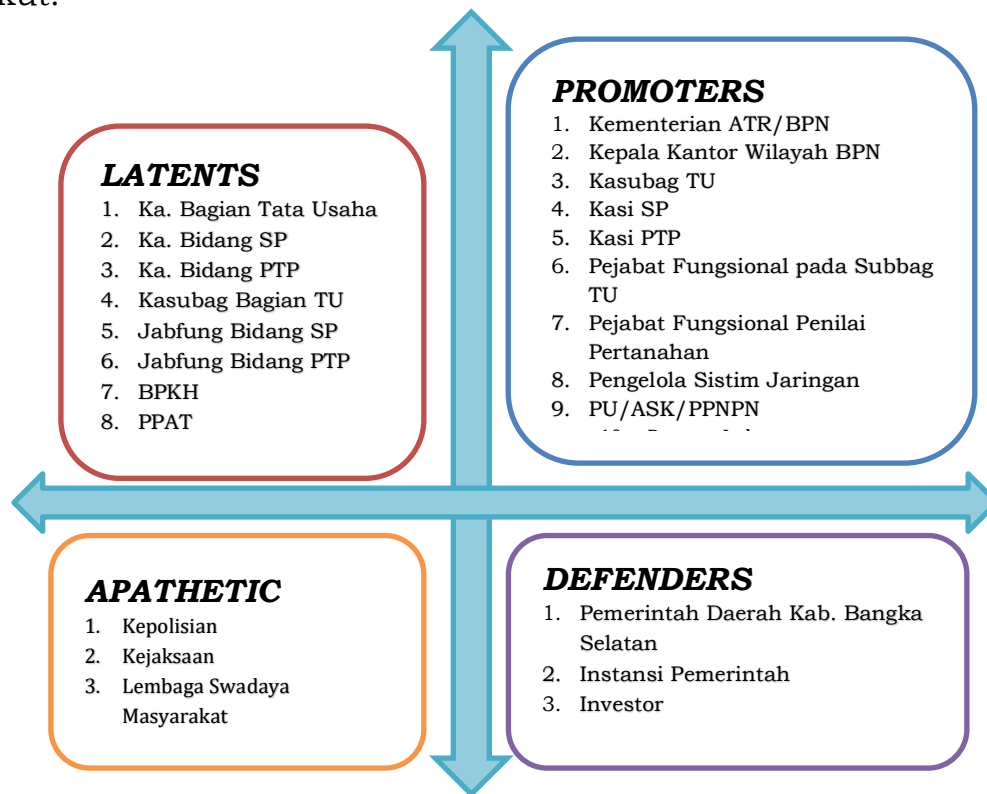
Mengelola infrastruktur teknologi informasi layanan pada loket kantor pertanahan dalam rangka penyajian *output* kegiatan dan mempersiapkan aplikasi pendukung kegiatan aksi perubahan.

g. Petugas Locket

Memberikan informasi dan penjelasan kepada target layanan menggunakan alat peraga penyajian data yang disiapkan Pengelola Sistem Jaringan.

**2. Pemetaan Stakeholder**

Stakeholder yang terlibat dalam kegiatan aksi perubahan kinerja organisasi ini dapat diidentifikasi melalui pemetaan Stakeholder sebagai berikut:



Gambar 5. Stakeholder Mapping

*Stakeholder Internal*

No	Stakeholder	Peran	Pengaruh	Hubungan Kerja
1	Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bangka Belitung	Mentor	(+) Mendukung kegiatan aksi perubahan	Atasan Langsung
2	Kepala Bagian Tata Usaha	Mitra Kerja	(+) Mitra dalam aksi perubahan	Rekan Eselon III
3	Kepala Bidang Survei Pengukuran	Mitra Kerja	(+) Mitra dalam aksi perubahan	Rekan Eselon III
4	Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan	Mitra Kerja	(+) Mitra dalam aksi perubahan	Rekan Eselon III



	Pengembangan			
4	Kasi PTP	Koordinator Project	(+) Koordinator Lapangan	Bawahan langsung
	Kasubag TU	Koordinator Project	(+) Koordinator Lapangan	Bawahan langsung
	Kasi PTP	Koordinator Project	(+) Koordinator Lapangan	Bawahan langsung
5	Jabatan Fungsional Penata Pertanahan Pertama	Koordinator Penilai Pertanahan	(+) Pengelola teknis kegiatan proyek perubahan	Bawahan langsung
6	Pengelola Sistem Jaringan	Pengelola Sistem Informasi dan Jaringan	(+) Pengelola teknis kegiatan proyek perubahan	Bawahan langsung
7	Petugas Loker Informasi	Pelaksana	(+) Operator pelaksana	Bawahan langsung

Tabel 5. Pemetaan *Stakeholder* Internal

### *Stakeholder* Eksternal

No	<i>Stakeholder</i>	Peran	Pengaruh	Hubungan Kerja
1	Kakanwil BPN Prov. Kep. Bangka Belitung	Penanggungjawab seluruh kegiatan di Kanwil BPN Prov. Kep. Bangka Belitung	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Atasan di tingkat kantor wilayah
2	Kepala Bagian Tata Usaha	Penanggungjawab sarana dan prasarana di Kanwil	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra Kerja Eselon III
3	Kepala Bidang Survei dan Pemetaan	Penanggungjawab kegiatan di lingkungan bidang SP Kanwil	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra Kerja Eselon III
4	Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Penanggungjawab kegiatan di lingkungan bidang PTP Kanwil	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra Kerja Eselon III
5	Pejabat Fungsional di Bagian TU	Pengelola kegiatan bagian TU	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra kerja pengukuran kadastral
6	Pejabat Fungsional di Bidang SP	Pengelola kegiatan Bidang SP	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra kerja pengukuran kadastral
7	Pejabat Fungsional di Bidang PTP	Pengelola kegiatan Bidang PTP	(+) Mendukung pelaksanaan kegiatan aksi perubahan	Mitra kerja pengukuran kadastral

Tabel 6. Pemetaan *Stakeholder* Eksternal

#### **D. Manajemen Resiko**

Pada pelaksanaan kegiatan Aksi Perubahan Kinerja Organisasi ini, terdapat beberapa potensi resiko yang akan terjadi yaitu:

