

# LAPORAN AKSI PERUBAHAN KINERJA ORGANISASI

## **STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH EKS. TRANSMIGRASI YANG PEMEGANG HAKNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA DI KABUPATEN LUWU UTARA**



Nama : SUKIRMAN, SH, S.SiT  
NIP : 197305151994031002  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara  
Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

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

**TAHUN 2023**





## LEMBAR PERSETUJUAN

Laporan Aksi Perubahan (LAP) Kinerja Organisasi dengan judul :

### **STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH-TANAH EKS. TRANSMIGRASI YANG PEMEGANG HAKNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA DI KABUPATEN LUWU UTARA**

Yang diajukan oleh peserta Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA)

Tahun 2023 :

Nama : SUKIRMAN, SH, S.SiT

NIP : 197305151994031002

Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

disetujui dan dinyatakan layak untuk disajikan dalam Seminar Lancangan Aksi Perubahan (LAP) Kinerja Organisasi, sebagai salah satu syarat kelulusan pada Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA) Tahun 2023 yang diselenggarakan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada hari Selasa tanggal 23 Mei 2023.

Menyetujui :

*Coach,*

*Mentor*

Ir. Ratmono, M.Si  
NIP196001211986031001

Tri Wibisono, ST, MT  
NIP. 196706011995031001

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas karunia-Nya yang berlimpah sehingga Lancangan Aksi Perubahan (LAP) yang diprakarsai oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan judul “Strategi Penyelesaian Masalah Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah-Tanah Eks. Transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya di Kabupaten Luwu Utara dapat diselesaikan. Penulisan Rancangan Aksi Perubahan ini dimaksudkan untuk memenuhi kewajiban penulis sebagai peserta Pelatihan Kepemimpinan Adminsitrator (PKA) Angkatan I Tahun 2023 di Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bertempat di Cikeas, Kabupaten Bogor.

Laporan Aksi Perubahan ini tentunya dapat diselesaikan atas arahan dan bimbingan dari Bapak Tri Wibisono, ST, MT Kepala Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan selaku Mentor dan juga dorongan, dukungan dan bimbingan dari Bapak Ir. Ratmono, M.Si selaku Widyaiswara/Coach. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, Bapak Agustyarsah Kepala PPSDM, para *stakeholder* internal dan eksternal, Bapak dan Ibu seluruh Widyaiswara, Narasumber, serta semua rekan-rekan peserta Pelatihan Kepemimpinan Administror Angkatan I Tahun 2023 yang telah memberikan dukungan baik langsung maupun tidak langsung sehingga Rancangan Aksi Perubahan ini dapat terlaksana.

Masamba, Agustus 2023

SUKIRMAN, SH, S.SiT  
NIP. 197305151994051002

## Ringkasan Eksekutif

*“Strategi Penyelesaian Masalah Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Eks. Transmigrasi Yang Pemegang Haknya Tidak Diketahui Keberadaannya Di Kabupaten Luwu Utara”*

*Salah satu isu pertanahan yang selama ini menjadi permasalahan di Indonesia khususnya di daerah yang dulunya merupakan tujuan transmigrasi adalah banyaknya ditemukan tanah-tanah eks. transmigrasi dengan status hak milik yang sekarang ini terkendala pada saat dimohonkan untuk dilakukan peralihan hak karena pemegang hak dalam sertipikat sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Sebagai implementasi aksi perubahan ini telah disiapkan strategi berupa adanya mekanisme dan skema penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya dengan putusan pengadilan dalam perkara verstek, putusan pengadilan ini merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa, sehingga proses perkaranya lebih sederhana dengan biaya ringan. Namun karena masyarakat pemilik tanah sebagian besar masih belum memahami prosedur beracara di pengadilan, sehingga perlu pendampingan dari lembaga bantuan hukum yang bersedia memberikan jasa layanan bantuan hukum dengan biaya ringan yang terjangkau oleh masyarakat pemilik tanah dalam memperoleh kepastian hukum hak atas tanahnya. Oleh karena itu sebagai implementasi dari aksi perubahan ini telah dilakukan perjanjian kerjasama (pks) antara kantor pertanahan kabupaten luwu utara dengan lembaga bantuan hukum (lbh) lamarangnang pada tanggal 10 juli 2023 yang akan mewadahi apabila ada masyarakat pemilik tanah eks. transmigrasi yang mengajukan peralihan hak atas tanah namun pemegang haknya sudah tidak ada atau tidak diketahui lagi keberadaannya. Untuk memastikan kesesuaian antara subyek dan obyek maupun kondisi penguasaan fisik di lapangan terhadap permohonan peralihan hak atas tanah eks. transmigrasi, dalam aksi perubahan ini juga telah dibentuk tim penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi di kabupaten luwu utara tanggal 26 mei 2023 yang beranggotakan camat, kepala desa/lurah, instansi teknis terkait dan kantor pertanahan kabupaten luwu utara. Walaupun selama aksi perubahan belum ada masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah eks transmigrasi sehingga tidak tercapai sasaran jangka pendek, namun dengan telah tersedianya mekanisme dan skema yang jelas sebagai bentuk strategi penyelesaian masalahnya, maka permohonan masyarakat pemilik tanah sudah akan terlayani dan penyelesaiannya sesuai skema yang telah disiapkan termasuk kedalam penetapan target capaian jangka menengah dan panjang dalam aksi perubahan ini*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	6
B. Tujuan Aksi Perubahan .....	10
C. Manfaat Aksi perubahan.....	11
D. Ruang Lingkup Aksi Perubahan .....	13
BAB II PROFIL ORGANISASI DAN ANALISA MASALAH.....	14
A. Profil Kinerja Organisasi .....	14
B. Analisis Masalah Kinerja Organisasi.....	17
BAB III STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH .....	35
A. Terobosan Inovasi.....	35
B. Milestone dan Kegiatan .....	38
C. Sumber Daya .....	36
D. Manajemen Risiko .....	40
E. Strategi Pengembangan Kompetensi dalam Aksi Perubahan .....	39
BAB IV IMPLEMENTASI AKSI PERUBAHAN.....	43
F. Deskripsi Proses Kepemimpinan.....	43
1. Membangun Integritas dan Akuntabilitas Kinerja Organisasi.....	44
2. Pengelolaan Budaya Kerja.....	50
3. Membangun Jejaring dan Kolaborasi.....	51
4. Strategi Pengembangan Kompetensi.....	52
G. Deskripsi Hasil Kepemimpinan.....	52
1. Capaian dan Bukti Perbaikan Kinerja Organisasi.....	52
2. Manfaat Aksi Perubahan.....	61
3. Implementasi Pengembangan Kompetensi Dalam Aksi Perubahan .....	63
H. Pemanfaatan Mata Pelatihan Pilihan Dalam Mendukung .....	64

Pelaksanaan Aksi Perubahan.....	62
A. Diseminasi dan Publikasi Aksi Perubahan.....	64
1. Penerapan Strategi Komunikasi.....	64
2. Keberhasilan Mendapat Dukungan Adopsi/Replikasi Aksi Perubahan	65
A. Keberlanjutan Aksi Perubahan.....	68
1. Tindaklanjut Kegiatan Jangka Pendek.....	69
2. Penetapan Target Capaian Jangka Menengah dan Jangka Panjang	70
B. Pelaksanaan Pengembangan Potensi Diri.....	72
BAB VI PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sekaligus sebagai sumber daya alam yang sangat strategis bagi bangsa Indonesia yang harus diatur dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, salah satu program pemerintah dalam mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah adalah dengan program transmigrasi yang merupakan bagian integral dari pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dalam upaya mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Penyelenggaraan transmigrasi dilaksanakan sebagai upaya untuk lebih meningkatkan kesejahteraan dan peran serta masyarakat, pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa melalui persebaran penduduk yang seimbang dengan daya dukung alam dan daya tampung lingkungan serta nilai budaya dan adat istiadat masyarakat. Program transmigrasi merupakan suatu usaha untuk menyetarakan penyebaran penduduk dengan potensi alam dan lingkungan hidup, sehingga mutu kehidupan bisa ditingkatkan diseluruh wilayah Indonesia dan sumber daya manusia bisa didayagunakan secara lebih merata dan produktif.

Dengan adanya program transmigrasi maka pemilikan tanah dan penggunaan tanah di daerah asal dan daerah tujuan dapat ditata kembali. Penataan ini berkaitan dengan kepemilikan tanah, dimana mereka yang memiliki tanah sempit dan yang tidak mempunyai tanah akan ikut bertransmigrasi. Tanah yang diperoleh Pemerintah untuk penyelenggaraan transmigrasi diberikan dengan hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam program transmigrasi, kepada para transmigran diberikan tanah pekarangan dan pertanian



dengan luas keseluruhan 2 hektar. Tanah-tanah tersebut sebelumnya adalah merupakan hutan dan untuk keperluan transmigrasi hutan-hutan tersebut dibuka untuk dijadikan lahan-lahan pertanian.

Tanah-tanah yang diberikan untuk kepentingan transmigrasi harus diusahakan sendiri secara aktif dan afektif oleh warga transmigran. Hak atas tanah yang diberikan kepada para transmigran sebenarnya berasal dari hak pengelolaan dimana hak pengelolaan ini juga timbul dari adanya hak penguasaan. Dengan kata lain, hak penguasaan dikonversi menjadi hak pengelolaan oleh Kementerian Desa dan Transmigrasi dan di atas hak pengelolaan diberikan hak milik kepada para transmigran. Pemberian hak milik ini dilakukan dengan penyerahan sertipikat tanah hak milik kepada para transmigran.

Adapun terhadap daerah pemukiman transmigrasi yang belum memperoleh Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan sertipikat Hak Milik kepada warga transmigran apabila telah lewat waktu 5 tahun sejak penempatan dan telah dilakukan penyerahan ke Pemerintah Daerah. Setelah mencapai sasaran pembangunan yang ditetapkan, pembinaan permukiman transmigrasi diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Setelah diserahkan, maka permukiman transmigrasi berubah menjadi desa definitif serta status sebagai transmigran menjadi berakhir sesuai ketentuan yang berlaku, "Dalam hal tanah transmigrasi yang belum bersertipikat belum memperoleh hak pengelolaan untuk transmigrasi, maka legalisasi asetnya dilakukan setelah terbit keputusan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi atau bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk yang menyatakan bahwa pembinaannya telah diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten/ kota" (Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018, Pasal 13 ayat (3) huruf b).

Dengan adanya sertipikat tanah hak milik ditangan para transmigran tidak berarti mereka dengan seenaknya dapat melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain, karena apabila dikaitkan dengan peranan transmigrasi maka sasaran transmigrasi itu tidak akan terpenuhi. Berdasarkan ketentuan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang

Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian disebutkan bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan kecuali telah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 15 (lima belas) tahun,

Apabila ketentuan ini dilanggar maka para transmigran diancam dengan pencabutan haknya kembali, tanah hak milik yang telah diberikan menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang hak pengelolaan dan diberikan kepada transmigran pengganti. Namun dalam prakteknya banyak diantara mereka yang meninggalkan daerah tujuan untuk kembali ke daerah asal sementara belum cukup waktu 15 (lima belas) tahun untuk batas diperbolehkannya melakukan peralihan hak atas tanah pekarangan/pertanian mereka.

Untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut akhirnya dilakukan secara jual beli dibawah tangan. Permasalahan timbul pada saat akan mendaftarkan peralihan hak atau balik nama sertipikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertipikat kepemilikan tanah tersebut sebagai agunan atau jaminan di lembaga perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Sebagai akibat dari peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli di bawah tangan tersebut, sertipikat hak atas tanah tidak dapat diproses peralihan hak atau balik nama pada kantor pertanahan, sertipikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman pada bank atau lembaga-lembaga keuangan dan pembiayaan lainnya, diakibatkan pihak penjual/pemilik awal sertipikat tidak ada dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku."

Dengan demikian berarti setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut khususnya jual-beli, maka salah satu hal penting yang perlu diketahui adalah bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan pertanahan setiap peralihan hak atas tanah-tanah yang dimiliki dengan sertipikat hak milik harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menghadirkan para pihak dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Demikian pula halnya jika sertipikat hak atas tanah apabila ingin dijadikan sebagai jaminan hutang seseorang, maka pemilik jaminan atau kuasanya yang dibuktikan dengan Akta kuasa secara otentik harus hadir dan menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang tersebut pada lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit tersebut.

Berbagai upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan berusaha mencari tahu tentang keberadaan pihak penjual agar dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika Pihak penjual tidak dapat hadir dapat membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris/PPAT ditempat mereka berada. Jika penjual telah meninggal dunia maka para ahli waris penjual dapat bertindak dan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual dengan terlebih dahulu dilakukan proses turun waris atas sertipikat di Kantor Pertanahan. Sedangkan apabila akan dijadikan jaminan kredit/pinjaman maka sertipikat tersebut harus di proses balik nama dengan cara sebagaimana tersebut di atas atau dapat menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, permasalahan yang saat ini sedang dihadapi dan menjadi isu aktual di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara yaitu banyaknya tanah-tanah sertipikat ex. Transmigrasi yang tidak bisa didaftarkan peralihan haknya karena pemegang hak atas tanah dalam sertipikat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Dikaitkan dengan salah satu point penting dalam rumusan hasil Rapat Kerja Nasional (RAKERNAS) Tahun 2023 yang diselenggarakan di Jakarta pada tanggal 6

s/d 9 Maret 2023 yang membahas Topik 2 : Percepatan Investasi Melalui *Pemberian Kepastian Hukum dalam Bidang Pertanahan dan Tata Ruang*. A) Percepatan legalisasi aset dan percepatan penyelesaian residu PTSL, angka (1) Identifikasi Isu/Permasalahan, huruf (a) Belum optimalnya pelaksanaan Inpres No. 2/2018 tentang Percepatan PTSL di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam rangka mewujudkan percepatan pendaftaran tanah secara lengkap diseluruh wilayah Indonesia, (c) Masih adanya sertipikat yang belum landing. Angka (2) Rekomendasi : Kanwil/Kantah: 1) Penyelesaian K4 dalam rangka menuju Desa/Kelurahan dan Kabupaten/Kota Lengkap (Rumusan Hasil Rapat Kerja Nasional Tahun 2023 Kementerian ATR/BPN, Jakarta, 6-9 Maret 2023, *hal : 3*)

Sebagai bentuk perhatian dan keseriusan Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam mengatasi isu / permasalahan terkait tanah-tanah eks. transmigrasi, rumusan hasil Rakernas merekomendasikan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan untuk percepatan Penyelesaian K4 dalam rangka menuju Desa/Kelurahan dan Kabupaten/Kota Lengkap

Terhadap isu / permasalahan tanah-tanah ex. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara sebagai yang telah diuraikan di atas, dan untuk melaksanakan rekomendasi Rumusan Hasil Rakernas 2023, diperlukan strategi penyelesaian permasalahan tanah-tanah eks. transmigrasi yang ada di Indonesia, dan untuk menjabarkan secara lebih detail langkah dan upaya yang paling tepat sebagai alternatif solusi penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaanya, sesuai kondisi dan tipologi obyek haknya, penyusun melakukan aksi perubahan dengan judul “**Strategi Penyelesaian Masalah Sertipikat Tanah-Tanah Eks. Transmigrasi yang Pemegang Haknya Tidak Diketahui Keberadaanya di Kabupaten Luwu Utara**”

#### A. Tujuan Aksi Perubahan

##### 1. Tujuan Jangka Pendek

Adapun tujuan jangka pendek dari rencana aksi perubahan ini adalah langkah strategi percepatan penyelesaian permohonan peralihan hak yang sudah dimohonkan secara sporadik / orang perorang karena kondisi mendesak terkait kebutuhan untuk menggunakan sertipikat yang dipegang namun masih atas nama orang lain yang selama ini permohonannya ditolak dan tidak dapat dilayani baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT/Notaris dengan alasan belum ada regulasi yang mengatur secara tegas selain mekanisme Penetapan Pengadilan, sementara Pengadilan Negeri Masamba juga enggang untuk mengeluarkan Penetapan Pengadilan dengan alasan yang sama bahwa regulasi di internal Lembaga Peradilan juga belum ada keseragaman persepsi dalam menerbitkan Penetapan Pengadilan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan peralihan hak sesuai ketentuan Pasal Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 2. Tujuan Jangka Menengah

Tujuan jangka menengah diantaranya adalah strategi percepatan penyelesaian masalah sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, bisa diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan secara menyeluruh pada semua lokasi eks. transmigrasi yang ada di Kabupaten Luwu Utara untuk kelancaran program PTSL pada lokasi eks. transmigrasi yang selama ini terkendala karena kondisi permasalahan yang belum terselesaikan

## 3. Tujuan Jangka Panjang

Tujuan jangka panjang diantaranya adalah strategi percepatan penyelesaian masalah sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya bisa diterapkan/diadopsi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan yang terdapat tanah-tanah eks. transmigrasi..