1. keterbatasan waktu yang tersedia yaitu selama kurang lebih 2 (dua) bulan, maka diperlukan langkah-langkah efektif untuk melakukan koordinasi dengan instansi terkait yang langsung berperan terhadap keberhasilan pelaksanaan setiap tahapan aksi perubahan;
2. Anggaran yang tersedia pada DIPA Kanwil BPN Provinsi Kepulauan Bangka Belitung pada program pembuatan Peta ZNT lokasi Desa Bedengung diarahkan pada pemenuhan data yang berbeda dengan *output* aksi perubahan kinerja organisasi ini, sehingga perlu dilakukan integrasi secepatnya ke dalam program PTSL yang sedang berlangsung pada lokasi kegiatan yang sama;
3. Pemenuhan data dan informasi penting pendukung Peta NBT terdapat pada lembaga eksternal Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan sehingga perlu dilakukan langkah cepat dan pendekatan serta koordinasi yang baik dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Selatan.

#### **E. Keberlanjutan Aksi Perubahan**

Pada jangka pendek selama 60 (enam puluh) hari, Peta Nilai Bidang Tanah Desa Bedengung akan menjadi *pilot project* pembentukan peta-peta tematik seperti: Peta Jaringan Jalan, Peta Jenis Zonasi Tata Ruang, Peta Fasilitas Sosial dan Umum, Peta Resiko Bencana, Peta Sebaran Sengketa Tanah dan peta-peta tematik lainnya yang diperlukan bagi Aparat Desa Bedengung sebagai bahan analisa spasial mengenai potensi sosial ekonomi kewilayahan yang ada di wilayah Desa Bedengung. Disamping itu, terbentuknya *prototype* aplikasi “Panahati” yang akan diperkenalkan kepada pemerintah Kabupaten Bangka Selatan merupakan indikasi komitmen Kantor Kabupaten Bangka Selatan untuk mendukung

kebijakan daerah dalam optimalisasi penerimaan asli daerah dari sektor pajak sekaligus mempermudah konerja OPD yang membidangi penerimaan daerah dalam melakukan validasi objek pajak.

Sedangkan dalam jangka menengah, Penyediaan Peta NBT dapat diintegrasikan pada program selain PTSL yaitu Kecamatan Pulau Besar dan Kecamatan Toboali yang menjadi lokasi Pemetaan Tematik Peta dan Ruang (PTPR) berbasis bidang-bidang tanah. Melalui integrasi program Peta NBT dengan pemetaan tematik, maka pemenuhan data pendukung “Panahati” semakin memperkuat fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan sebagai lembaga sumber data pertanahan yang detil dan lengkap.

## **BAB V**

### **LAPORAN AKSI PERUBAHAN**

#### **A. Pembentukan Tim Project Aksi Perubahan dan Penetapan Lokasi Kegiatan**

Sebelum kegiatan implementasi Aksi Perubahan Kinerja Organisasi dilaksanakan, pemimpin aksi perubahan melakukan konsultasi intensif dan rutin dengan mentor mengenai perubahan beberapa materi yang sudah diseminarkan pada acara Seminar Rancangan Aksi Perubahan pada tanggal 29 Maret 2022.



Gambar 6. Konsultasi dengan Mentor Agenda Revisi Materi RAP

Pada agenda bimbingan dan konsultasi tersebut, Bapak Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S. selaku mentor memberikan arahan agar tujuan dan manfaat implementasi dititik beratkan pada kemudahan dan berperan aktif pada perubahan kinerja internal organisasi kantor pertanahan. Mentor berharap bahwa hasil implementasi segera dapat dicapai sesuai dengan jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.



Gambar 7. Koordinasi Awal dengan Kepala Desa Bedengung

Menindaklanjuti masukan dari Mentor, Pemimpin Aksi Perubahan melaksanakan koordinasi awal dengan agenda penyampaian tujuan pembentukan Peta Nilai Bidang Tanah dan manfaat yang dapat diperoleh masyarakat kepada Kepala Desa Bedengung sekaligus menrencanakan jadwal kegiatan lapang yang membutuhkan peran aktif dari seluruh aparat Desa Bedengung.

Tahapan implementasi aksi perubahan berikutnya adalah membentuk Susunan Keanggotaan Tim Project Aksi Perubahan Kinerja Organisasi Penguatan Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan melalui Kebijakan Penilaian Tanah dan Properti Berbasis Bidang Tanah dengan Aplikasi “Panahati” yang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022 tanggal 31 Maret 2022.

**LAMPIRAN KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA SELATAN**

Nomor : 22 / SK-19.03.UP.02.04/III / 2022

Tanggal : 31 Maret 2022

**SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM PROJECT AKSI PERUBAHAN KINERJA ORGANISASI  
PENGUATAN TUGAS POKOK DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN  
MELALUI KEBIJAKAN PENILAIAN TANAH DAN PROPERTI  
BERBASIS BIDANG TANAH DENGAN APLIKASI "PANAhati"**

No.	JABATAN UNIT KERJA	KEDUDUKAN DALAM TIM PROJECT AKSI PERUBAHAN KINERJA ORGANISASI
1	2	3
1.	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan	Project Leader Aksi Perubahan Merangkap Anggota
2.	Kepala Subbagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan	Koordinator Project Merangkap Anggota
	Kepala Seksi Survei dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan	
	Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan	
3.	Petugas Ukur (PU)/Asisten Surveyor Kadastral (ASK)/Tenaga Lokal/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN)	Tim Lapangan/Anggota
4.	Pengelola Sistem Jaringan	Anggota
5.	Petugas Loker/Helpdesk Pelayanan Pertanahan	Anggota

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANGKA SELATAN,

*ltd.*

AGUNG BASUKI, S.ST., M.H.  
NIP. 19770728 199803 1 005

Gambar 8. Lampiran Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022

Susunan keanggotaan sebagaimana lampiran SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022 tersebut, menempatkan Pemimpin Aksi Perubahan sebagai *leader* dan 3 (tiga) orang kepala seksi dan ASN yang ada dibawah koordinasi masing-masing seksi yang akan terlibat aktif dalam pencapaian hasil kegiatan.

Langkah selanjutnya, pemimpin aksi perubahan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 22/SK-19.03.UP.02.04/III/2022 tanggal 31 Maret 2022 tentang Lokasi *Project* Aksi Perubahan. Melalui surat keputusan ini, ditetapkan lokasi kegiatan di Desa Bedengung, Kecamatan Payung dengan pertimbangan pemilihan dan kriteria lokasi tersebut sesuai Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2022. Selanjutnya, dilaksanakan rapat tim dan persiapan pekerjaan lapang untuk mensosialisasikan *Job description* masing masing unsur dalam tim.



Gambar 9. Rapat Pembentukan Tim Project AP Kinerja Organisasi

Pada rapat pembentukan Tim, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan beserta petugas lapang, bertugas mempersiapkan peralatan penunjang dan bahan sekunder berupa peta-peta dasar yang digunakan dalam pembentukan Peta Kerja Nilai Bidang Tanah. Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, mempersiapkan petugas teknis penilaian tanah yang ada di bawah koordinasinya sedangkan Kepala Subbagian Tata Usaha berkoordinasi dengan unit pelaksana di loket pelayanan dalam rangka penyajian data *output* kegiatan.



## B. Persiapan Pekerjaan Lapangan

Sebagaimana Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2022, Kegiatan Pembangunan Peta Nilai Bidang Tanah dan Properti didahului dengan persiapan peralatan penunjang kinerja dan data sekunder melalui tahapan persiapan alat kerja lapangan sebagai berikut:

1. Persiapan alat pendukung kerja studio berupa Laptop dengan spesifikasi grafikal *Intel Core i7* dengan RAM minimal 16 Gb, *printer Canon IP 2770* yang berfungsi dalam pencetakan *form-form* kegiatan survei lapangan. Kegiatan Pembangunan Peta Nilai Bidang Tanah ini tidak didukung dengan ketersediaan *plotter* yang berfungsi dalam pencetakan *output* peta berukuran A0 sehingga menggunakan alat pencetakan peta berukuran A3 (*Epson L1300*);
2. Alat pendukung kerja lapangan berupa *Tablet Samsung A7 Lite*, *Smartphone Andriod*, form daftar isian, *GPS Navigasi (GPS Handheld)*, Kamera dan alat tulis kantor. *Tablet* dan *Smartphone Android* digunakan sebagai sarana pengisian *form* digital menggunakan Aplikasi “Sipetik”, sedangkan *GPS Navigasi* digunakan sebagai alat penentuan posisi dalam rangka pengisian informasi dalam *form* penilaian tanah.

Persiapan juga dilaksanakan terhadap *software* yang digunakan dalam pengolahan data tabular dan spasial sesuai dengan petunjuk teknis Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan berupa:

1. *Software* pendukung pengolahan data tabular berupa *MS Excel*;
2. *Software* Pendukung pengolahan data spasial berupa *ArcGIS 10.8* dan *AutoCAD Map 2012*;
3. Aplikasi survei penilaian pertanahan berbasis andriod dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (“Sipetik”).

Sementara data sekunder yang digunakan untuk kegiatan persiapan Peta Kerja adalah sebagai berikut:

1. Citra Satelit Kabupaten Bangka Selatan berformat *csrt*. dengan ketelitian interpretasi citra 0,3 meter;



2. Peta Batas Administrasi versi Badan Informasi Geospasial;
3. Peta Jaringan Jalan;
4. Peta PTSL Desa Bedengung Tahun 2022;
5. Peta Batas Kawasan Hutan Tahun 2021;
6. Peta Indikatif Penundaan Pemberian Izin Baru (PIPIB); dan
7. Peta Penggunaan Tanah.

Persiapan Kerja Lapangan meliputi analisa spasial terhadap lokasi pelaksanaan kegiatan di Desa Bedengung dengan pertimbangan pemilihan lokasi sebagai berikut:

- a. Luas bidang tanah di Desa Bedengung, Kecamatan Payung yang telah terpetakan sudah di atas 80% bahkan mencapai 100% (desa lengkap) melalui kegiatan PSN PTSL Tahun Anggaran 2022;
- b. Wilayah Desa Bedengung memiliki pengembangan pusat pelayanan cenderung dinamis;
- c. Desa Bedengung memiliki karakteristik wilayah dengan tingkat pertumbuhan dan perkembangan properti yang dinamis;
- d. Pemimpin Aksi Perubahan telah mengumpulkan bahan studi literature dan informasi tambahan aparat desa di lapangan mengenai kegiatan usaha yang dapat menjadi faktor penentu harga properti di Desa Bedengung seperti rencana penanaman modal swasta guna pengembangan kebun kelapa sawit rakyat;
- e. Menyiapkan kelengkapan administrasi seperti surat keputusan, surat keluar instansi, surat tugas dan jadwal kegiatan;
- f. Koordinasi dengan Pemerintah Desa Bedengung;
- g. Memastikan kelengkapan alat survey lapang;
- h. Mempersiapkan *form* daftar isian nilai tanah khusus penggunaan tanah non pertanian.

Kegiatan dilengkapi dengan mengirimkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: UP.02.01/190-19-03/IV/2022 tanggal 21 April 2022 ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perhubungan

Kabupaten Bangka Selatan yang ditindaklanjuti dengan Surat Kepala Dinas PUPR Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan Nomor: 600/87/DPUPRHUB/2022 tanggal 24 Mei 2022 yang menugaskan Resti Frida Syafitri, S.T. sebagai petugas pelaksana dari dinas tersebut untuk membantu pengumpulan data lapang dan merekomendasikan harga satuan bangunan baru dalam perhitungan data lapang oleh Tim Project Aksi Perubahan.

### **C. Kegiatan Survei Penilaian Tanah**

Tujuan dari pelaksanaan survei fisik bidang tanah di Desa Bedengung adalah untuk mendapatkan pengetahuan dan data yang memadai tentang keadaan fisik bidang tanah dan bangunan yang menyertainya dengan basis bidang-bidang tanah. Hasil survei ini dijadikan dasar untuk menetapkan variabel-variabel prediksi nilai properti yang akan digunakan dengan tahapan kegiatan sebagai berikut:

#### 1. Verifikasi lapang

Verifikasi lapang dilakukan untuk mengecek kesesuaian antara data sekunder dengan kondisi eksisting di lapangan, terkait data posisi bidang tanah, jaringan jalan, fasilitas sosial dan umum, analisis risiko dan faktor lain yang dapat menjadi faktor penentu harga tanah. Verifikasi dilaksanakan dengan membawa peta kerja yang memuat *area of interest* (AoI) wilayah administrasi Desa Bedengung baik dalam bentuk digital maupun analog



## 2. Pengumpulan Data Primer

Bagi faktor-faktor yang berpotensi menentukan nilai tanah akan tetapi tidak dapat ditemukan dalam data sekunder, maka dilakukan survei lapang untuk pengumpulan data tersebut.