## **B. Manfaat Aksi Perubahan**

### 1. Manfaat Bagi Organisasi

- Terbangunnya kepercayaan masyarakat kepada Institusi Kementerian Agraria/BPN karena dapat memberi alternatif bentuk penyelesaian atas permasalahan yang selama ini belum ada solusinya
- Terwujudnya tertib administrasi pertanahan pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara
- Terciptanya kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara
- Memperlancar pelaksanaan kegiatan PTSL dan Program PSN lainnya pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara

## 2. Manfaat Bagi Stakeholder

- Sebagai bentuk tanggung jawab Kementerian ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Utara dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan di daerah.
- Bagi Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Luwu Utara yang bertanggung jawab terhadap pembinaan dan kesejahteraan warga masyarakat pada lokasi transmigrasi dan eks UPT. Transmigrasi, adanya bentuk alternatif solusi penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi sangat diharapkan dari Kementerian ATR/BPN.
- Bagi pihak perbankan dan lembaga keuangan/pembiayaan lainnya, apabila sertipikat yang dimiliki masyarakat sudah sesuai antara subyek dengan obyek, dapat digunakan/dimanfaatkan sebagai agunan/jaminan untuk mendapatkan bantuan permodalan untuk peningkatan produktifitas usaha yang bisa berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. transmigrasi.
- Bagi masyarakat pada lokasi eks. transmigrasi yang selama ini memegang sertipikat atas nama orang lain dan tidak bisa dilakukan peralihan hak / balik nama, dengan adanya solusi penyelesaian permasalahan akan memberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki/dikuasai, karena sertipikat yang dipegang sudah sesuai dengan namanya selaku pemilik tanah yang sebenarnya.

### **C. Ruang Lingkup Aksi Perubahan**

Berdasarkan Ketentuan Pasal 20 dan Pasal 21 huruf (e) 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, Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi yang salah satunya adalah Penetapan Hak dan Pendaftaran dengan salah satu sub kegiatan yakni Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Sesuai dengan uraian tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan kegiatan layanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, maka ruang lingkup Aksi Perubahan ini meliputi layanan permohonan pemindahan hak atas tanah-tanah eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara, dengan tahapan yang terdiri dari :

1. Identifikasi, konsultasi tema aksi perubahan dan persetujuan mentor untuk Pelaksanaan Rancangan Aksi perubahan;
2. Merumuskan Tema, judul dan menyusun aksi perubahan;
3. Pembentukan Tim Efektif pada tingkat Kantor Kantor Pertanahan;
4. Implementasi aksi perubahan;
5. Pelaksanaan evaluasi; dan
6. Penyusunan laporan akhir.

## **BAB II**

### **PROFIL ORGANISASI DAN ANALISA MASALAH**

#### A. Profil Organisasi (Gambaran Kinerja Organisasi)

##### 1. Profil Wilayah Kabupaten Luwu Utara

Luas wilayah Kabupaten Luwu Utara adalah 7.502 km<sup>2</sup> dan secara geografis Kabupaten Luwu Utara terletak pada koordinat antara 20°30'45" sampai 2°37'30" Lintang Selatan dan 119°41'15" sampai 12°43'11" Bujur Timur. Wilayah Kabupaten Luwu Utara berada pada posisi paling utara di Provinsi Sulawesi Selatan yang terdiri dari pantai, dataran rendah hingga pegunungan dengan ketinggian antara 0-3.016 Mdpl. Secara administrasi Kabupaten Luwu Utara terdiri dari 15 kecamatan 166 desa dan 7 kelurahan. Batas Wilayah Kabupaten Luwu Utara adalah :

Bagian Utara	: Sulawesi Tengah
Bagian Selatan	: Teluk Bone
Bagian Barat	: Kabupaten Tana Toraja dan Sulawesi Barat
Bagian Timur	: Kabupaten Luwu Timur

Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara terletak di Jl. Simpursiang (Komplek Perkantoran Pemda Luwu Utara) Kel. Bone Tua Kec. Masamba Kab. Luwu utara dibangun pada tahun 2006 di atas tanah seluas 2.157 M2 dengan luas bangunan 900 M2 yang diperoleh melalui hibah dari Pemerintah Kabupaten Luwu Utara dengan status Hak Pakai Nomor 021/Bone Tua.



2. Struktur Organisasi :

Tabel 1 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara



Jumlah SDM di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara sebanyak 66 personil, yang terdiri dari, 28 ASN dan 38 PPNPN

3. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

Visi :

Terselenggaranya pengelolaan pertanahan yang baik untuk membangun kepercayaan masyarakat guna menjamin kepastian hukum pemilikan hak atas tanah

Misi :

- Meningkatkan kerjasama dan koordinasi dalam lingkup instansi BPN, maupun hubungan kerjasama dan koordinasi yang harmonis dengan pemerintah Kabupaten Luwu Utara dan instansi terkait.
- Meningkatkan program pemberdayaan masyarakat, terutama masyarakat kecil yang terkait dengan legalisasi aset yang pelaksanaannya dikoordinasikan dengan pemerintah Kabupaten Luwu Utara.
- Meningkatkan dan mempercepat pelayanan pendaftaran tanah dengan

transparansi waktu dan biaya.

- Mengembangkan dan meningkatkan kualitas SDM pertanahan yang profesional dalam rangka peningkatan kinerja.
- Menangani dan meyelesaikan perkara, sengketa dan konflik pertanahan dengan mengutamakan cara mediasi terutama daerah bencana dan konflik.

#### 4. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, diuraikan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas dimaksud, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak 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

Salah satu tugas pokok dan fungsi yang dilaksanakan adalah Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah, area bermasalah pada pelayanan seksi penetapan hak dan pendaftaran saat ini adalah pendaftaran peralihan hak atas sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya dalam sertipikat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, para pemilik tanah yang datang ke PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan dengan membawa sertipikat asli untuk dilakukan pemindahan hak ke atas namanya tidak dapat dilayani untuk dibuatkan Akta PPAT untuk selanjutnya didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan, disebabkan pemegang hak dalam sertipikat selaku pihak

penjual tidak ada lagi di Kabupaten Luwu Utara dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

## B. Analisa Masalah Kinerja Organisasi

### 1. Identifikasi Masalah Pada Area Tugas dan Fungsi Yang Bermasalah

Berdasarkan identifikasi area bermasalah terkait dengan uraian tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara yang telah disampaikan pada bab sebelumnya, ditemukan bahwa hampir pada semua kelompok tugas dan fungsi masih terdapat permasalahan yang perlu diselesaikan dalam rangka peningkatan kinerja organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara, yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Pada Sub Bagian Tata Usaha, permasalahan pokok yang saat ini dihadapi dan menjadi kendala yang menghambat dalam peningkatan kinerja organisasi yaitu Belum optimalnya penyerapan anggaran seluruh kegiatan, baik kegiatan rutin maupun program strategis nasional;
2. Pada Seksi Survey dan Pemetaan, terdapat permasalahan pada pelayanan permohonan pengukuran pengembalian batas bidang tanah, beberapa permohonan pengembalian batas bidang tanah yang setelah dilakukan pemeriksaan warkah ternyata tidak memenuhi kriteria untuk dilakukan pengukuran pengembalian batas, sesuai ketentuan yang terbaru bahwa pengukuran dalam rangka pengembalian batas hanya dapat dilakukan apabila warkah data spasial bidang tanah yang dimintakan untuk pengembalian batasnya dalam hal ini Gambar Ukur (GU) tersimpan lengkap di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Gambar Ukur (GU) yang digunakan sebagai dasar pengukuran pengembalian batas wajib memuat informasi titik dasar teknis yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat sebagaimana pasal 1 angka 13 dan penjelasan pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan/ atau GU wajib memuat seluruh

data hasil ukuran batas bidang tanah (pasal 30 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Demikian juga, data-data yang tercatat dalam GU (titik dasar teknis dan data hasil ukuran) sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan tidak mengalami perubahan sehingga dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang tanah dimaksud. Selanjutnya, pemasangan tanda batas hasil pengukuran pengembalian batas hanya dapat dilaksanakan setelah batas-batas tersebut disetujui oleh pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan para pemegang Hak Atas Tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah obyek pengembalian batas. Apabila hal tersebut tidak dapat dipenuhi, maka permohonan pelayanan pengukuran dalam rangka pengembalian batas bidang tanah tidak dapat diterima dan disarankan untuk mengajukan pelayanan pengukuran ulang batas bidang tanahnya sebagaimana pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Pengukuran ulang hanya dapat dilaksanakan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang Hak Atas Tanah yang berbatasan langsung. Untuk selanjutnya apabila ditemukan perubahan batas-batas di lapangan dapat dilakukan penataan batas sebagaimana pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Permasalahan riil yang sedang dihadapi saat ini di Luwu Utara adalah bahwa pihak pemohon pengembalian batas maupun aparat penegak hukum, (Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan) menginginkan bahwa semua produk Kantor Pertanahan dalam bentuk sertipikat harus dapat direkonstruksi

(dilakukan pengembalian batas) sebagai bentuk pertanggung jawaban Kantor Pertanahan atas produk yang diterbitkan dan sebagai salah satu acuan/rujukan dalam memastikan posisi dan letak bidang tanah yang menjadi obyek sengketa/perkara.

3. Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran terdapat permasalahan, “Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya” beberapa permohonan yang datang ke Kantor Pertanahan tidak dapat dilayani dan tidak ada alternatif solusi yang bisa diberikan kepada masyarakat kecuali diarahkan ke Pengadilan untuk dibuatkan Penetapan ataupun Putusan Pengadilan
4. Pada Seksi Penataan Pertanahan dan Pemberdayaan terdapat permasalahan, yaitu “Belum optimalnya dukungan Pemerintah Daerah dalam memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang (KKPR) Non Berusaha terhadap permohonan hak atas tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten Luwu Utara”
5. Pada Seksi Pengadaan Tanah terdapat permasalahan pada pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan Jaringan Irigasi Baliase, yakni ‘Belum optimalnya penyelesaian penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) di Pengadilan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jaringan irigasi Baliase yang merupakan Program Strategis Nasional (PSN) yang berdampak pada terhambatnya pengosongan lahan dan tertundanya pembangunan fisik”

Penentuan permasalahan ini didasari atas permasalahan riil dan kondisi eksisting yang terjadi saat ini dibandingkan dengan kondisi ideal dari pelaksanaan tugas tersebut. Kemudian juga ditetapkan indikator-indikator keberhasilan dari pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara.

Dari uraian diatas, permasalahan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dapat disimpulkan sebagai berikut :

Tabel 6. Identifikasi Permasalahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

NO	KLUSTER TUPOKSI	KONDISI SAAT INI	KONDISI YANG DIHARAPKAN	INDIKATOR	GAP/ PERMASALAHAN
1	2	3	4	5	6
1	Bagian Tata Usaha, penyerapan anggaran	penyerapan anggaran seluruh kegiatan, baik kegiatan rutin maupun program strategis nasional yang masih rendah	Realisasi fisik dan keuangan tercapai sesuai kondisi ideal sebagaimana rencana aksi yang dibuat di awal tahun	Target realisasi penyerapan anggaran tercapai	Belum optimalnya penyerapan anggaran seluruh kegiatan, baik kegiatan rutin maupun program strategis nasional
2	Seksi Survei dan Pemetaan, layanan pengukuran pengembalian batas bidang tanah	Belum adanya kesamaan persepsi dan pemahaman terkait pelayanan pengukuran dalam rangka pengembalian batas, pengukuran ulang, dan penataan batas bidang tanah	Apabila tidak memenuhi kriteria sesuai warkah yang ada, pengukuran ulang tidak bisa dilaksanakan, bentuk pelayanan yang diberikan adalah pengukuran ulang	Pengukuran pengembalian batas berpedoman pada Surat Edaran Nomor : 024/S-300.UK.01.02/I/2020 Tanggal 15 Januari 2020	Belum adanya kesamaan persepsi dan pemahaman terkait pelayanan pengukuran dalam rangka pengembalian batas, pengukuran ulang, dan penataan batas bidang tanah

1	2	3	4	5	6
3	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah	Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya dalam sertipikat tidak diketahui keberadaannya tidak dapat dilayani	Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya dalam sertipikat tidak diketahui keberadaannya dapat dilayani untuk diproses sebagaimana permohonan peralihan hak lainnya	Adanya alternatif solusi penyelesaian yang bisa dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. transmigrasi	Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya
4	Penataan Pertanahan dan Pemberdayaan, layanan rekomendasi KKPR non berusaha dalam rangka pemberian hak atas tanah	Pemda melalui Faorum Penataan Ruang (FPR) mengeluarkan ijin perubahan penggunaan tanah dalam bentuk persetujuan KKPR untuk kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar haknya	Jika ada permohonan hak atas tanah yang penggunaan tanahnya tidak sesuai RTRW Kabupaten, Pemkab juga mengeluarkan rekomendasi KKPR	Dukungan Pemda dalam pemberian persetujuan / rekomendasi KKPR terhadap permohonan hak atas tanah yang penggunaan tanahnya tidak sesuai RTRW	Belum optimalnya dukungan Pemda dalam memberikan rekomendasi KKPR non berusaha terhadap setiap permohonan hak atas tanah yang penggunaan tanahnya tidak sesuai RTRW Kabupaten

1	2	3	4	5	6
5	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, kegiatan pengadaan tanah Jaringan Irigasi Baliase	Penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) di Pengadilan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jaringan irigasi Baliase belum selesai yang berdampak pada terhambatnya pengosongan lahan dan tertundanya pembangunan fisik	Pengadilan negeri Masamba dapat segera menyelesaikan proses penitipan ganti rugi (konsinyasi) sebanyak 153 bidang	Pengadaan tanah Pembangunan Irigasi Baliase dapat selesai dan dilakukan penyerahan hasil pada bulan juli 2023	Belum optimalnya penyelesaian penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) di Pengadilan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jaringan irigasi Baliase yang merupakan Program Strategis Nasional (PSN) yang berdampak pada terhambatnya pengosongan lahan dan tertundanya pembangunan fisik

Dari uraian diatas, permasalahan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara disimpulkan sebagai berikut:

1. Gap/Masalah A : Belum optimalnya penyerapan anggaran kegiatan kegiatan rutin maupun program strategis nasional
2. Gap/Masalah B : Belum adanya kesamaan persepsi dan pemahaman terkait pelayanan pengukuran dalam rangka pengembalian batas, pengukuran ulang, dan penataan batas bidang tanah
3. Gap/Masalah C. Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya
4. Gap/Masalah D : Belum optimalnya dukungan Pemda dalam memberikan rekomendasi KKPR non berusaha terhadap setiap permohonan hak atas tanah yang penggunaan tanahnya tidak sesuai RTRW Kabupaten
5. Gap/Masalah E : Belum optimalnya penyelesaian penitipan uang ganti



kerugian (konsinyasi) di Pengadilan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jaringan irigasi Baliase yang merupakan Program Strategis Nasional (PSN) yang berdampak pada terhambatnya pengosongan lahan dan tertundanya pembangunan fisik

### C. Pemilihan Isu / Penetapan Masalah Utama

Setelah mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang ada, langkah selanjutnya adalah memilih isu / permasalahan utama yang akan diselesaikan terlebih dahulu. Analisis yang akan diterapkan adalah Analisis berdasarkan Kriteria USG (Urgency, Seriousness, Growth).