## 3. Penyusunan Basis Data Nilai Bidang Tanah

Penyusunan basis data peta nilai bidang tanah memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Data Bidang Tanah diekstrak dengan mengambil layer bidang tanah pada Peta Pendaftaran Produk PTSL Tahun 2022 di Desa Bedengung;
- b. NIB merupakan data atribut utama sebagai dasar penentuan entitas lainnya;
- c. NIB telah diekstrak dari Peta Pendaftaran PTSL Tahun 2022 yang digunakan sebagai entitas utama pada Aplikasi “Panahati”;
- d. Pada setiap bidang tanah telah ditentukan luas, bentuk, lebar depan dan samping, posisi dan karakteristik lainnya.

## 4. Penyiapan data jaringan jalan

Hal-hal yang diperhatikan dalam penyiapan data jaringan jalan antara lain:

- a. Data jaringan jalan dibuat dengan mengambil layer sisi jalan dan atau layer bidang tanah dari Peta Pendaftaran Tanah/Peta Bidang Tanah;
- b. Tiap ruas jalan dalam data jaringan jalan diekstrak dari layer sisi jalan dan atau layer bidang tanah, sebagai garis tengah (*centerline*) antar sisi jalan atau antar bidang tanah yang berseberangan;
- c. Digitasi data jaringan jalan dilakukan untuk melengkapi data jaringan jalan hasil ekstraksi tersebut di atas dengan membandingkan kondisi jaringan jalan eksisting;
- d. Kesalahan-kesalahan penggambaran harus diperbaiki pada data jaringan jalan;

- e. Lebar masing-masing ruas jalan pada data jaringan jalan ditentukan sebagai 2 (dua) kali jarak antara titik tengah ruas jalan dengan sisi jalan atau bidang tanah terdekat;
- f. Kesalahan-kesalahan data lebar jalan yang diakibatkan oleh kesalahan penggambaran harus diperiksa dan diperbaiki;
- g. Informasi kelas jalan untuk tiap-tiap ruas jalan ditentukan dengan mengacu pada Peta Jaringan Jalan yang tersedia;
- h. Lebar jalan, kelas jalan, dan informasi lain terkait jaringan jalan sesuai ketersediaan data, akan dimasukkan dalam kumpulan variable prediksi nilai tanah;
- i. Tiap-tiap bidang tanah akan dihubungkan dengan ruas jalan dimana bidang tanah bersangkutan terletak.
- j. Dalam proses pada poin di atas, informasi dari ruas jalan akan diteruskan ke bidang tanah.

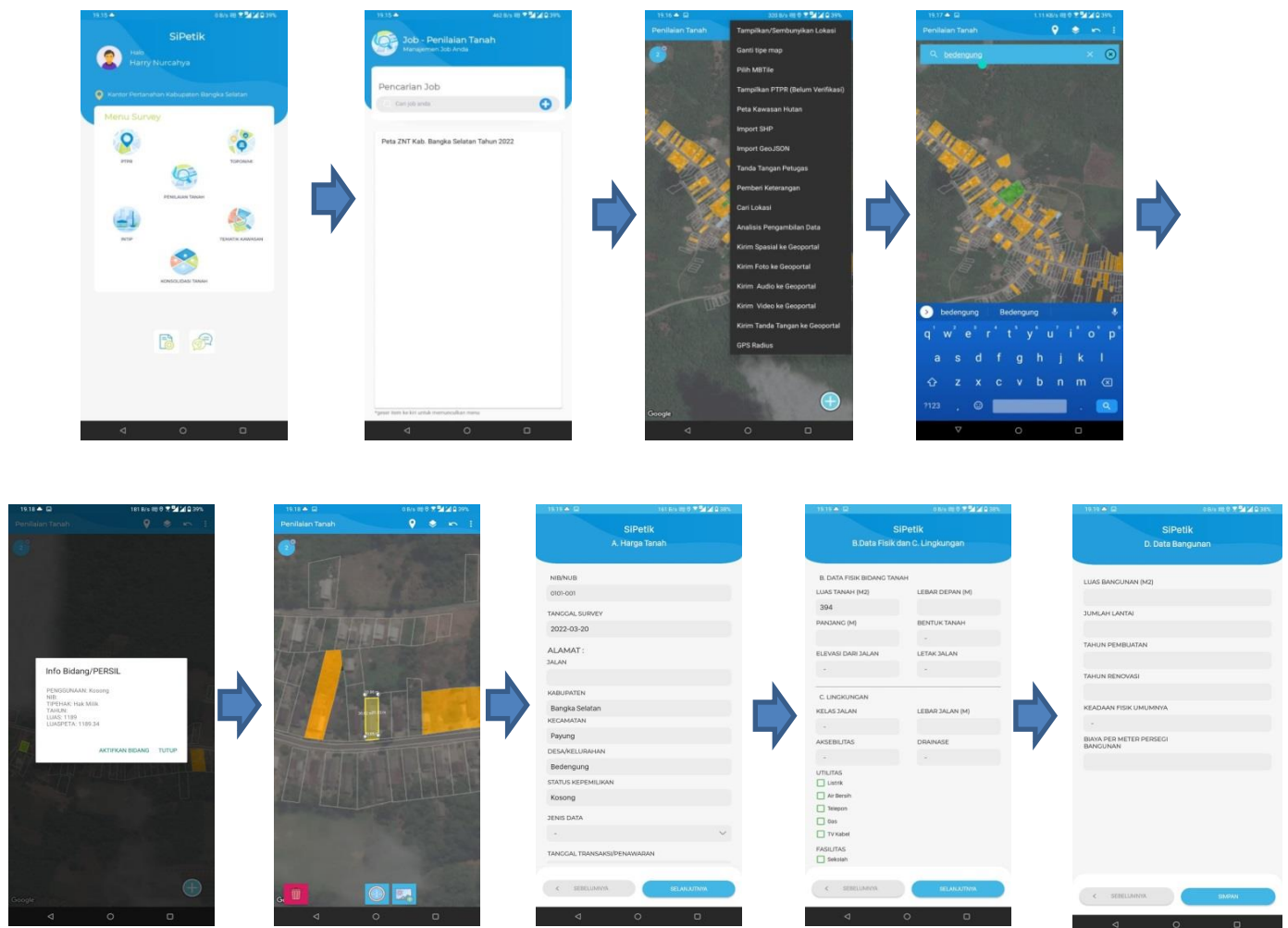
#### 5. Menyiapkan Data Fasilitas dan Resiko

- a. Petugas Pengumpulan Data Lapangan melakukan analisa jenis-jenis fasilitas dan resiko yang akan ditambahkan pada kegiatan penilaian bidang tanah dan properti dengan cara menentukan jarak tiap-tiap bidang tanah dengan fasilitas dan resiko;
- b. Pengumpulan Data Transaksi/Penawaran Properti  
Sensus nilai properti dilaksanakan dengan jalan menentukan responden yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi transaksi atau harga penawaran properti yang dapat dipilih antara lain: Pemilik tanah, Perantara properti, *developer* dan aparat Desa Bedengung.

#### D. Pengumpulan Data Transaksi/Penawaran Properti

1. Penggunaan aplikasi survei nilai tanah yang disediakan oleh Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan.

Penilaian Pertanahan dilaksanakan pada tiap-tiap bidang tanah terdaftar maupun bidang tanah yang masih dalam proses pendaftaran tanah melalui PTSL Tahun 2022. Untuk membantu proses pengumpulan data, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan menggunakan aplikasi “Sipetik” ATR/BPN dengan langkah-langkah penggunaan aplikasi sebagai berikut:



Gambar 12. Langkah Penggunaan Aplikasi “Sipetik” dalam Pengumpulan Data Lapangan

a. Pilih Tool “Penilaian Tanah”;



- b. Buat nama *project* baru dengan tema “Pembuatan Peta NBT Desa Bedengung Tahun 2022” lalu klik nama *project* tersebut;
- c. Cari wilayah tempat pelaksanaan survei yaitu Desa Bedengung;
- d. Aktifkan bidang tanah yang akan disurvei lalu isi informasi yang diperlukan pada setiap kolom daftar isian digital, lalu klik “simpan”.

Seluruh bidang tanah di Desa Bedengung yang telah melalui proses integrasi melalui aplikasi grafikal KKP Kantor Pertanahan oleh para petugas pelaksana pengukuran Seksi Survei dan Pemetaan, dapat di akses pada aplikasi “Sipetik”. Disamping menggunakan aplikasi “Sipetik”,



Gambar 12. Kegiatan Pengumpulan Data Lapang oleh Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan juga masih

menggunakan daftar isian penilaian tanah analog sebagai *evidence* pada kegiatan Pembangunan Peta NBT dan menjadi bagian dari lampiran laporan aksi perubahan.

Gambar 14. Formulir Survei Nilai Tanah Analog

Kegiatan survei nilai tanah yang menghasilkan data nilai properti sebanyak 243 (dua ratus empat puluh tiga) bidang tanah (non pertanian) baik melalui form digital maupun analog, di-input dalam aplikasi pengolahan data tabular MS Excel.

No. Urut	No. Bidang	Nama Survei/ Kelurahan	Tanggal Pelaksanaan	Bangunan (B/Ruak/R) / Tampak Meneng (TM)	Alamat	Kelurahan/Desa	Kecamatan	X	Y	Status Kepemilikan	Tanggal Transaksi	Harga P. Trans.
1	1	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164071	1202030	TMA	16/05/2022	
2	2	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164095	1202030	TMA	16/05/2022	3
3	3	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164049	1202030	TMA	16/05/2022	1
4	4	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164070	1202071	TMA	16/05/2022	
5	5	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164007	1202040	TMA	16/05/2022	
6	6	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164816	1202030	TMA	16/05/2022	
7	7	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164826	1202020	TMA	16/05/2022	3
8	8	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164055	1202050	TMA	16/05/2022	1
9	9	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164736	1202020	TMA	16/05/2022	
10	10	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164744	1202010	TMA	16/05/2022	
11	11	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164732	1202012	TMA	16/05/2022	
12	12	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164700	1202040	TMA	16/05/2022	
13	13	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164079	1202070	TMA	16/05/2022	3
14	14	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164728	1202060	TMA	16/05/2022	
15	15	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164733	1202084	TMA	16/05/2022	
16	16	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164081	1202020	TMA	16/05/2022	
17	17	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164820	1202034	TMA	16/05/2022	
18	18	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164820	1202048	TMA	16/05/2022	
19	19	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164840	1202030	TMA	16/05/2022	1
20	20	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164860	1202030	TMA	16/05/2022	
21	21	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164774	1202010	TMA	16/05/2022	
22	22	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164789	1202030	TMA	16/05/2022	1
23	23	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164805	1202088	TMA	16/05/2022	
24	24	Hary Nurachya, S.T.,/Ema Martonowati, S.A.P., M.M./Supanto/Hika Septeano	16/05/2022	B	Jl. Raya Desa Bedonging	Desa Bedonging	Paying	164811	1202070	TMA	16/05/2022	

Gambar 15. Hasil Input Data Lapangan dalam Aplikasi Pengolahan Data Tabular



Pengolahan data tabular tetap mempertimbangkan biaya bangun properti baru *Replacement Cost New* (RCN) dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bangka Selatan melalui Bidang Penataan Ruang dan Jasa Konstruksi yaitu sebesar 200.000 s/d 350.000 per-meter persegi bangunan berdasarkan Peraturan Bupati Bangka Selatan Nomor 46.A Tahun 2021 tentang Standar Harga Satuan Tahun Anggaran 2022.