Pada penggunaan metode analisis USG, terdapat 3 (tiga) faktor yang akan dilihat yaitu:

1. Urgency, berkaitan dengan mendesaknya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah tersebut. Semakin mendesak suatu masalah untuk diselesaikan maka semakin tinggi tingkat urgensi masalah tersebut.
2. Seriousness, berkaitan dengan dampak dari adanya masalah tersebut terhadap organisasi. Semakin besar dampak dari masalah tersebut maka semakin tinggi tingkat keseriusan permasalahan tersebut.
3. Growth, berkaitan dengan pertumbuhan masalah. Semakin cepat berkembang masalah tersebut maka semakin tinggi tingkat pertumbuhannya.

Dari 3 (tiga) kriteria tersebut diatas, area bermasalah kemudian dianalisa tingkat USG, sebagaimana dilihat pada tabel berikut :

Tabel 7. Analisa Permasalahan dengan menggunakan kriteria USG

No	Permasalahan	Penilaian			Total Nilai	Peringkat
		U	S	G		
1	Belum optimalnya penyerapan anggaran kegiatan kegiatan rutin maupun program strategis nasional pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara	5	3	3	11	IV
2	Belum adanya kesamaan persepsi dan pemahaman terkait pelayanan pengukuran dalam rangka pengembalian batas, pengukuran ulang, dan penataan batas bidang tanah	4	5	3	12	III
3	Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya	4	5	5	14	I
4	Belum optimalnya dukungan Pemerintah Daerah dalam memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang (KKPR) Non Berusaha terhadap permohonan hak atas tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW Kabupaten Luwu Utara	3	4	3	10	V

5	Belum optimalnya penyelesaian penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) di Pengadilan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jaringan irigasi Baliase yang merupakan Program Strategis Nasional (PSN) yang berdampak pada terhambatnya pengosongan lahan dan tertundanya pembangunan fisik	5	5	3	13	II
---	---	---	---	---	----	----

Keterangan : Skala 1 : Sangat Rendah

Skala 2 : Rendah

Skala 3 : Sedang

Skala 4 : Tinggi

Skala 5 : Sangat Tinggi

Berdasarkan hasil kajian metode USG, masalah yang di prioritaskan untuk dijadikan fokus rencana aksi perubahan adalah Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dengan nilai USG 14.

Deskripsi dari analisis tersebut adalah sebagai berikut:

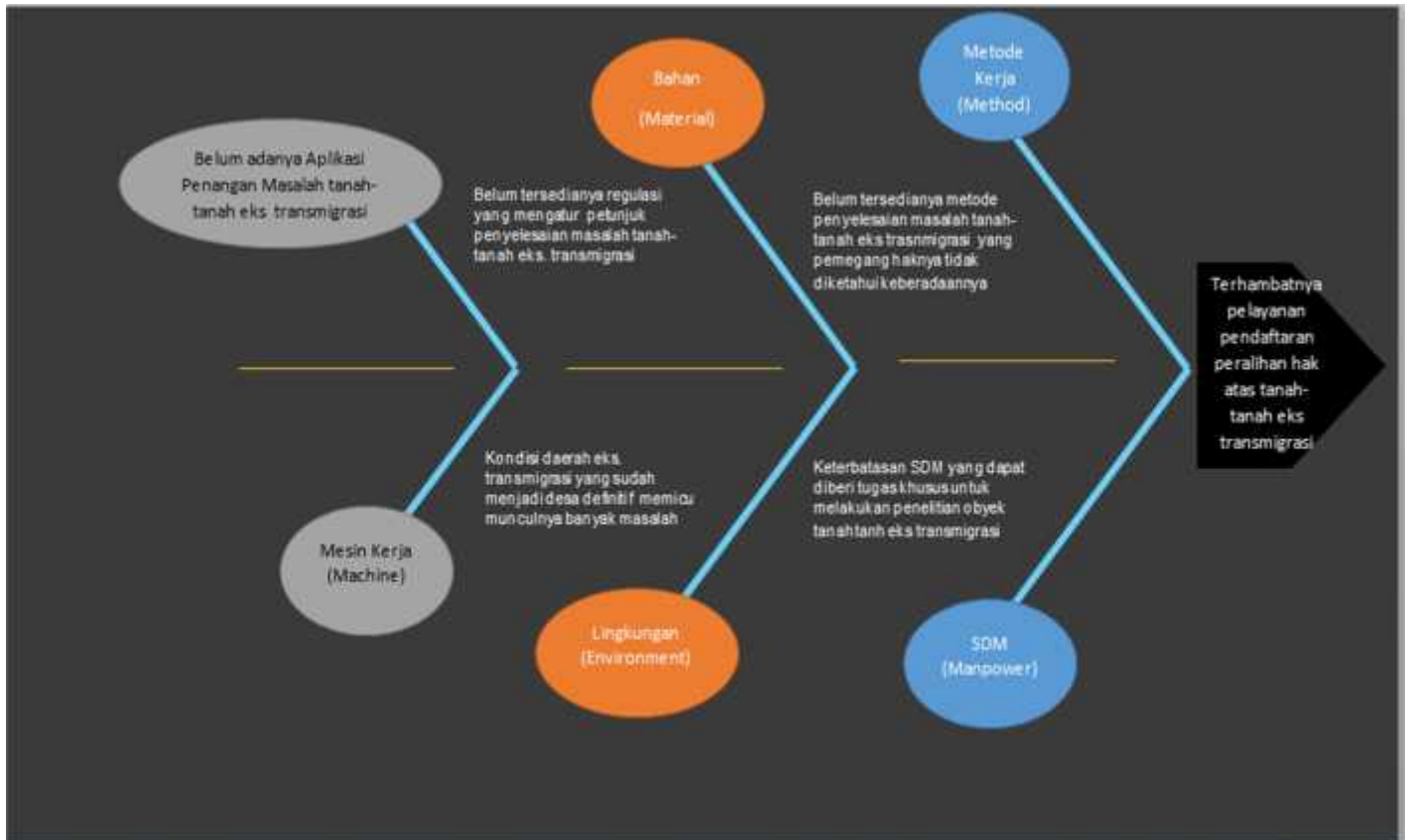
1. Urgency : Belum adanya standar baku sebagai acuan dan rujukan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dan belum adanya alternatif solusi atau bentuk kebijakan pertanahan dalam mengatasi masalah tersebut bisa berdampak pada terhambatnya program kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan kegiatan Program Strategis Nasional (PSN) lainnya pada lokasi eks. transmigrasi, namun aspek resiko ini bersifat

internal bagi kelancaran program-program Kementerian ATR/BPN.

2. **Seriousness** : dampak yang ditimbulkan bila tidak dilakukan langkah penyelesaian terhadap permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya adalah tidak adanya kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat pemilik tanah yang menguasai sebidang tanah dengan sertipikat atas nama orang lain, selain itu pada lokasi eks transmigrasi tidak terwujud adanya tertib administrasi pertanahan karena antara subyek dan obyek hak tidak sesuai, karena itu permasalahan ini sangat penting dan sangat mendesak untuk dicari/ditemukan solusi penyelesaiannya.
3. **Growth** : jika permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya tidak segera diselesaikan dikhawatirkan akan berkembang menjadi kekecewaan masyarakat yang akan berdampak pada hilangnya kepercayaan masyarakat kepada Kantor Pertanahan, karena masyarakat merasa bahwa Kantor Pertanahan lah yang paling berkompeten dan memiliki kewenangan untuk mengambil langkah kebijakan terhadap permasalahan yang dihadapi masyarakat pemilik tanah, sehingga adanya gagasan alternatif solusi sebagai bentuk kebijakan pertanahan menjadi sesuatu yang mendesak untuk dilakukan

Dari hasil analisa di atas, maka diperoleh permasalahan utama dan menjadi isu paling aktual saat ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara adalah Masalah Terhambatnya pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya

Untuk mengidentifikasi dan menggambarkan secara jelas semua penyebab, akar masalah yang berhubungan dengan permasalahan tersebut di atas dianalisis dengan menggunakan diagram fishbone, yang dapat dilihat sebagai berikut :



Berikut disampaikan deskripsi rinci dari analisis fishbone di atas yang memuat kondisi yang ada saat ini dalam pelaksanaan fungsi Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada pelayanan yang terkait dengan permasalahan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara berdasarkan tinjauan beberapa entitas atau aspek strategis, serta kondisi ideal yang diharapkan, berdasarkan tinjauan 5M

*Diagnosa penyebab masalah dengan analisa Fish Bone*

Dari diagram tulang ikan (*fish bone*) dapat diketahui akar penyebab terjadinya isu berdasar 5 (lima) perspektif, sebagai berikut :

1. Sumber daya manusia (manpower) "Keterbatasan SDM yang dapat diberikan penugasan khusus dalam menangani permasalahan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi
2. Metode kerja (method) 'Belum tersedianya metode kerja sebagai standar baku dalam penyelesaian permasalahan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi

3. Lingkungan (environment) 'Kondisi daerah tanah-tanah eks transmigrasi yang saat ini telah berubah menjadi desa definitif mempengaruhi kultus budaya masyarakat pemilik tanah"
4. Bahan (material) 'Belum tersedianya regulasi yang mengatur mekanisme penyelesaian permasalahan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi".
5. Mesin kerja (machine) 'Belum tersedianya aplikasi untuk mengelola data dan informasi tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya.

#### D. Alternatif Solusi

Kemudian untuk mencapai kondisi-kondisi yang diharapkan seperti pada tabel sebelumnya, ada beberapa upaya terukur yang harus dilakukan:

##### 1. Man :

Membentuk Tim Penyelesaian Masalah pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Tim ini melakukan pemeriksaan tanah dan penelitian lapang bersama pemerintah desa setempat untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah dalam sertipikat benar-benar sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan memastikan bahwa pihak pemohon pendaftaran peralihan hak benar-benar menguasai tanah secara fisik dan tidak ada permasalahan atas tanah tersebut.

2. Money, mengoptimalkan anggaran DIPA melalui revisi anggaran kegiatan yang diperkirakan tidak akan terserap secara maksimal
3. Material, mengumpulkan data dan informasi terkait tanah-tanah eks transmigrasi dari pihak-pihak yang terkait, merekomendasikan ke Kementerian untuk dibuat suatu regulasi yang bisa menjadi pedoman dan standar baku dalam penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi
4. Machine, adanya aplikasi digital berupa sistem informasi dan basis data yang bisa menjadi sarana mempercepat penanganan masalah tanah-tanah eks. transmigrasi

5. Method, menyediakan suatu metode kerja yang bisa dijadikan standar baku dalam menyelesaikan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi

Resultante dari seluruh pelaksanaan aksi perubahan ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja organisasi Unit Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

#### E. Analisis Kelayakan Inovasi

Kelayakan tersebut dimaksudkan agar inovasi yang dirancanga dapat benar-benar membawa perubahan bagi kinerja organisasi. Analisis kelayakan inovasi secara singkat diuraikan sebagai berikut :

##### 1. Kelayakan Administrasi

Inovasi yang akan dilakukan merupakan bagian dari tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara. Jadi secara administrasi aksi perubahan ini layak dilaksanakan. Kemudian kelengkapan dokumen-dokumen pendukung administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan aksi perubahan perlu dipersiapkan sebagai alat bukti pemenuhan kriteria kelayakan administrasi

##### 2. Kelayakan Sumber Daya

Sumber daya yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan inovasi aksi perubahan ini meliputi sumber daya manusia, sarana dan prasarana, anggaran. Pelaksanaan inovasi akan didukung dengan pembentukan tim efektif yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara serta stakeholder dan pemangku kepentingan eksternal yang berkaitan dengan inovasi aksi perubahan. Sarana pendukung implementasi inovasi aksi perubahan telah tersedia pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara, Untuk sumber daya berupa anggaran, pelaksanaan inovasi aksi perubahan akan menggunakan anggaran yang telah ada dalam DIPA Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara.

##### 3. Kelayakan Teknis

Inovasi aksi perubahan yang akan dilakukan akan menitik beratkan pada penertiban dan penataan kembali sertipikat-sertipikat tanah pada lokasi eks. transmigrasi. Secara teknis, pelaksanaan inovasi aksi perubahan ini akan berjalan

efektif karena tim efektif yang akan disusun akan melibatkan pihak-pihak terkait seperti Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Luwu Utara, Pengadilan Negeri Masamba, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Luwu Utara, Beberapa PPAT/Notaris Wilayah Kerja Kabupen Luwu Utara, LSM, Camat, Para Kepala Desa pada lokasi eks. transmigrasi, dan para pemilik tanah.

#### 4. Kelayakan Hukum

Inovasi aksi perubahan yang akan dilakukan memiliki dasar regulasi yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, dimana di dalamnya disebutkan salah satu tugas dan fungsi dari Kantor Pertanahan adalah menyelenggarakan fungsi Penetapan Hak dan Pendaftaran dengan sub fungsi pemeliharaan data pendaftaran tanah setiap kali terjadi terjadi perubahan data pendaftaran tanah

Inovasi dan aksi perubahan ini juga perlu ditinjau dan diuji berdasarkan 5 (lima) kriteria inovasi sebagai berikut :

##### 1. Memberi nilai tambah bagi organisasi.

Dengan adanya bentuk penyelesaian permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya, akan memperlancar program PTSL dan Program-program strategis lainnya pada lokasi eks. transmigrasi, memberikan kepastian hukum hak atas tanah kepada pemilik tanah yang sertipikatnya masih atas nama orang lain, serta mewujudkan terciptanya tertib administrasi pertanahan pada lokasi eks. transmigrasi.

##### 2. Memiliki unsur kebaruan

Bentuk gagasan sebagai inovasi yang dilakukan dalam aksi perubahan ini belum pernah diterapkan dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya,, yakni :

- Melalui Penetapan dan atau Keputusan Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



- Melalui keyakinan Kepala Kantor, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Melalui mekanisme Pembatalan Produk Hukum Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis sebagaimana ketentuan Pasal 35 huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah dengan cara pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam buku tanah berupa hapusnya hak menjadi tanah Negara sesuai ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997, kemudian dilanjutkan dengan pemberian hak baru atas tanah Negara kepada pihak yang menguasai secara fisik dengan itikad baik (pembeli). Sebelum dilakukan pelepasan hak atas tanah, dibentuk tim penyelesaian masalah tanah-tanah eks Transmigrasi, tim ini melakukan pemeriksaan tanah dan penelitian lapang bersama pemerintah desa setempat untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah dalam sertifikat benar-benar sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan memastikan bahwa pihak pemohon pendaftaran peralihan hak benar-benar menguasai tanah secara fisik dan tidak ada permasalahan atas tanah tersebut.

### 3. Bisa direplikasi

Di Provinsi Sulawesi Selatan sebagai salah satu daerah tujuan transmigrasi sejak tahun 1980-an sampai sekarang, permasalahan transmigrasi bukan hanya terjadi di Kabupaten Luwu Utara, sehingga bentuk inovasi ini

nantinya dapat direplikasi untuk diterapkan dalam menyelesaikan persoalan yang sama di Kabupaten lain di Provinsi Sulawesi Selatan bahkan di Provinsi lain di Indonesia

4. Dapat diterapkan secara berkelanjutan (*sustainable*)

Aksi perubahan yang dilakukan ini tidak bergantung kepada *person* atau orang-perorangan dan pimpinan tertentu. Sehingga keberadaan dan pelaksanaannya dapat dilakukan oleh siapapun dan kapanpun di masa yang akan datang.

5. Sesuai dengan nilai-nilai organisasi

Untuk mewujudkan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan serta penyelenggaraan pelayanan pertanahan dan ruang yang berstandar dunia, perlu dilakukan penyatuan nilai-nilai yang ada dan tersebar di masing-masing unit kerja di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan penyatuan nilai-nilai dimaksud, dan untuk mendukung peningkatan kinerja organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah ditetapkan Nilai-Nilai Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berfungsi sebagai dasar dan pondasi bagi organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Pimpinan dan seluruh Aparatur Sipil Negara dalam mengabdikan, bekerja dan berperilaku.