## 2. Penghitungan dan Analisa Data

### a. Menghitung *Land Extraction*

Terhadap masing-masing bidang tanah di Desa Bedengung, nilai bangunan/benda yang ada di atas tanah dilakukan pemisahan dengan cara mengurangi biaya pengganti baru dengan memperhitungkan biaya penyusutan. Biaya Pengganti Baru atau *Replacement Cost New* (RCN) dihitung dengan menggunakan pendekatan nilai per-meter persegi bangunan. Nilai ini didapat dari rekomendasi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan.

### b. Kolom RCN yang merupakan hasil perkalian antara luas bangunan dengan biaya per-meter bangunan.

Biaya per meter bangunan adalah biaya yang diperoleh dari rekomendasi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perhubungan Kabupaten Bangka Selatan untuk memperoleh Biaya Pengganti Baru atau *Replacement Cost New* (RCN) di Kabupaten Bangka Selatan.

Contoh:

Diketahui suatu sampel memiliki luas bangunan 60 m<sup>2</sup> dengan biaya per meter bangunan Rp. 1.500.000,- maka Biaya Pengganti Baru atau *Replacement Cost New* (RCN) adalah = 60 m<sup>2</sup> x Rp. 1.500.000,- = Rp. 90.000.000.

### c. Umur efektif merupakan hasil perhitungan dari tahun penilaian dikurangi tahun pembuatan ditambah 2 kali tahun penilaian dikurangi tahun

renovasi dibagi 3. Sesuai definisi yang dimuat dalam website MAPPI, umur ekonomis adalah suatu periode waktu dimana aset (bangunan) diharapkan dapat digunakan/dimanfaatkan secara ekonomis sesuai fungsinya.

Contoh:

Diketahui sampel bangunan dibangun pada tahun 2010, dengan tahun penilaian 2021, maka umur efektif bangunan adalah =  $2021 - 2010 = 11$  tahun. Diketahui sampel bangunan dibangun pada tahun 2005 dan direnovasi pada tahun 2011, dengan tahun penilaian 2021, sehingga umur efektif bangunan adalah =  $(2021-2005) + 2 \times (2021-2011)/3 = 23$  Maka umur efektif bangunan tersebut adalah 23 tahun. Persentase penyusutan bangunan merupakan hasil dari perhitungan pada tabel penyusutan dengan memperhitungkan variabel umur efektif, biaya per meter bangunan dan kondisi fisik bangunan. Penyusutan adalah pengurangan nilai dari biaya pembuatan baru. Dalam melakukan penilaian dengan pendekatan Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*), diperlukan suatu tahapan yang cukup penting, yaitu memperkirakan besarnya penyusutan atau depresiasi dari bangunan untuk dapat memperoleh nilai pasar dari bangunan atau nilai pasar dari properti yang dinilai. Depresiasi dari bangunan tidak hanya dipengaruhi oleh umur bangunan saja, tetapi juga keadaan bangunan, walaupun bangunan dalam keadaan 100% baru. Karena dalam penilaian yang kita tentukan adalah nilai bangunan bukan biaya membangun baru bangunan. Tabel yang digunakan untuk menghitung persentase penyusutan yaitu:

BIAYA PEMBUATAN / PENGANTIAN BARU DAN KONDISI PADA UMUMNYA RUMAH						BIAYA PEMBUATAN / PENGANTIAN BARU DAN KONDISI PADA UMUMNYA RUMAH					
kurang dari atau sama dengan Rp.2.500.000						lebih dari Rp.2.500.000					
Umur Efektif	BS	B	S	J	JS	Umur Efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8	1	3	4	5	6	7
2	8	9	10	12	14	2	5	7	9	11	11
3	11	13	14	17	20	3	7	10	13	16	16
4	14	15	18	22	25	4	10	13	17	20	21
5	16	18	22	26	30	5	12	16	20	24	27
6	16	21	26	30	35	6	14	19	23	28	31
7	16	24	29	34	39	7	15	22	26	31	35
8	16	27	32	38	43	8	15	24	29	34	38
9	16	31	35	41	47	9	15	26	32	37	43
10	16	34	38	44	50	10	15	28	35	40	47
11	16	34	41	47	53	11	15	30	38	43	50
12	16	34	44	50	56	12	15	32	40	46	53
13	16	34	47	53	59	13	15	32	42	49	56
14	16	34	50	56	62	14	15	32	44	52	58
15	16	34	52	59	64	15	15	32	46	54	60

Gambar 16. Tabel Penghitungan Biaya Penggantian Baru

Contoh: Diketahui sampel bangunan dengan umur efektif 5 tahun, biaya per meter bangunan Rp. 1.500.000,- dan kondisi fisik bangunan baik, maka persentase penyusutan bangunan dapat dilihat pada tabel penyusutan bangunan, yaitu:

BIAYA PEMBUATAN / PENGANTIAN BARU DAN KONDISI PADA UMUMNYA						BIAYA PEMBUATAN / PENGANTIAN BARU DAN KONDISI PADA UMUMNYA					
kurang dari atau sama dengan Rp.1.500.000						lebih dari Rp.1.500.000					
umur efektif	BS	B	S	J	JS	umur efektif	BS	B	S	J	JS
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	4	5	6	7	8	1	3	4	5	6	7
2	8	9	10	12	14	2	5	7	9	11	11
3	11	13	14	17	20	3	7	10	13	16	16
4	14	15	18	22	25	4	10	13	17	20	21
5	16	18	22	26	30	5	12	16	20	24	27
6	16	21	26	30	35	6	14	19	23	28	31
7	16	24	29	34	39	7	15	22	26	31	35
8	16	27	32	38	43	8	15	24	29	34	38
9	16	31	35	41	47	9	15	26	32	37	43
10	16	34	38	44	50	10	15	28	35	40	47
11	16	34	41	47	53	11	15	30	38	43	50
12	16	34	44	50	56	12	15	32	40	46	53
13	16	34	47	53	59	13	15	32	42	49	56
14	16	34	50	56	62	14	15	32	44	52	58
15	16	34	52	59	64	15	15	32	46	54	60

Gambar 17. Tabel Penghitungan Biaya Penyusutan

d. Menghitung harga tanah

Setelah petugas lapang memperoleh harga bangunan tiap-tiap bidang tanah di Desa Bedengung, ditentukan harga tanah dengan cara mengurangi nilai properti dengan nilai bangunan.

Contoh: apabila harga properti Rp. 300.000.000 sedangkan nilai bangunan Rp. 100.000.000, maka nilai tanah = Rp. 300.000.000-Rp. 100.000.000=Rp. 200.000.000.

e. Menentukan Nilai Penyesuaian (*Adjustment*)

Data harga tanah per-meter persegi yang diperoleh dari hasil survey ditetapkan besaran penyesuaiannya dengan mempertimbangkan faktor-faktor dengan contoh sebagai berikut:

- 1) Bidang tanah yang terletak di jalan arteri dengan jenis data penawaran memiliki nilai Rp. 3.000.000,- per meter, sedangkan jenis data transaksi memiliki nilai Rp. 2.500.000,-, sehingga persentase penurunan dari penawaran ke transaksi adalah  $((3jt - 2,5jt) : 3jt) \times 100\% = 17\%$ ;
- 2) Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan jenis data penawaran memiliki nilai Rp. 680.000,- per meter, sedangkan jenis data transaksi memiliki nilai Rp. 520.000,-, sehingga persentase penurunan dari penawaran ke transaksi adalah  $((680rb - 520rb) : 680rb) \times 100\% = 24\%$ ;
- 3) Bidang tanah yang terletak di jalan setapak dengan jenis data penawaran memiliki nilai Rp. 165.000,- per meter, sedangkan jenis data transaksi memiliki nilai Rp. 128.000,-, sehingga persentase penurunan dari penawaran ke transaksi adalah  $((165rb - 128rb) : 165rb) \times 100\% = 22\%$ ;
- 4) Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dirata-ratakan persentasenya, yaitu:  $(17\% + 24\% + 22\%) : 3 = 21\%$ ;

Apabila harga properti diperoleh dari perantara properti (*developer*), maka perlu mempertimbangkan:

- 1) Komisi jasa properti;
- 2) Penyesuaian dengan sumber informasi nilai tanah yang berasal dari pemilik langsung bidang tanah atau informasi dari masyarakat Desa Bedengung

Contoh:

Pada harga penawaran Tahun 2021 dari Perusahaan Perantara Perdagangan Properti disebutkan harga Rp.1.000.000.000,- sesuai dengan aturan terkait komisi dari perusahaan tersebut maksimal 5% dari harga properti. Kemudian berdasarkan penyesuaian sumber data Pemilik Langsung atau Informasi Masyarakat Sekitar diperoleh 10% dari harga properti sesungguhnya. Maka penyesuaian menjadi  $5\% + 10\% = 15\%$  dari harga properti sehingga harga properti menjadi Rp.850.000.000,-

- f. Harga dari jenis data dengan status hak atas tanah selain hak milik dikonversi menjadi harga jenis data dengan status hak atas tanah hak milik

Contoh

- 1) Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan status kepemilikan HM memiliki nilai Rp. 516.000,- per meter, dilokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan status kepemilikan TMA memiliki nilai Rp. 469.000,-, sehingga persentase selisihnya adalah  $((516\text{rb} - 469\text{rb}) : 516) \times 100\% = 9\%$ ;
  - 2) Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan status kepemilikan HM memiliki nilai Rp. 293.000,- per meter, dilokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan status kepemilikan TMA memiliki nilai Rp. 262.000,-, sehingga persentase selisihnya adalah:  $((293\text{rb} - 262\text{rb}) : 293) \times 100\% = 11\%$ ;
  - 3) Bidang tanah yang terletak di jalan lokal dengan status kepemilikan HM memiliki nilai Rp. 170.000,- per meter, dilokasi yang sama terdapat bidang tanah lain dengan status kepemilikan TMA memiliki nilai Rp. 153.000,-, sehingga persentase selisihnya adalah  $((170\text{rb} - 153\text{rb}) : 170) \times 100\% = 10\%$ ;
  - 4) Dari ketiga karakteristik yang berbeda tersebut kemudian dirata-ratakan persentase kenaikannya, yaitu:  $(9\% + 11\% + 10\%) : 3 = 10\%$ ;
- g. Menentukan nilai tanah per-meter persegi

Setelah dilakukan pengurangan nilai bangunan dan penyesuaiannya maka dilakukan penghitungan nilai bidang-bidang tanah per-meter persegi.

### 3. Pencetakan Peta

Peta dicetak pada ukuran kerjas A0 dengan format sesuai yang ditetapkan Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan dengan jenis kertas *Paper CAD Premium Coated Paper 120 Gram*.