Nilai-nilai organisasi pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah “Melayani, Profesional, Terpercaya”

*Nilai Melayani*

Dalam melayani terkandung makna bahwa dalam bekerja berupaya memberikan layanan berstandar dunia dengan orientasi pada peningkatan kepercayaan dan kepuasan masyarakat serta pemangku kepentingan

Penerapan aksi perubahan ini sangat relevan dengan nilai “*Melayani*”, permohonan masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah sertipikat eks. transmigrasi harus mendapatkan pelayanan dari Kantor Pertanahan, jika masyarakat tidak dilayani dengan alasan belum ada petunjuk yang baku sebagai standar penyelesaian permasalahan yang selama ini menjadi hambatan pendaftaran dapat berdampak pada kekecewaan masyarakat pemilik tanah.

#### *Nilai Profesional*

Dalam nilai profesional terkandung makna bahwa dalam bekerja mengutamakan kolaborasi, bersikap terbuka, selalu semangat dalam menghadapi perubahan termasuk terhadap perubahan teknologi dan bekerja sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemiliknya sudah menjual tanah hak kiliknya dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya pada dasarnya sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian disebutkan bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan kecuali telah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 15 (lima belas) tahun, dan apabila ketentuan ini dilanggar maka para transmigran diancam dengan pencabutan haknya kembali, tanah hak milik yang telah diberikan menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.

#### *Terpercaya*

Dalam nilai terpercaya mengandung makna bahwa dalam bekerja, berpikir, berkata, berperilaku dan bertindak dengan cara terbaik dan benar, memegang teguh kode etik, amanat jabatan dan memegang teguh prinsip-prinsip moral, dengan menyelesaikan permasalahan yang sudah lama tidak ada

solusi penyelesaiannya akan membangun kepercayaan masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. transmigrasi kepada institusi Kementerian ATR/BPN

### **BAB III**

#### **STRATEGI PENYELESAIAN MASALAH**

##### **A. Terobosan / Inovasi (Adopsi, Adaptasi Hasil Stula, Pemenuhan Kriteria Inovasi)**

Berdasarkan ketentuan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian disebutkan bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan kecuali telah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.

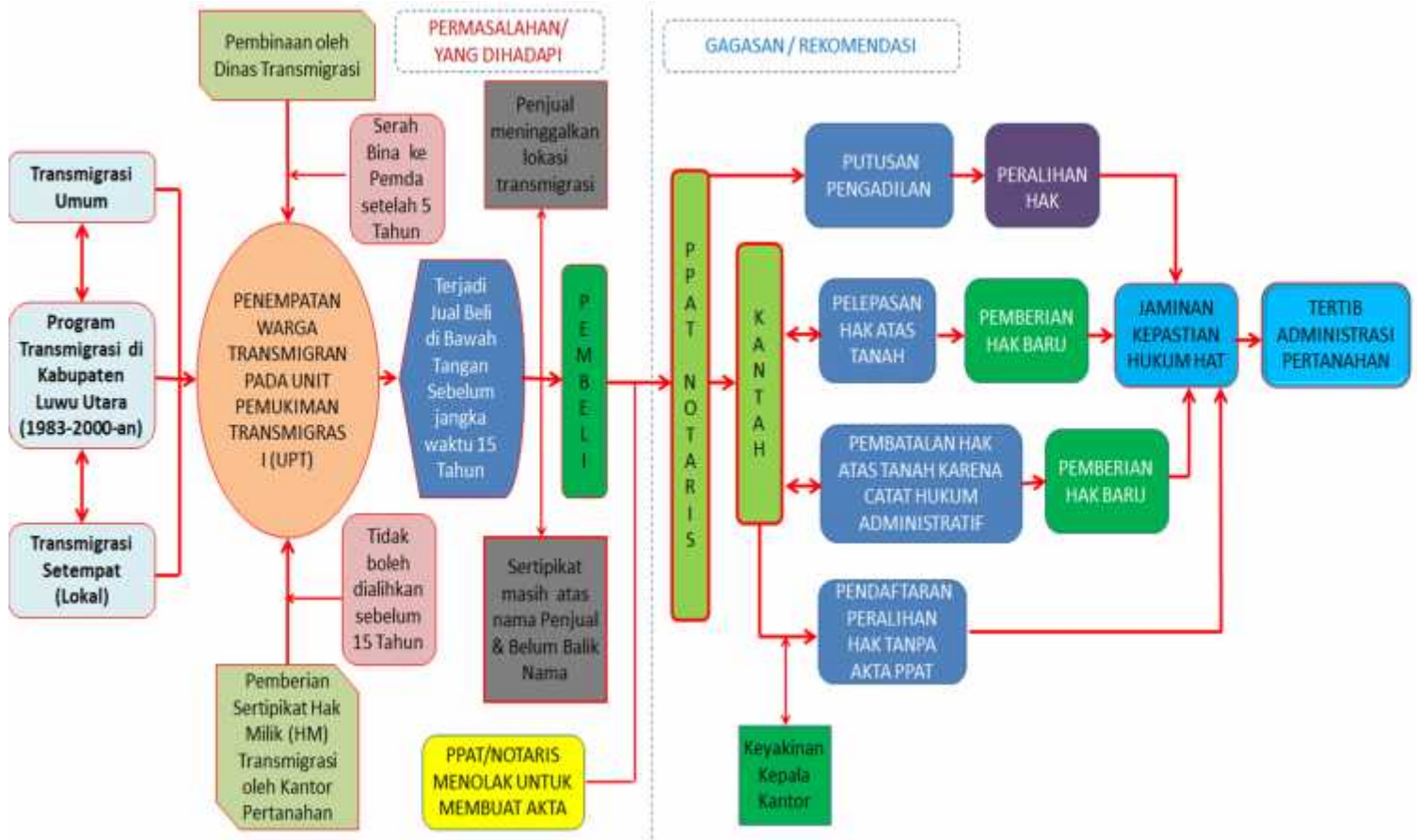
Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan tersebut, hak atas tanah bagi transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus. Hapusnya hak atas tanah ditindaklanjuti dengan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Dengan hapusnya hak atas tanah, maka tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Terhadap isu / permasalahan tanah-tanah ex. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara sebagai yang telah diuraikan di atas, dan untuk melaksanakan rekomendasi Rumusan Rakernas, sebagai strategi alternatif solusi upaya penyelesaian yang dapat dilakukan sesuai kondisi tipologi dan varian masalahnya dari sisi subyek dan obyek hak, sebagai berikut :

1. Melalui Penetapan Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Melalui keyakinan Kepala Kantor, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Melalui mekanisme Pembatalan Produk Hukum Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis sebagaimana ketentuan Pasal 35 huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
4. Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah dengan cara pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam buku tanah berupa hapusnya hak menjadi tanah Negara sesuai ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997, kemudian dilanjutkan dengan pemberian hak baru atas tanah Negara kepada pihak yang menguasai secara fisik dengan itikad baik (pembeli). Sebelum dilakukan pelepasan hak atas tanah, dibentuk tim penyelesaian masalah tanah-tanah eks Transmigrasi, tim ini melakukan pemeriksaan tanah dan penelitian lapang bersama pemerintah desa setempat untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah dalam sertipikat benar-benar sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan memastikan bahwa pihak pemohon pendaftaran peralihan hak benar-benar menguasai tanah secara fisik dan tidak ada permasalahan atas tanah tersebut.

## SKEMA GAGASAN PENYELESAIAN MASALAH TANAH EKS. TRANSMIGRASI



### B. Adopsi dan adaptasi hasil studi lapangan

Dari hasil studi lapangan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, banyak kebijakan dan program kerja yang merupakan inovasi layanan yang sangat bagus, dan bisa diambil *lesson learn* untuk diadopsi dan diadaptasi pada Kementerian ATR/BPN dan dalam Aksi Perubahan ini, antara lain :

- Kepemimpinan transformasional yang mendorong organisasi dan jajarannya terus melakukan inovasi layanan.
- Berbagai inovasi layanan yang terus dikembangkan dengan memanfaatkan teknologi informasi melalui berbagai *platform* menyesuaikan perkembangan jaman dan berfokus pada kemudahan layanan kepada masyarakat.

- c) Penerapan kolaborasi dengan pemangku kepentingan mampu membuat inovasi layanan lebih mudah diimplementasikan dan mendapat dukungan penuh.
- d) Melaksanakan pembangunan jejaring kerja, komunikasi efektif baik secara vertikal dan horizontal, dilingkup internal maupun eksternal dalam rangka mewujudkan visi misi serta memberikan kontribusi dalam pencapaian tujuan.
- e) Penerapan proses manajemen risiko dapat memberikan gambaran risiko dan upaya pencegahan/migitasi) terhadap risiko yang mungkin terjadi pada organisasi.
- f) Optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan sumber daya yang terbatas, dilakukan dengan penerapan strategi perencanaan dan penganggaran yang adaptif mendukung tujuan organisasi.

Dari kunjungan studi lapangan tersebut, ada beberapa *Key Succes Faktor* yang dapat diadopsi oleh Project Leader untuk dijadikan acuan dalam memperkaya, memperkuat pengetahuan dan menjadikan motivasi agar aksi perubahan dapat terlaksana dengan cepat dan tepat sebagai berikut :

- a. Pemanfaatan teknologi informasi sebagai alat untuk pencapaian tujuan dan kinerja organisasi;
- b. Melakukan inovasi secara konsisten, memberikan target kepada satker untuk melakukan inovasi minimal 2 inovasi pertahun dan memberi alokasi anggaran yang memadai;
- c. Melakukan komunikasi efektif ke stakeholder, dengan cara sosialisasi terhadap program/inovasi/layanan kepada pengguna dan memberikan pembinaan, bimbingan teknis dan sosialisasi terkait secara langsung maupun melalui secara online.
- d. Merespon segala keluhan, pengaduan masyarakat secara cepat, dan mencatatkan kinerja ini ke dalam salah satu komponen perhitungan tunjangan kinerja.
- e. Kolaborasi dengan seluruh *stakeholder*



Perlu dilakukan kolaborasi dengan instansi/dinas-dinas terkait baik secara internal maupun eksternal, baik dengan pemerintah daerah lain maupun instansi vertikal untuk mempermudah proses layanan maupun dalam rangka sosialisasi pelaksanaan inovasi.

#### C. Milestones dan Kegiatan (Jangka Pendek, Menengah, dan Panjang)

Adapun milestone yang menjadi indikator perkembangan penyelesaian masalah dalam rencana aksi perubahan ini sebagai langkah awal strategi percepatan penyelesaian permohonan peralihan hak yang sudah dimohonkan secara sporadik / orang perorang karena kondisi mendesak terkait kebutuhan untuk menggunakan sertipikat yang dipegang namun masih atas nama orang lain yang selama ini permohonannya ditolak dan tidak dapat dilayani baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT/Notaris dengan alasan belum ada regulasi yang mengatur secara tegas selain mekanisme Penetapan Pengadilan, sementara Pengadilan Negeri Masamba juga enggang untuk mengeluarkan Penetapan Pengadilan dengan alasan yang sama bahwa regulasi di internal Lembaga Peradilan juga belum ada keseragaman persepsi dalam menerbitkan Penetapan Pengadilan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan peralihan hak sesuai ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan jangka menengah diantaranya adalah strategi percepatan penyelesaian masalah sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, bisa diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan secara menyeluruh pada semua lokasi eks. transmigrasi yang ada di Kabupaten Luwu Utara untuk kelancaran program PTSL pada lokasi eks. transmigrasi yang selama ini terkendala karena kondisi permasalahan yang belum terselesaikan

Tujuan jangka panjang diantaranya adalah strategi percepatan penyelesaian masalah sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya bisa diterapkan/diadopsi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan yang terdapat tanah-tanah eks. transmigrasi.

#### D. Sumber Daya (Tim Kerja, Strategi Komunikasi)

Kepemimpinan berkinerja yang diindikasikan dengan kemampuan aktualisasi kepemimpinan kinerja dan manajemen kinerja dalam pelayanan pertanahan dengan melakukan inovasi, kolaborasi, dan mengoptimalkan seluruh potensi sumber daya internal dan eksternal dalam rangka peningkatan kinerja organisasi serta administrasi pemerintahan dan pembangunan di unit instansinya. Aksi perubahan kinerja organisasi disusun untuk menunjukkan kompetensi kepemimpinan peserta sesuai bidang tugas dengan mengelola perubahan dalam bentuk inovasi, dengan melakukan kolaborasi, dan mengoptimalkan seluruh potensi sumber daya (internal dan eksternal) dalam rangka peningkatan kinerja organisasi.

#### Strategi Komunikasi

Salah satu faktor penting dan menjadi penentu dalam pelayanan publik adalah komunikasi, Sebagai makhluk sosial, komunikasi merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia. Kegiatan komunikasi akan timbul jika seorang manusia mengadakan interaksi dengan manusia lain, jadi dapat dikatakan bahwa komunikasi timbul sebagai akibat adanya hubungan sosial. Komunikasi tidak dapat dipisahkan dari kehidupan umat manusia, baik sebagai individu maupun kelompok.

Dalam mengupayakan penyelesaian suatu permasalahan yang terkait langsung dengan kepentingan masyarakat pemilik tanah tidak lepas dari penerapan strategi komunikasi yang efektif, tentu saja dengan memberikan informasi kepada masyarakat pemilik tanah terkait langkah dan upaya yang akan dilakukan sehingga bersedia berpartisipasi aktif dalam memberi dukungan data dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan yang berhubungan dengan penguasaan atas tanah mereka. Pemberian memberikan informasi terkait langkah-langkah strategi penyelesaian masalah yang dilakukan, disampaikan kepada masyarakat dengan pesan yang jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang bermacam-macam, kejelasan informasi juga menjadi hal penting yang selalu diperhatikan untuk mengurangi dan menghindari risiko kesalahpahaman dari masyarakat pemilik tanah

#### E. Manajemen Resiko

Dalam menghadapi lingkungan kerja yang selalu berubah, setiap aktivitas organisasi, apapun jenis dan seberapa besarnya, pasti menghadapi berbagai

pengaruh, baik berupa faktor yang berasal dari internal maupun eksternal organisasi, yang membuat seluruh insan organisasi, baik di tingkat pimpinan sampai dengan pelaksana (staf biasa), tidak memiliki kepastian mengenai bagaimana dan kapan mereka dapat meraih sasaran organisasi yang telah ditetapkan. Dampak ketidakpastian pada pencapaian sasaran organisasi ini merupakan risiko.

Dalam pelaksanaan proses pengelolaan risiko ini komunikasi dan konsultasi dengan para stakeholder dan pemangku kepentingan serta pemantauan dan pengkajian untuk menentukan apakah pengendalian risiko yang ada telah cukup memadai dan apakah masih diperlukan perlakuan risiko lebih lanjut atau tidak. Keseluruhan tahapan tersebut merupakan langkahlangkah penting yang perlu dilakukan.

Implementasi manajemen risiko di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara merupakan upaya untuk mengidentifikasi, menilai, mengendalikan, dan memonitor risiko yang mungkin terjadi dalam berbagai kegiatan dan proses pelayanan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara. Beberapa hal yang dilakukan dalam implementasi manajemen risiko di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara antara lain :

a. Identifikasi risiko

Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara melakukan identifikasi risiko dengan melakukan analisis terhadap lingkungan internal dan eksternal yang mungkin mempengaruhi kinerja Kantor. Hal ini meliputi identifikasi sumber risiko, potensi dampak yang dapat ditimbulkan, dan kemungkinan terjadinya risiko.

b. Penilaian risiko:

Setelah risiko teridentifikasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara melakukan penilaian terhadap risiko yang telah diidentifikasi untuk menentukan tingkat keparahan risiko dan prioritas pengendalian risiko tersebut. Penilaian risiko ini dilakukan berdasarkan tingkat probabilitas terjadinya risiko dan dampak yang ditimbulkan.

c. Pengendalian risiko

Setelah risiko dinilai, Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara melakukan pengendalian risiko dengan menetapkan strategi pengendalian risiko yang sesuai dengan tingkat keparahan risiko dan prioritasnya. Pengendalian risiko dilakukan dengan cara mengurangi tingkat risiko atau meminimalkan dampak yang ditimbulkan oleh risiko tersebut.

d. Monitoring dan evaluasi risiko

Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara terus memonitor dan mengevaluasi risiko yang telah diidentifikasi dan dikendalikan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa risiko yang telah ditangani benar-benar terkendali dan tidak menimbulkan dampak yang tidak diinginkan.