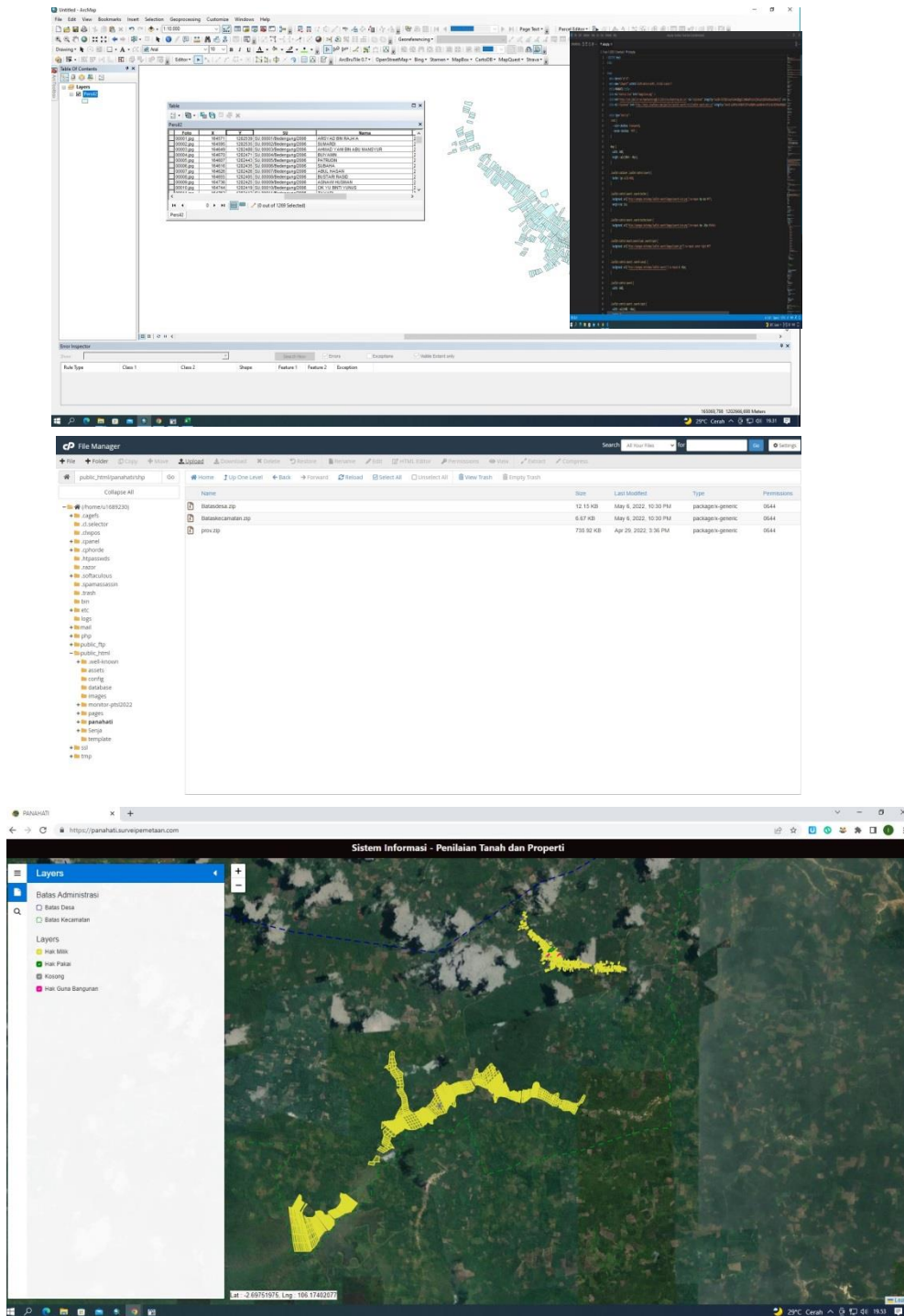
Gambar 18. Peta Nilai Bidang Tanah Analog

Peta Nilai Bidang Tanah analog menampilkan nilai keseluruhan bidang tanah yang telah dipisahkan dengan nilai bangunannya. Nilai Bangunan yang telah dipisahkan juga ditampilkan dalam peta analog namun dengan warna tema yang berbeda sehingga informasi nilai properti dapat langsung diperoleh.



### E. Input Data Hasil Pengolahan Data ke dalam Aplikasi Berbasis Web

Setelah *output* kegiatan secara analog telah diperoleh, maka data hasil pengolahan spasial diintegrasikan ke dalam aplikasi berbasis *web* dengan langkah kegiatan sebagai berikut:



Gambar 19. Proses *Input* Data pada Aplikasi *GIS* ke dalam *hosting website*

1. Atribut hasil pengolahan data tabular dan data spasial pada tabel atribut melalui Aplikasi ArcGIS 10.8 direduksi melalui bahasa pemrograman;
2. Bahasa Pemrograman dibuat dengan tujuan menampilkan entitas-entitas yang diperlukan saja pada Aplikasi “Panahati”;
3. Memasukkan tampilan citra satelit, batas administrasi untuk memudahkan interpretasi citra;
4. Mengintegrasikan Aplikasi “Panahati” ke dalam web resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan ([www.bpnbangkaselatan.com](http://www.bpnbangkaselatan.com)).



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

*Output* kegiatan yang telah dicapai pada masa implementasi Aksi Perubahan Kinerja Organisasi Penguatan Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan melalui Kebijakan Penilaian Tanah dan Properti Berbasis Bidang Tanah dengan Aplikasi “Panahati” berhasil memenuhi pokok-pokok tujuan jangka pendek sebagai berikut:

1. Terbentuknya *prototype* Peta Nilai Bidang Tanah (Peta NBT) di Desa Bedengung, Kecamatan Payung yang di dalamnya memuat informasi nilai bidang-bidang tanah dan nilai properti pada tiap-tiap persil dengan penggunaan tanah non pertanian sebagai upaya penyempurnaan Peta ZNT Kementerian ATR/BPN yang diintegrasikan dengan Peta Pendaftaran/Peta Bidang Tanah melalui Program Strategis Nasional PTSL;
2. Terbentuknya Sistem Informasi Digital Properti di loket-loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan;
3. Terbangunnya *prototype* Aplikasi “PANAHAATI” sebagai sarana publikasi dan penyajian hasil pengolahan data lapang Peta Nilai Bidang Tanah secara digital.

## **B. Rekomendasi**

1. Peta Nilai Bidang Tanah analog dan Informasi nilai bidang tanah dan properti melalui aplikasi “Panahati” perlu diberikan catatan tambahan bahwa informasi yang terkandung di dalamnya untuk penggunaan tahun berikutnya harus melalui proses *updating*.
2. Perlu digagas pembangunan Peta Nilai Bidang Tanah dalam rangka peningkatan kualitas Peta Zona Nilai Tanah dengan basis anggaran kerjasama Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan, Pemerintah Daerah dan *Stakeholder* terkait.

## DAFTAR PUSTAKA

1. *Achmad, Taufik Hidayat.* 2022. Bahan Ajar Manajemen Perubahan Sektor Publik.
2. *Wahyu, Suprapti.* 2019. Modul Kepemimpinan Transformasional Pelatihan Kepemimpinan Administrator-LAN.
3. *Mochamad, Fatwadi.* 2019. Modul Jejaring Kerja Pelatihan Kepemimpinan Administrator-LAN.
4. *Winantuningtyas, Titi Swasanany.* 2019. Akuntabilitas Kinerja Pelatihan Kepemimpinan Administrator-LAN.
5. *Baban, Soebandi.* 2019. Standar Kinerja Pelayanan Pelatihan Kepemimpinan Administrator-LAN.
6. *Elly, Farani.* 2020. Manajemen Risiko Pelatihan Kepemimpinan Administrator-LAN.

### **Peraturan Perundangan**

1. Undang Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
2. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
3. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
5. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan

- Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
  7. 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;
  8. 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;
  9. Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 5/SE-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 Tentang Penggunaan Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan;

**Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan**

1. Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022;
2. Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2022;
3. Petunjuk Pelaksanaan Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2022.