## BAB IV

### IMPLEMENTASI AKSI PERUBAHAN

#### A. Deskripsi Proses Kepemimpinan

##### 1. Membangun Integritas dan Akuntabilitas Kinerja Organisasi

Implementasi Aksi Perubahan Kinerja Organisasi membutuhkan persiapan, perencanaan, koordinasi dengan stakeholder yang terkait, serta pengelolaan waktu yang efektif dan efisien supaya dapat dilaksanakan dan diselesaikan sesuai dengan jadwal kegiatan aksi perubahan yang telah disusun dan telah dituangkan dalam Rancangan Aksi Perubahan (RAP). *Project leader* pada saat *off class* menerapkan materi kepemimpinan yang didapat pada saat *on class* untuk menyukseskan implementasi aksi perubahan untuk meningkatkan kinerja organisasi.

Integritas merupakan suatu bagian dari pandangan yang bisa dipercaya dan sikap jujur seseorang dalam menjelaskan kepercayaan pada konteks berorganisasi. Pemimpin yang berintegritas selalu berpikir dan akan bertanggung jawab atas keputusan yang dia ambil. Peran kepemimpinan dalam membangun integritas kinerja organisasi ditopang oleh etika kepemimpinan, manajemen dan pengawasan aktif, pemilihan orang yang tepat, proses yang efektif, serta pelaporan dan pembagian tanggung jawab yang profesional. Jujur dan dapat dipercaya ketika mendapatkan suatu amanah. Orang yang memiliki integritas selalu bertanggung jawab dan komitmen dalam menjalankan suatu pekerjaan, menghargai waktu dengan senantiasa berusaha tepat waktu saat ada janji, mempunyai prinsip serta nilai-nilai hidup yang jelas.

Akuntabilitas kinerja organisasi mengacu pada hasil pelaporan kinerja yang telah dicapai, baik pelaporan yang dilakukan oleh individu terhadap organisasi/institusi maupun kinerja organisasi kepada stakeholders lainnya

*Project leader* dalam membangun integritas dan akuntabilitas kinerja organisasi di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara membutuhkan

seluruh potensi individu dan kelompok untuk mewujudkan rencana yang telah dibuat menjadi implementasi aksi perubahan yang nyata.

Membangun integritas dan akuntabilitas kinerja organisasi yang dilaksanakan selama proses *off class* untuk implementasi aksi perubahan dilakukan melalui beberapa tahapan/*milestones*:

a. Persiapan.

Tahapan persiapan dalam implementasi Aksi Perubahan Kinerja Organisasi “Strategi Penyelesaian Masalah Sertipikat Tanah-Tanah Eks. Transmigrasi yang Pemegang Haknya Tidak Diketahui Keberadaannya di Kabupaten Luwu Utara” adalah Pembentukan Tim Efektif Dalam Rangka Penyelesaian Masalah Sertipikat Tanah-Tanah Eks. Transmigrasi yang Pemegang Haknya Tidak Diketahui Keberadaannya di Kabupaten Luwu Utara sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara Nomor : 72/SK-73.22.UP.02.01/V/2023 Tanggal 26 Mei 2023.



6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
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 dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LUWU UTARA TENTANG PEMBENTUKAN TIM PENYELESAIAN MASALAH TANAH-TANAH EKS. TRANSMIGRASI DI KABUPATEN LUWU UTARA
- KESATU : Menetapkan anggota Tim Penyelesaian Masalah Tanah-Tanah Eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara sebagaimana tersebut dalam Lampiran Keputusan ini;
- KEDUA : Tim sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU mempunyai tugas :
- a. untuk melakukan identifikasi dan inventarisasi subyek dan obyek tanah-tanah Eks. Transmigrasi serta mengumpulkan informasi/data dan bahan yang diperlukan dalam rangka penyelesaian masalah tanah-tanah eks Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara;
  - b. melakukan penelitian terhadap subyek dan obyek terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah Eks. Transmigrasi untuk memastikan bahwa pihak yang bermohon benar-benar menguasai obyek secara fisik, menggunakan dan memanfaatkan tanah secara nyata serta tidak terdapat permasalahan, tuntutan, keberatan, sengketa dengan pihak lain;

- KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan;
- KEEMPAT : Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Masamba  
Pada tanggal : 26 Mei 2023

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN LUWU UTARA



SUKIRMAN, SH, S.SIT  
NIP. 19730515 199403 1 002

Tembusan :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan, di Makassar;
2. Bupati Luwu Utara, di Masamba;
3. Ketua Pengadilan Negeri Luwu Utara, di Masamba;
4. Kepala Dinas PU, Tata Ruang, dan Perkimtaha Kabupaten Luwu Utara, di Masamba;
5. Kepala Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Luwu Utara, di Masamba;
6. Para Camat pada Lokasi Eks. Transmigrasi, di Masamba;
7. Para Kepala Desa/Lurah pada Lokasi Eks. Transmigrasi, di Masamba;

Lampiran : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara  
Nomor : 72/SK-73.22.UP.02.01/V/2023  
Tanggal : 26 Mei 2023

**TIM PENYELESAIAN MASALAH TANAH-TANAH EKS. TRANSMIGRASI  
DI KABUPATEN LUWU UTARA**

No	NAMA	JABATAN	KEDUDUKAN DALAM TIM
1.	Muhammad Ridwan, S.ST	Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	Ketua
2	Sugeng Riyadi, SH	Koordinator Substansi Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	Sekretaris
3	Salma Abidin, SE	Kepala Sub Bagian Tata Usaha	Anggota
4	Adnin, S.ST	Kepala Seksi Survey dan Pemetaan	Anggota
5	H. Ahmad Mursid, S.Sos, MM	Kepala Seksi Penataan Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat	Anggota
6	Aspan Hanapi, SH	Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Masalah	Anggota
7	Sawal Dakhriawan, S.ST	Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Anggota
8.	Rustam, ST	Kepala Bidang Pertanahan Dinas PUTR dan Perkintah Pemkab Luwu Utara	Anggota
9	Muh. Anas Ali, SE	Kepala Bidang Pengembangan Kawasan Transmigrasi pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Luwu Utara	Anggota
10		Camat Pada Lokasi Eks. Transmigrasi	Anggota
11		Kepala Desa/Lurah Pada Lokasi Eks. Transmigrasi	Anggota

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN LUWU UTARA  
  
SUKIRMAN, SH, S.St  
NIP. 19730515 199403 1 002



b. Pengumpulan Data

Tahap selanjutnya adalah pengumpulan data. *Project leader* menggunakan kapasitas, kewenangan, serta kemampuan berkomunikasi dan mengkoordinasi tim untuk mengerahkan sumber daya agar dapat mengumpulkan data-data terkait tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara. Sebagai salah daerah tujuan transmigrasi di Indonesia pada sejak tahun 1970 s/d 1990an, Kabupaten Luwu Utara yang pada waktu itu masih menjadi bagian dari Kabupaten Luwu Provinsi Sulawesi Selatan banyak menerima penempatan warga transmigran dari berbagai daerah di Indonesia.

NO	KECAMATAN	LOKASI / DESA
1	BAEBUNTA SELATAN	BERINGIN JAYA
		LARA
		MEKARSARI JAYA
		MUKTI JAYA
		MUKTITAMA
2	BONE - BONE	BANTIMURUNG
		BATANGTONGKA
		MUKTISARI

2	BONE - BONE	MUKTISARI
		PONGKO
		SUKARAYA
3	MALANGKE	SIDOMUKTI
		SADAR
		TAMUKU
		BANYUURIP
		GIRI KUSUMA
		MALANGKE
		PINCE PUTE
		KALITATA

5	MAPPEDECENG	CENDANA PUTIH
		CENDANA PUTIH I
		CENDANA PUTIH II
		HASANA
		KAPIDI
		MANGALLE
		MEKAR JAYA TONDOK
		SUMBER HARUM
		SUMBER WANGI
6	MASAMBA	LANTANG TALLANG
		MAIPI
		MASAMBA

7	SUKAMAJU	MASAMBA
		SEPAKAT
		KATULUNGAN
		LAMPUAWA
		MINANGA TALLU
		MULYASARI
		SUKADAMAI
		SUKAMAJU
		TOLANGI
		TULUNG INDAH
		TULUNGSARI
		WONOSARI

10	TANA LILI	SUKAHARAPAN
		SUKAMUKTI
		SUMBERBARU
		WONOKERTO
		SIDOBINANGUN
		SIDOMAKMUR
		SUMBERDADI
		PATILA

KEPALA DINAS,  
  
**EKA RUSLI, S.Sos**  
Pangkat Pembina Utama Muda  
NIP. 19710414199220310009

## 2. Pengelolaan Budaya Kerja

Sebagai institusi pelayanan publik di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat memiliki budaya kerja yang telah ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN dan harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab demi memberikan pelayanan terbaik, pelayanan yang memuaskan masyarakat. Implementasi budaya kerja di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara telah dilaksanakan dengan baik, namun masih perlu ditingkatkan lagi agar budaya kerja tersebut dilaksanakan secara konsisten dan menyeluruh. Namun demikian proses implementasi tersebut masih menemukan hambatan-hambatan yang berkaitan dengan sumber daya manusia, perubahan nilai dan norma, dan faktor-faktor lain. Hambatan tersebut dapat diatasi dengan upaya yang sungguh-sungguh dan berkelanjutan sehingga mampu mencapai budaya kerja organisasi yang kondusif.

Implementasi budaya kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara ditekankan pada kedisiplinan, para pegawai membiasakan diri masuk kantor tepat waktu dengan mewajibkan ikut apel pagi, budaya kerja juga dijadikan pengontrol perilaku setiap pegawai agar memiliki tanggung jawab atas pekerjaan masing-masing. Sejalan dengan hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara lebih berorientasi kepada pencapaian target sehingga pekerjaan harus selesai dengan baik dan tepat waktu. Pegawai diberikan kebebasan untuk mengembangkan gagasan terhadap hal-hal baru dengan tetap memperhatikan peraturan yang berlaku sehingga tidak mengganggu stabilitas kerja organisasi. Penerapan budaya kerja organisasi memiliki karakter yang tidak hanya berorientasi pada perilaku para pelaku organisasi saja, melainkan juga meliputi aktivitas dan manajemen organisasi sehingga tercipta keharmonisan dalam bekerja

Implementasi budaya kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara juga dilakukan dengan pendekatan kekeluargaan Pendekatan ini dilakukan dengan menjalin hubungan harmonis antar pegawai maupun hubungan atasan dengan bawahan. Cara yang dilakukan untuk lebih mendekatkan diri adalah dengan sering menjalin komunikasi secara formal maupun informal, melakukan kegiatan bersama di luar kantor, bersikap lebih bersahabat sehingga pegawai merasa menjadi bagian

dari organisasi. Jika pegawai merasa dihargai dan memiliki organisasi tersebut, maka pegawai akan menjalankan pekerjaannya dengan baik sesuai aturan yang berlaku. guna menjaga kinerja para pegawai agar tetap berkualitas dan dapat meningkatkan kesadaran pegawai untuk menerapkan budaya kerja organisasi dari segi perilaku, pola pikir, dan cara kerja sehingga tercipta budaya kerja yang kondusif, didasarkan pada nilai-nilai dasar yang telah terbentuk secara bertahap yang pertama adalah membangun komitmen terlebih dulu, artinya disini antara pimpinan dan bawahan harus bisa berkolaborasi dan bekerja sama.

Hambatan yang dihadapi dalam Penerapan Budaya Kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara, antara lain perbedaan karakter individu, adanya pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan tepat waktu, ketidakpahaman terhadap instrument, rasa sungkan memberi teguran pada pegawai, staf yang memiliki karakter keras kepala, egois, susah diatur, dan tidak mau tahu memiliki kecenderungan untuk melakukan kegiatan tanpa memperhatikan peraturan dan juknis yang berlaku sehingga dapat menciptakan budaya kerja yang buruk. Selain itu, perbedaan kompetensi pegawai juga dapat menghambat dalam menyampaikan suatu informasi untuk memperoleh satu pemahaman yang sama. Penumpukan pekerjaan sering terjadi terutama pada akhir tahun, tidak jarang pekerjaan yang diberikan kepada pegawai menjadi berkali lipat karena permohonan yang diajukan masyarakat juga meningkat sehingga tidak selesai pada waktunya merupakan budaya kerja yang perlu dirubah dan diperbaiki.

Hal tersebut harus dihilangkan karena menegakkan nilai-nilai kebenaran dalam organisasi sebagai budaya kerja dapat membangun etos kerja yang berkualitas bagi kemajuan organisasi. Dalam menghadapi berbagai hambatan penerapan budaya kerja organisasi perlu dilakukan beberapa upaya untuk mengatasinya, yaitu antara lain dengan membangun komitmen pegawai organisasi, dengan meningkatkan pemahaman terhadap tujuan organisasi, rutin memotivasi melalui Whatsapp Group tentang hasil kerja terbaik, memantau dan memonitor setiap hari terkait perkembangan pekerjaan tiap pegawai, serta menjalin kebersamaan di luar maupun di dalam kantor.

### 3. Membangun Jejaring dan Kolaborasi

Permasalahan tanah-tanah transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara sangat terkait dengan berbagai sektor dan Instansi teknis lainnya, terutama Pemerintah Daerah, dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, semua pihak / stakeholders yang terkait harus berkontribusi dan berkolaborasi untuk memberikan peran sesuai tugas, fungsi dan kewenangan masing-masing, karena itu perlu menata dan mendayagunakan jejaring kerja personal dan organisasi untuk mewujudkan pencapaian kinerja organisasi melalui suatu konsep jejaring kerja (network) dan berjejaring kerja (networking), jejaring kerja personal dan organisasi, serta pendayagunaan jejaring kerja personal dan organisasi dalam rangka menyelesaikan permasalahan transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara.

Keterkaitan dan hubungan yang sangat erat antara Kantor Pertanahan dengan Organisasi Perangkat Daerah dan sektor lainnya yang saling terkait antara satu dengan lainnya dalam pelayanan pertanahan khususnya yang terkait dengan penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi. Untuk mewujudkan target-target dari semua program kegiatan, seluruh elemen yang terkait harus dapat bersinergi dan berkolaborasi dengan seluruh *stakeholder*, termasuk masyarakat. Diantaranya melalui penyediaan akses pengaduan pelayanan publik, dimana harus dapat ditangani secara cepat oleh unit kerja terkait.

## **B. Deskripsi Hasil Kepemimpinan**

### 1. Capaian Perbaikan Kinerja Organisasi

Beberapa Instrumen hukum yang melandasi pelaksanaan aksi perubahan kinerja organisasi terkait permasalahan tanah pada lokasi eks. transmigrasi khususnya yang berhubungan dengan masalah penyelesaian peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaan dapat dilihat pada diagram berikut :

## TELAAH HUKUM

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

**1**

Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian

**4**

**2**

Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 35 huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

**3**

Dari berbagai data dan informasi yang diperoleh selama pelaksanaan implementasi aksi perubahan terkait penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara, diperoleh gambaran kondisi eksisting tanah transmigrasi sebagai berikut :

### KONDISI EKSISTING TANAH TRANSMIGRASI DI KABUPATEN LUWU UTARA

Dari 15 Kecamatan dan 166 Desa di Kab. Luwu Utara, terdapat 10 Kecamatan dan 54 Desa yang merupakan Kecamatan dan Desa Eks. Unit Pemukiman Transmigrasi (UPT)

Tidak terdapat Usulan Sertipikat Hak Milik Transmigrasi (SHM)

Saat ini terdapat 1 (satu) calon lokasi UPT Baru yang telah memiliki Dokumen RSKP dan dalam Proses Usulan Hak Pengelolaan (HPL) Transmigrasi yang terletak di Desa Lantang Tallang Kecamatan Masamba Kab. Luwu Utara

Terhadap Fasos dan Fasum di Lokasi Transmigrasi sebagian besar telah disertipikatkan atas nama Pemerintah Kabupaten Luwu Utara dan Pemerintah Desa eks. UPT Transmigrasi

**HASIL IDENTIFIKASI TANAH EKS TRANSMIGRASI  
DI KABUPATEN LUWU UTARA**




1. Jumlah Tanah Eks Transmigrasi kurang lebih 16.200 bidang
2. Letaknya saat ini sebagian besar sangat strategis dan berkembang sangat pesat, sehingga memiliki nilai ekonomi tinggi.
3. Pemilik tanah ingin memanfaatkan sertipikat tanah yang dimiliki untuk mendapatkan bantuan modal ke lembaga keuangan, namun terkendala karena sertipikat bukan atas namanya (masih atas nama orang lain)
4. Kondisi tersebut sangat rentan menjadi korban mafia tanah
5. Tidak adanya kepastian hukum, pemegang sertipikat tapi bukan pemegang hak
6. Tidak terwujudnya tertib administrasi pertanahan pada lokasi eks. transmigrasi

Pemerintah Kabupaten Luwu Utara berharap ada kejelasan bentuk penyelesaian masalah sertipikat eks. transmigrasi apabila ada masyarakat yang mengajukan permohonan balik nama sertipikat ada kepastian hukum bagi masyarakat pemilik tanah dan sertipikat dapat dijadikan jaminan untuk permodalan dalam rangka membantu kegiatan usaha yang dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah



4

Terhadap permasalahan tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara, kondisi sebelumnya adalah masyarakat yang bermohon peralihan hak atas tanah yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya tidak dapat diberikan pelayanan, PPAT akan menolak untuk membuat akta sebagai dasar dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan karena tidak ada pihak yang akan bertindak selaku penjual, kondisi saat ini apabila ada masyarakat pemilik tanah yang mengajukan permohonan peralihan hak, dapat terlayani permohonannya karena telah tersedia skema dan mekanisme penyelesaian melalui proses gugatan perkara verstek, putusan pengadilan ini merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa, sehingga proses perkaranya lebih sederhana dengan biaya ringan, sebagai bentuk solusi atas permasalahan yang terjadi, maka peralihan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan haknya dapat dilakukan dengan Putusan Pengadilan dalam perkara verstek, yang dapat dijadikan sebagai pengganti akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan/peralihan atau balik nama Sertipikat Hak Milik Transmigrasi

Adapun mekanisme penyelesaian permasalahan tanah-tanah eks.



transmigrasi melalui pengadilan, adalah Pihak pembeli atau pihak yang saat ini menguasai obyek secara fisik (bezitter) bertindak sebagai Penggugat dan nama yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Transmigrasi yang akan bertindak sebagai Tergugat, jika pihak tergugat yang selama ini tidak diketahui keberadaannya benar-benar tidak pernah hadir selama persidangan, maka akan keluar Putusan Verstek, putusan mana akan menegaskan bahwa jual beli yang pernah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual beli atas tanah tersebut juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat.

Dengan demikian putusan tersebut menjadikan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah, namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia, maka proses peralihan atau balik nama atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan berpedoman kepada ketentuan dalam pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan atau peralihan hak atas tanahnya sekaligus melakukan proses peralihan hak atau balik nama pada sertipikat hak milik atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan/peralihan atau balik nama Sertipikat Hak Milik Transmigrasi.

Namun demikian, karena proses ini tidak dipahami oleh masyarakat pemilik tanah sehingga diperlukan pendampingan dari Lembaga Bantuan Hukum yang bersedia memberikan layanan bantuan hukum dengan biaya murah, terjangkau oleh masyarakat pemilik tanah. Lembaga bantuan hukum dimaksud bukan saja membantu masyarakat pemilik tanah-tanah eks transmigrasi dalam melakukan gugatan dan berperkara di Pengadilan, akan tetapi membantu Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dalam mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa perkara yang dimaksudkan nantinya di Pengadilan adalah Perkara yang

tidak dihadiri oleh pihak Tergugat (Verstek).

Adapun lembaga bantuan hukum (LBH) yang bersedia dan berkomitmen untuk membantu memberikan layanan bantuan hukum dengan biaya murah, terjangkau demi memudahkan masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tanahnya adalah Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Lamarangnang yang berkedudukan di Desa Buntu Terpedo Kecamatan Sabbang Kabupaten Luwu Utara, dan sebagai legalitas hukum yang menjadi dasar dalam bekerja sama dan berkolaborasi membantu masyarakat pemilik tanah-tanah eks. transmigrasi yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi, telah dilakukan kesepakatan dalam bentuk Perjanjian Kerja Sama (PKS) pada tanggal 10 Juli 2023, sebagai berikut :



**PERJANJIAN KERJASAMA  
ANTARA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LUWU UTARA  
DENGAN LEMBAGA BANTUAN HUKUM LAMARANGINANG**



**TENTANG  
PEMBERIAN LAYANAN BANTUAN HUKUM (BAKUM)  
TERHADAP PERMOHONAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH-TANAH  
EKS. TRANSMIGRASI YANG PEMEGANG HAKNYA TIDAK DIKETAHUI  
KEBERADAANNYA DI KABUPATEN LUWU UTARA**

Pada hari ini, **senin tanggal sepuluh bulan juli tahun dua ribu dua puluh tiga**, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **SUKIRMAN, SH, S.SIT**, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara, yang berkedudukan di Jalan Simpursiang Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Luwu Utara, dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**
2. **SULFIKAR, H.R.,S.H.,SYAIFUL S.H & HARMOKO,S.H** adalah para advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Pemberi Layanan Bantuan Hukum Lamaranginang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Lembaga Pemberi Layanan Bantuan Hukum (Posbakum) yang berkedudukan di Desa Buntu Terpedo Kecamatan Sabbang Kabupaten Luwu Utara, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** ; Untuk selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA disebut PARA PIHAK secara bersama-sama bersepakat menjalin kerjasama untuk pemberian layanan Bantuan Hukum (Bakum) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dalam hal penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya, dengan ketentuan sebagai berikut :

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Perjanjian kerjasama ini yang dimaksud dengan :

1. Lembaga Bantuan Hukum Lamaranginang adalah lembaga yang akan memberikan layanan bantuan hukum kepada masyarakat pemilik tanah yang bermohon ke Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara untuk melakukan peralihan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dalam sertifikat atas tanah-tanah eks. transmigrasi selaku pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
2. Pelugas Pemberi layanan bantuan hukum adalah Advokat / Sarjana Hukum yang bertugas pada Lembaga Bantuan Hukum Lamaranginang
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara adalah lembaga pertanahan yang memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat di Kabupaten Luwu Utara;

4. Pemohon Bantuan Hukum adalah masyarakat pemilik tanah pada lokasi-lokasi eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dalam sertipikat atas tanah-tanah eks. transmigrasi selaku pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

## **BAB II**

### **TUJUAN DAN PRINSIP**

#### **Pasal 2**

1. Perjanjian kerjasama ini bertujuan untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat pemilik tanah yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dalam sertipikat atas tanah-tanah eks. transmigrasi selaku pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sebagai bagian dari penyelenggaraan dan penggunaan bantuan hukum yang bertanggung jawab, berkualitas dan terkoordinasi, demi tercapainya rasa keadilan bagi masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks.transmigrasi;
2. Pelayanan Bantuan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada prinsip-prinsip :
  - a. Keadilan ;
  - b. Sederhana, cepat;
  - c. Non Diskriminasi ;
  - d. Transfaransi ;
  - e. Akuntabilitas ;
  - f. Efektifitas dan Efisiensi ;
  - g. Bertanggung Jawab dan ;
  - h. Profesional ;

## **BAB III**

### **RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 3**

Ruang lingkup perjanjian kerjasama ini meliputi :

1. Tanah-Tanah eks. Unit Pemukiman Transmigrasi (UPT) di Kabupaten Luwu Utara yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Transmigrasi;
2. Pemegang hak atas tanah sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) tidak diketahui lagi keberadaannya pada saat ini;
3. Masyarakat yang saat ini menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) Transmigrasi tetapi bukan atas namanya, melainkan masih atas nama warga transmigran pada saat awal penempatan sebagai peserta transmigrasi (transmigran);

## **BAB IV**

### **HAK DAN KEWAJIBAN**

#### **Pasal 4**

Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA :

1. Menginformasikan kepada PIHAK KEDUA apabila ada masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi dan membutuhkan bantuan hukum;
2. Menyampaikan kepada masyarakat pemilik tanah yang membutuhkan layanan bantuan hukum untuk menggunakan layanan bantuan hukum PIHAK KEDUA;
3. Melaksanakan seluruh ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini ;

#### **Pasal 5**

Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA :

1. Melaksanakan pemberian jasa hukum sesuai hari dan jam kerja yang telah ditentukan ;
2. Memerintahkan Petugas Pemberi Layanan Bantuan hukum untuk hadir pada hari-hari yang telah ditentukan sesuai dengan jam kerja ;
3. Melaksanakan seluruh ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini ;

### **BAB V MASA BERLAKU**

#### **Pasal 6**

1. Perjanjian kerja sama ini berlaku sejak tanggal ditandatangani PARA PIHAK dan berlaku untuk waktu 1 tahun.
2. Pemutusan perjanjian kerja sama ini dapat dilaksanakan berdasarkan kesepakatan tertulis dari PARA PIHAK.
3. Perjanjian kerjasama ini dapat berakhir atau batal dengan sendirinya apabila ada ketentuan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah yang tidak memungkinkan berlangsungnya kesepakatan bersama ini tanpa terikat waktu.

### **BAB VI KRITERIA PETUGAS PEMBERI LAYANAN BANTUAN HUKUM**

#### **Pasal 7**

PIHAK KEDUA menempatkan Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Advokat/ Pengacara;
2. Memiliki pengalaman dalam menangani perkara dan/atau beracara di Pengadilan ;

### **BAB VII MEKANISME PEMBERIAN LAYANAN**

#### **Pasal 8**

1. Bahwa PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA telah sepakat melakukan kerja sama dalam bentuk penyediaan layanan bagi masyarakat pemilik tanah yang mengajukan permohonan secara mandiri untuk melakukan peralihan hak atas tanah-tanah yang

obyeknya berada pada lokasi eks. transmigrasi dan pemegang haknya sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Adapun yang dimaksud dalam kerja sama ini sebagai berikut:

2. PIHAK KESATU akan menghubungi PIHAK KEDUA apabila ada masyarakat pencari keadilan yang menguasai sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) namun SHM dimaksud bukan atas namanya melainkan masih atas nama orang lain yakni warga peserta transmigrasi yang berasal dari daerah lain pada awal penempatan warga transmigrasi, namun setelah menerima sertipikat, yang bersangkutan melakukan jual beli secara dibawah tangan atas sertipikat yang dimiliki kemudian meninggalkan lokasi lokasi transmigrasi dan saat ini tidak diketahui lagi dimana keberadaannya dan memerlukan pelayanan pendampingan untuk melakukan peralihan hak atas tanah, selanjutnya PIHAK KEDUA akan memberikan pelayanan pendampingan berdasarkan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
3. PIHAK KEDUA mendampingi, memberikan bantuan hukum kepada masyarakat pemilik tanah mulai dari pendaftaran perkara, proses persidangan sampai pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

### **BAB VIII INDIKATOR KINERJA**

#### **Pasal 9**

Indikator Kinerja petugas pemberi layanan bantuan hukum diukur melalui hal-hal sebagai berikut :

1. Tingkat kepuasan pemohon bantuan hukum terhadap pelayanan yang diberikan ;
2. Jumlah keluhan atas pelayanan yang diberikan ;

### **BAB IX KODE ETIK**

#### **Pasal 10**

1. Petugas pemberi layanan pos bantuan hukum wajib mematuhi kode etik pelayanan pemberian Bantuan Hukum sebagai berikut :
  - a. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum tidak dibenarkan memberikan pelayanan hukum terhadap perkara Perdata dan atau masalah pribadi yang tidak berkaitan dengan permohonan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui lagi keberadaannya
  - b. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum dalam menjalankan tugasnya harus bersikap sopan dan ramah serta menjunjung tinggi nilai-nilai moralitas ;
  - c. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum tidak dibenarkan membedakan keterangan dan atau sarana yang dapat menyerasikan pemohon bantuan hukum dalam menyelesaikan masalahnya;

- d. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum dilarang mengarahkan pemohon bantuan hukum untuk menggunakan jasa advokat tertentu dan dari kantor hukum tertentu ;
- e. Petugas Pemberi layanan Bantuan Hukum dilarang melakukan perbuatan yang bisa merugikan citra dan martabat Para Pihak ;
2. Hubungan antara Petugas Pemberi Layanan Postbakum dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dan Masyarakat Pemilik Tanah sebagai pengguna layanan jasa Bantuan Hukum (Bakum) harus diandasi sikap saling menghormati, saling menghargai dan saling mempercayai ;
3. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum harus memberikan perhatian yang sama kepada semua pemohon bantuan hukum dengan sepenuh hati dan penuh tanggung jawab ;
4. Petugas Pemberi Layanan Bantuan Hukum bertanggung jawab untuk memberikan informasi sebenar-benarnya terkait dengan pelaksanaan tugasnya dalam memberikan bantuan hukum kepada masyarakat pemilik tanah yang menggunakan layanan jasa bantuan hukum dari Lembaga Bantuan Hukum Lamarannang;

**BAB X  
KOORDINASI  
Pasal 11**

- 1) PARA PIHAK melaksanakan pertemuan koordinasi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam sebulan untuk membahas permasalahan dan perkembangan yang timbul dalam kaitannya dengan kerjasama yang dijalin ;
- 2) Dalam melaksanakan pelayanan pos bantuan hukum secara optimal dan terpadu, PARA PIHAK dapat berkoordinasi dengan para pemangku kepentingan di tingkat Provinsi atau Kabupaten/Kota ;

**MONITORING DAN EVALUASI  
Pasal 12**

- 1) PARA PIHAK berkewajiban melakukan monitoring terhadap pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini secara periodik sedikitnya 1 (satu) kali dalam sebulan ;
- 2) PARA PIHAK berkewajiban melakukan evaluasi berkala minimal 1 (satu) bulan sekali terhadap perjanjian Kerjasama ini ;

**BAB XI  
PEMBIAYAAN  
Pasal 13**

1. Biaya yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini dibebankan kepada masyarakat pemilik tanah yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah;
2. Pembayaran imbalan jasa kepada PIHAK KEDUA dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah sesuai kesepakatan bersama dengan PIHAK KEDUA.

**BAB XII  
KETENTUAN LAIN  
Pasal 14**

1. Perjanjian Kerjasama ini didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. Perjanjian Kerjasama ini disosialisasikan oleh PARA PIHAK baik secara mandiri maupun bersama-sama ;
3. Segala sesuatu yang belum diatur dalam Perjanjian Kerjasama ini atau perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh PARA PIHAK, akan diatur lebih lanjut dalam naskah tambahan (addendum) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini ;
- 4.

**BAB XIII  
PENUTUP  
Pasal 15**

1. Perjanjian Kerjasama ini dibuat dalam rangkap dua yang kesemuanya asli dan bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing pihak setelah ditanda tangani oleh PARA PIHAK ;
2. Perjanjian Kerjasama ini dibuat dengan semangat kerjasama yang baik, untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh PARA PIHAK sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PIHAK KEDUA  
Lembaga Bantuan Hukum  
Lamarannang  
  
SULFIKAR, HR., S.H

PIHAK PERTAMA  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Luwu Utara  
  
RUDJITAMAN, DIT., S.SIT

## 2. Manfaat Aksi Perubahan

### a. Manfaat Bagi Organisasi

- Terbangunnya kepercayaan masyarakat kepada Institusi Kementerian Agraria/BPN karena dapat memberi alternatif bentuk penyelesaian atas permasalahan yang selama ini belum ada solusinya
- Terwujudnya tertib administrasi pertanahan pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara
- Terciptanya kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara
- Memperlancar pelaksanaan kegiatan PTSL dan Program PSN lainnya pada lokasi eks. Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara

### b. Manfaat Bagi Stakeholder

- Sebagai bentuk tanggung jawab Kementerian ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Utara dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan di daerah.
- Bagi Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Luwu Utara yang bertanggung jawab terhadap pembinaan dan kesejahteraan warga masyarakat pada lokasi transmigrasi dan eks UPT. Transmigrasi, adanya bentuk alternatif solusi penyelesaian masalah tanah-tanah eks. transmigrasi sangat diharapkan dari Kementerian ATR/BPN.
- Bagi pihak perbankan dan lembaga keuangan/pembiayaan lainnya, apabila sertipikat yang dimiliki masyarakat sudah sesuai antara subyek dengan obyek, dapat digunakan/dimanfaatkan sebagai agunan/jaminan untuk mendapatkan bantuan permodalan untuk peningkatan produktifitas usaha yang bisa berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah pada lokasi eks. transmigrasi.
- Bagi masyarakat pada lokasi eks. transmigrasi yang selama ini memegang

sertipikat atas nama orang lain dan tidak bisa dilakukan peralihan hak / balik nama, dengan adanya solusi penyelesaian permasalahan akan memberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimilik/dikuasai, karena sertipikat yang dipegang sudah sesuai dengan namanya selaku pemilik tanah yang sebenarnya.

### 3. Implementasi Pengembangan Kompetensi Dalam Aksi Perubahan

Masalah dalam pengembangan kompetensi saat ini masih ditemukan adanya kesenjangan antara kompetensi yang dipersyaratkan untuk dapat melaksanakan tugas pokok dan fungsi dalam suatu jabatan dengan kemampuan yang dimiliki pegawai dalam suatu organisasi. Untuk itu diperlukan suatu strategi pengembangan kompetensi, sehingga seorang pemimpin dapat menggali dalam pengembangan potensi diri, antara lain mengenal diri sendiri, mencari tahu kelebihan dan kekurangan diri sendiri, open minded terhadap saran dan kritik. tidak takut mencoba hal yang baru, menerapkan kebiasaan baik, belajar dari pengalaman, memiliki motivasi yang kuat dan keinginan berprestasi dengan cara mengambil tindakan, menggali potensi, menikmati prosesnya, dan akhirnya mencapai tujuan yang diinginkan.

Dalam melaksanakan aksi perubahan, kompetensi yang dimiliki oleh pemimpin aksi perubahan juga dikembangkan sehingga akan berdampak kepada para pemangku kepentingan dan mendukung keberhasilan aksi perubahan. Rencana strategi pengembangan kompetensi dalam Aksi Perubahan terhadap penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah-tanah eks. transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan kompetensi dalam memimpin dan/atau mengelola unit organisasi
2. Pengembangan kompetensi diarahkan pada kemampuan dalam penyelesaian masalah organisasi dengan peningkatan pengetahuan, keterampilan, dan sikap/perilaku terkait dengan pengalaman berinteraksi



dengan masyarakat majemuk, yang harus dipenuhi oleh setiap pemegang jabatan untuk memperoleh hasil kerja sesuai dengan peran, fungsi dan Jabatan.

3. Pengembangan kompetensi dalam manajemen resiko
4. Pengembangan kompetensi dalam hal spesifik berkaitan dengan bidang teknis Jabatan
5. Pengembangan kompetensi pengetahuan dan keterampilan yang dapat menghasilkan inovasi, gagasan dan ide-ide baru untuk peningkatan kinerja organisasi dalam penyelesaian masalah sesuai tugas pokok dan fungsi
6. Pengembangan kompetensi dalam membangun jejaring kerja (net work), hubungan kelembagaan, dan komitmen bersama
7. Pengembangan kompetensi dalam pengambilan keputusan dan kebijakan

### **C. Pemanfaatan Mata Pelatihan Pilihan Dalam Mendukung Pelaksanaan Aksi Perubahan**

Sebagai salah satu unit organisasi pelayanan publik, Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara memiliki visi dan misi yang harus sejalan dengan tujuan nasional, yaitu selalu mengarahkan pada peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia agar makin maju dan sejahtera berdasarkan Pancasila. Visi organisasi adalah sebuah gambaran masa depan yang ingin dicapai, oleh karenanya hal tersebut hendaknya menjadi acuan dalam melaksanakan kegiatan yang tentunya dijabarkan dalam beberapa misi. Demikian pula halnya dengan organisasi pemerintah, salah satu wujud nyata dalam mewujudkan cita cita bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh aparatur pemerintah adalah mengelola organisasi pemerintah dengan sebaik baiknya, sehingga mampu memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat.

Kondisi saat ini menuntut organisasi pemerintah untuk terus berbenah dan melakukan inovasi di berbagai sektor publik, untuk beradaptasi dengan zaman sesuai dengan prinsip-prinsip sebagaimana disebutkan dalam UU No 25 Tahun 2009 Tentang

Pelayan Publik, yaitu; Partisipatif, Transparan, Responsif, Tidak Diskriminatif, mudah dan murah, efektif dan efisien, Aksesibel, Akuntabel, berkeadilan. Dalam perjalanannya masih sering ditemukan beberapa kendala yang ditimbulkan baik dari dalam maupun dari luar. Contohnya seringkali para aparatur pemerintah melakukan maladministrasi, yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan dalam menerapkan tugas pokok dan fungsinya. Oleh karenanya, para aparatur pemerintah perlu memiliki pengetahuan dan keterampilan yang baik dalam hal mengelola organisasi, salah satunya tentang bagaimana berkolaborasi dengan stakeholder untuk mencapai tujuan. Selain itu para aparatur dituntut untuk mampu menyusun perencanaan hingga evaluasi yang beradaptasi dengan perkembangan jaman di era digital ini. Hal ini sangat penting terutama untuk para pejabat 3 pengambil kebijakan dalam pengambilan suatu keputusan yang menyangkut hajat hidup orang banyak.

Salah satu tantangan dalam menghadapi perkembangan jaman saat ini adalah bagaimana mensikapi era kemajuan yang serba canggih dan selalu berubah yang lebih dikenal dengan VUCA word.<sup>1</sup> VUCA yang merupakan singkatan dari Volatile (bergejolak), Uncertain (tidak pasti), Complex (kompleks), dan Ambigue (tidak jelas) merupakan gambaran situasi di dunia bisnis di masa kini yang berimbas pada manajemen pemerintahan, Volatility berarti sebuah perubahan dinamika yang sangat cepat dalam berbagai hal seperti sosial, ekonomi dan politik.

Uncertainty bermakna sulitnya memprediksi isu dan peristiwa yang saat ini sedang terjadi. Complexity adalah adanya gangguan dan kekacauan yang mengelilingi setiap organisasi. Ambiguity didefinisikan sebagai beban berat realitas dan makna yang berbaur dari berbagai kondisi yang ada atau sebuah keadaan yang terasa mengambang dan kejelasan masih dipertanyakan.

#### **D. Diseminasi dan Publikasi Aksi Perubahan**

##### **1. Penerapan Strategi Komunikasi**

Salah satu faktor penting dan menjadi penentu dalam pelayanan publik adalah komunikasi, Sebagai makhluk sosial, komunikasi merupakan unsur penting

dalam kehidupan manusia. Kegiatan komunikasi akan timbul jika seorang manusia mengadakan interaksi dengan manusia lain, jadi dapat dikatakan bahwa komunikasi timbul sebagai akibat adanya hubungan sosial. Komunikasi tidak dapat dipisahkan dari kehidupan umat manusia, baik sebagai individu maupun kelompok.

Keberhasilan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara menjadi salah satu Instansi Pelayanan Publik yang dipercaya oleh masyarakat pemilik tanah sebagai pengguna layanan pertanahan, tidak lepas dari penerapan strategi komunikasi yang efektif, tentu saja dengan memberikan informasi kependudukan berdasarkan data yang akurat. Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara dalam mengelola dan menyebarluaskan informasi terkait pelayanan pertanahan telah melakukan melalui strategi komunikasi efektif, dimana isi pesan layanan masyarakat mengandung sesuatu yang penting untuk diketahui oleh pengguna layanan pertanahan.

Dalam memberikan informasi terkait layanan pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara menyampaikan dengan pesan yang jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang bermacam-macam, kejelasan informasi juga menjadi hal penting yang selalu diperhatikan untuk mengurangi dan menghindari risiko kesalahpahaman dari masyarakat pengguna layanan pertanahan.

## 2. Keberhasilan Mendapat Dukungan Adopsi/Replikasi Aksi Perubahan

### 1. Dukungan dari Pemerintah

Banyaknya tanah-tanah eks transmigrasi yang tersebar di 54 Desa dalam wilayah Kabupaten Luwu Utara, sehingga Pemerintah Kabupaten Luwu Utara sangat mengharapkan adanya alternatif solusi penyelesaian permasalahan-permasalahan pada lokasi eks. transmigrasi yang salah satunya adalah permasalahan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu Aksi Perubahan yang disusun lakukan mendapat dukungan sepenuhnya dari Pemerintah Kabupaten Luwu Utara



**PEMERINTAH KABUPATEN LUWU UTARA  
DINAS PEKERJAAN UMUM, TATA RUANG, PERUMAHAN,  
KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN**

Sekretariat: Jalan Singursung, No. 27 Telp: (0477) 21013 Masamba

**PERNYATAAN DUKUNGAN**

Yang bertanda Tangan dibawah ini:

Nama: MUHARWAN, S.Pi, M.Si  
Instansi: Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Perumahan, Kawasan Permukiman, dan  
Pertanahan  
Jabatan: Kepala Dinas

Menyatakan mendukung dan mensupporti serta membantu menyediakan kebutuhan data pada proyek perubahan yang dilaksanakan bapak SUKIRMAN, S.H, S.SCT (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara) dengan tema Strategi Perwujudan Permasalahan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah-Tanah Eks Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara.

Proyek perubahan ini sangat bermanfaat bagi masyarakat khususnya terkait kepastian hukum terhadap hak atas tanah eks transmigrasi yang selama ini terkendala untuk mendaftarkan peralihan hak yang disebabkan pemilik hak berdasarkan sertifikat telah meninggal dunia ataupun pemilik hak berdasarkan sertifikat sudah tidak diketahui keberadaannya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan seperlunya.

Masamba, Juni 2023



Yang Menyatakan,  
Kepala Dinas PUTRPPK2

MUHARWAN, S.Pi, M.Si  
Pangkat: Pembina Utama Muda  
NIP. 19730205 199803 1 007

## PERNYATAAN DUKUNGAN

Yang bertanda Tangan dibawah ini :

Nama : RUSTAM, ST  
Instansi : Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Perumahan, Kawasan Permukiman, dan  
Pertanahan  
Jabatan : Kepala Bidang Pertanahan dan Tata Ruang

Menyatakan mendukung dan mensupport serta membantu menyediakan kebutuhan data pada proyek perubahan yang dilaksanakan bapak SUKIRMAN, S.H, S.SiT (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara) dengan tema Strategi Penyelesaian Permasalahan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah-Tanah Eks Transmigrasi di Kabupaten Luwu Utara.

Proyek perubahan ini sangat bermanfaat bagi masyarakat khususnya terkait kepastian hukum terhadap hak atas tanah eks transmigrasi yang selama ini terkendala untuk mendaftarkan peralihan hak yang disebabkan pemilik hak berdasarkan sertifikat telah meninggal dunia ataupun pemilik hak berdasarkan sertifikat sudah tidak diketahui keberadaannya;

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan seperlunya.

Masamba, Juni 2023  
Yang Menyatakan

  
**RUSTAM, ST**  
NIP. 19750608 200901 1 002

## 2. Dukungan dari Notaris/PPAT

PPAT/Notaris di Kabupaten Luwu Utara juga memberi dukungan penuh dengan adanya bentuk skema penyelesaian permasalahan tanah-tanah eks. transmigrasi :

Assalamuálikum warrahmatullahi wabbarakatuh

Saya Andi Isricardy Andri Kasim, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Luwu Utara, memberi dukungan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara terhadap Rancangan Aksi Perubahan dengan Judul Strategi Penyelesaian Permasalahan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah-tanah Ex-transmigrasi yang pemegang Haknya tidak diketahui keberadaannya.

Selama saya menjabat sebagai PPAT di Kabupaten Luwu Utara ada beberapa masyarakat yang mengeluh berbagai problematika permasalahan yang muncul di dalam tanah Ex-transmigrasi. Pemohon selaku pembeli membawa sertipikat yang mana pemilik tanah Ex-transmigrasi tersebut selaku Penjual sudah pindah tempat kedudukan dan tidak diketahui keberadaannya baik secara pribadi maupun para ahli waris. Pemohon sebagai Pembeli tersebut memperoleh sertipikat dalam jangka waktu yang sudah lama dengan melakukan proses jual-beli dibawah tangan tanpa ada dasar hukum (hanya kwitansi). Dengan permasalahan tersebut saya hanya bisa menyarankan pemohon sebagai Pembeli untuk membuat penetapan/putusan pengadilan atas dasar tersebut dibuatkan akta peralihan. Hanya saja proses tersebut terbilang cukup memakan banyak waktu dan biaya.

Dengan adanya Rancangan Aksi Perubahan Strategi Penyelesaian Permasalahan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah-tanah Ex-transmigrasi yang pemegang Haknya tidak diketahui keberadaannya diharapkan dapat membangun sinergi, koordinasi dan kerja sama sehingga masyarakat dapat kekuatan hukum (Payung Hukum) atas kepemilikan tanah Ex-transmigrasi untuk dapat memaksimalkan segala potensi dan sumber daya dimiliki sehingga dapat dilanjutkan serta di kembangkan.

Masamba, 14 Juni 2023

PPAT Kab. Luwu Utara



A. Isricardy Andri Kasim, S.H., M.Kn.

Saya Notaris/PPAT Kabupaten Luwu Utara sangat mendukung alih perubahan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara :

Selama saya sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Luwu Utara banyak masyarakat yang datang ke kantor saya untuk mengurus dan mengurus di buat lem blata - Peminjaman Hala atau Tanah - Tanah ut Transmigrasi - Namun tidak dapat kami lakukan untuk proses - Pembuatan blata karena yang atas nama tidak di sertifikat (perjual) tidak di letakkan lagi domicile terakhirnya tersebut, dan dalam ada petunjuk sebagai pengantar Hukun yang bisa kami pedomani untuk membuat lem alata tersebut, - Sehingga kepada masalah kami arahkan ke pengadilan untuk di buat lem penutupan/pertemuan pembelian

masamba, 13 Juni 2023

Notaris/PPAT  
  
Herminia Lubberse, SH.

## **E. Keberlanjutan Aksi Perubahan**

### **1. Tindaklanjut Kegiatan Jangka Pendek**

Adapun tujuan jangka pendek dari rencana aksi perubahan ini adalah langkah strategi percepatan penyelesaian permohonan peralihan hak yang sudah dimohonkan secara sporadik / orang perorang karena kondisi mendesak terkait kebutuhan untuk menggunakan sertipikat yang dipegang namun masih atas nama orang lain yang selama ini permohonannya ditolak dan tidak dapat dilayani baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT/Notaris dengan alasan belum ada regulasi yang mengatur secara tegas selain mekanisme Penetapan / Putusan Pengadilan, sementara Pengadilan Negeri Masamba juga enggang untuk mengeluarkan Penetapan Pengadilan dengan alasan yang sama bahwa regulasi di internal Lembaga Peradilan juga belum ada keseragaman persepsi dalam menerbitkan Penetapan Pengadilan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan peralihan hak sesuai ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu ditempuh upaya dengan Keputusan Pengadilan melalui gugatan Verstek dengan dibantu oleh salah satu Lembaga Bantuan Hukum yang ada di Kabupaten Luwu Utara berdasarkan Perjanjian Kerjasama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Utara

### **2. Penetapan Target Capaian Jangka Menengah dan Jangka Panjang**

Tujuan jangka menengah diantaranya adalah strategi percepatan penyelesaian masalah sertipikat tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, bisa diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan secara menyeluruh pada semua lokasi eks. transmigrasi yang ada di Kabupaten Luwu Utara untuk kelancaran program PTSL pada lokasi eks. transmigrasi yang selama ini terkendala karena kondisi permasalahan yang belum terselesaikan yang tersebar di 54 desa pada 10 Kecamatan di Kabupaten Luwu Utara.



## F. Pelaksanaan Pengembangan Potensi Diri

Pada rancangan aksi perubahan perlu dilakukan indentifikasi *gap* potensi diri yang diperoleh dari hasil *self-assessment* peserta dan pengamatan mentor menggunakan *tools* penghitungan excel serta *gap* yang disepakati berdasarkan hasil diskusi peserta dan mentor. Selanjutnya dibuat strategi pengembangan potensi diri untuk menutup serta mengurangi *gap* potensi diri. Pemetaan sikap dan perilaku kepemimpinan dilakukan melalui :

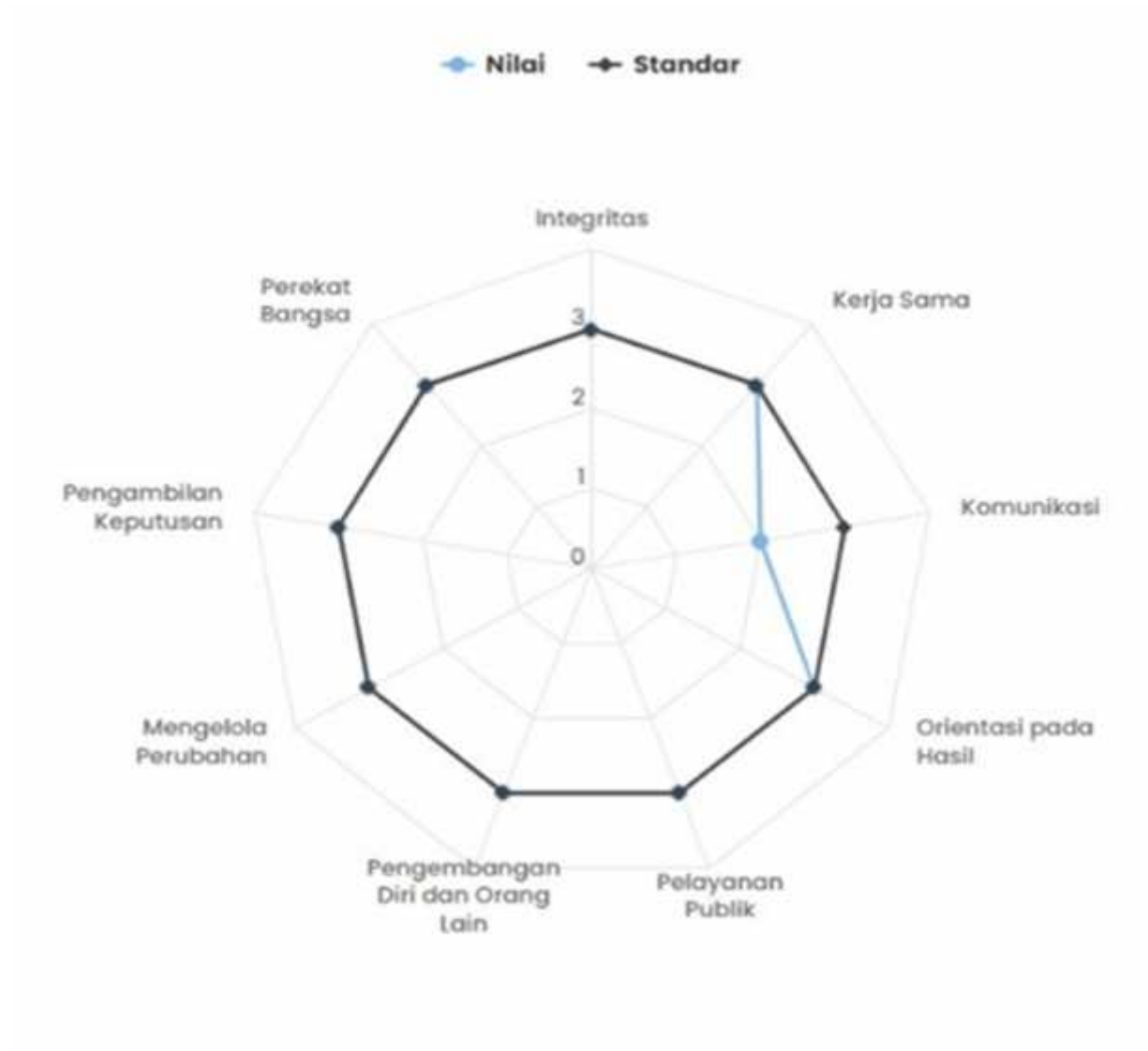
1. Pengembangan potensi diri peserta pelatihan kepemimpinan melalui skema *pre-assesment* dan optimalisasi mentoring selama pelaksanaan proyek perubahan.
2. Penilaian mandiri dan penilaian mentor, dialog kinerja dan mentoring.

### Hasil Indentifikasi Potensi Diri

Dari model pemetaan sikap dan perilaku berbasis persepsi yang terdiri dari 4 komponen diperoleh hasil sebagai berikut :

- 1) Tahap pertama dilakukan Model *Soft* Kompetensi yang mencakup 8 kompetensi manajerial yang mengacu pada Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara/ Reformasi Birokrasi nomor 38 tahun 2017 yaitu integritas, kerjasama, komunikasi, orientasi hasil, pelayanan publik, pengembangan diri dan orang lain, mengelola perubahan serta pengambilan keputusan

Hasil pemetaan sikap dan perilaku berdasarkan model *soft* kompetensi yang dilakukan oleh Badan Kepegawaian Negara (BKN) pada 27 Desember 2020 diperoleh hasil sebagai berikut :



- 2) Pengamatan sikap dan perilaku oleh perilaku
- 3) Multi persepsi
- 4) Kuisisioner

Klasterisasi kompetensi menjadi tiga komponen item sikap dan perilaku dilakukan dengan :

- a) Berdasarkan pemahaman meta-kompetensi dalam tiga klaster dasar (*managing self, managing other dan managing organization*)
- b) Berdasarkan aspek-aspek penilaian sikap dan perilaku pada proses pelatihan
- c) Mempertimbangkan kemudahan pengguna dalam melakukan assessment serta memanfaatkan hasil pemetaan

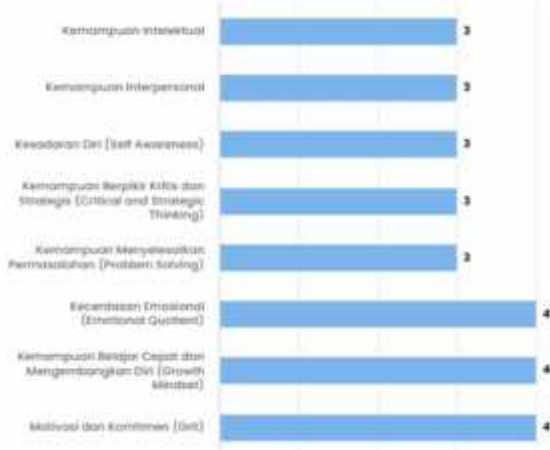
### **Tiga Komponen Sikap dan Perilaku**

1. INTEGRITAS, terdiri dari tanggung jawab, komitmen, kedisiplinan, kejujuran, konsistensi, pengambilan keputusan
2. KERJASAMA, terdiri dari kerjasama internal, kerjasama, flexibilitias, komitmen dalam tim
3. MENGELOLA PERUBAHAN, terdiri dari pelayanan publik/orientasi pelayanan, adaptabilitas, pengembangan diri dan orang lain, orientasi pada hasil, inisiatif.

Sedangkan penilaian sikap dan perilaku menggunakan metode pengamatan dan melalui pengisian kuisisioner *self-assessment* dan mentoring diperoleh hasil sebagai berikut :

Berdasarkan hasil Uji Kompetensi juga terdapat rekomendasi yang dapat diberikan kepada pegawai yang bersangkutan, yang terkait dengan kompetensi- kompetensi yang dirasa belum memenuhi standar yang di harapkan yaitu : *Komunikasi*, yang disusun menjadi rencana pengembangan diri sebagai berikut:

**Profil Potensi**



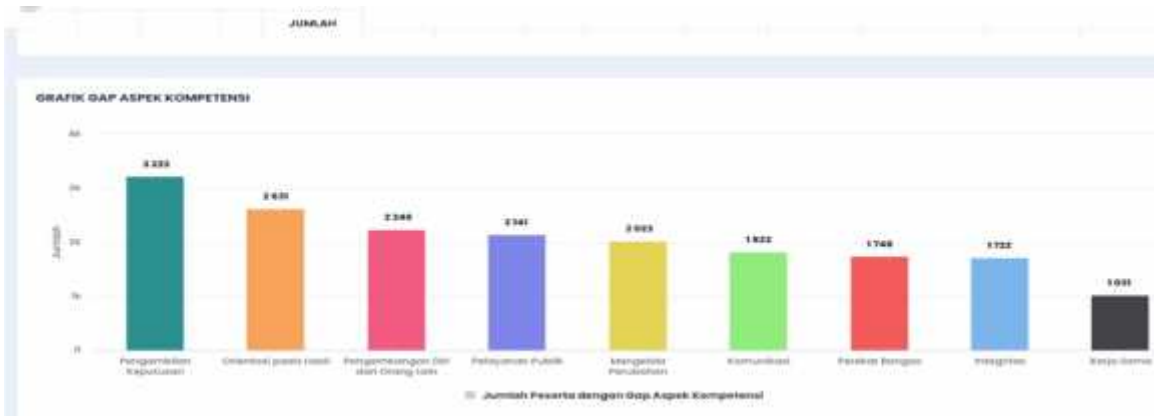
**Detil Nilai Potensi**

Aspek Potensi	Nilai	Keterangan
Kemampuan Intelektual	3	Cukup
Kemampuan Interpersonal	3	Cukup
Kesadaran Diri (Self Awareness)	3	Cukup
Kemampuan Berpikir Kritis dan Strategis (Critical and Strategic Thinking)	3	Cukup
Kemampuan Menyelesaikan Permasalahan (Problem Solving)	3	Cukup
Kecerdasan Emosional (Emotional Quotient)	4	Baik
Kemampuan Belajar Cepat dan Mengembangkan Diri (Growth Mindset)	4	Baik
Motivasi dan Komitmen (Grit)	4	Baik

**BENTUK PENGEMBANGAN KOMPETENSI TERHADAP GAP KOMPETENSI MANAJERIAL DAN SOSIAL KULTURAL**

NO.	BENTUK PENGEMBANGAN KOMPETENSI	GAP KOMPETENSI MANAJERIAL								GAP KOMPETENSI SOSIAL-KULTURAL	
		INTE- NETAS	KERJA SAMA	KOMISI- KASI	ORIENTASI PADA ISU	PELAYANAN PUBLIK	PENGEMBANGAN DIRI DAN ORANG LAIN	MENGELUJA PERUBAHAN	PENGAMBILAN KEPUTUSAN		PEREKAT BERSAMA
1	Pelatihan Dasar about kepemimpinan										
2	Pelatihan Literasi Kerja										
3	Pelatihan Managemen Tim Unggul (Advanced Team)										
4	Pelatihan Manajemen Hubungan Publik										
5	Pelatihan Manajemen Kinerja Organisasi										
6	Pelatihan Manajemen Reputasi Strategis										

7	Pelatihan Manajemen Eksternal (Hubungan Masyarakat yang efektif)										
8	Pelatihan Manajemen Bisnis "Continuous Improvement" di Lingkungan Kerja										
9	Pelatihan Mengelola Kelangkaan di Lingkungan Kerja										
10	Pelatihan Pemecatan Masalah dan Pengendalian Perubahan										



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, salah satu program pemerintah dalam mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah adalah dengan program transmigrasi yang merupakan bagian integral dari pembangunan nasional sebagai dalam upaya mewujudkan masyarakat adil dan makmur;
2. Penyelenggaraan transmigrasi dilaksanakan sebagai upaya untuk lebih meningkatkan kesejahteraan dan peran serta masyarakat, pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa melalui persebaran penduduk yang seimbang dengan daya dukung alam dan daya tampung lingkungan serta nilai budaya dan adat istiadat masyarakat. Program transmigrasi merupakan suatu usaha untuk menyetarakan penyebaran penduduk dengan potensi alam dan lingkungan hidup, sehingga mutu kehidupan bisa ditingkatkan diseluruh wilayah Indonesia dan sumber daya manusia bisa didayagunakan secara lebih merata dan produktif;
3. Penyelenggaraan program transmigrasi juga tidak terlepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah banyaknya warga transmigran yang meninggalkan daerah tujuan transmigrasi dan kembali ke daerah asal dengan berbagai alasan, sebelum meninggalkan lokasi transmigrasi mereka menjual tanah yang telah dibagikan dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) secara di bawah tangan, akibatnya pada saat sekarang ini pembeli selaku pihak yang menguasai tanah secara fisik terkendala dalam melakukan proses peralihan hak atas tanahnya karena penjual sebagai pemilik awal dalam Sertipikat sudah tidak diketahui keberadaannya;
4. Sebagai solusi atas permasalahan yang terjadi, maka peralihan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan haknya dapat dilakukan dengan Putusan Pengadilan dalam perkara verstek, yang dapat dijadikan sebagai pengganti akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan/peralihan atau balik nama Sertipikat Hak Milik Transmigrasi.
5. Oleh karena proses berperkara di Pengadilan tidak dipahami oleh sebagian besar masyarakat, maka diperlukan pendampingan dari Lembaga Bantuan Hukum (LBH) yang bersedia memberikan layanan bantuan hukum dengan

biaya murah yang terjangkau oleh masyarakat pemilik tanah, bahkan bersedia memberikan jasa layanan bantuan hukum secara cuma-cuma, tanpa imbalan demi membantu masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya.

## **B. Saran**

1. Perlu dan mendesak untuk dirumuskan suatu bentuk kebijakan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian permasalahan peralihan hak atas tanah-tanah eks. transmigrasi yang pemegang haknya tidak diketahui keberadaannya dalam suatu peraturan perundang-undangan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan di daerah dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi;
2. Adapun saran yang dapat direkomendasikan adalah melalui Pelepasan Hak Atas Tanah (tanpa Putusan Pengadilan) dengan cara pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam buku tanah berupa hapusnya hak menjadi tanah Negara sebagai implementasi ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Pelaksanaan UU Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU Nomor 15 Tahun 1997, kemudian dilanjutkan dengan pemberian hak baru atas tanah Negara kepada pihak yang menguasai secara fisik dengan itikad baik (pembeli). Sebelum dilakukan pelepasan hak atas tanah, dibentuk tim penyelesaian masalah tanah-tanah eks Transmigrasi, tim ini melakukan pemeriksaan tanah dan penelitian lapang bersama pemerintah desa setempat untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah dalam sertipikat benar-benar sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan memastikan bahwa pihak pemohon pendaftaran peralihan hak benar-benar menguasai tanah secara fisik dan tidak ada permasalahan atas tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

Modul Kepemimpinan Transformasional, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Jejaring Kerja, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Komunikasi Efektif, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Manajemen Perubahan Sektor Publik, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Manajemen Kinerja, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Akuntabilitas Kinerja, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Digital Organization, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Lembaga Administrasi Negara. 2021. Jakarta.

Modul Manajemen Risiko, Pelatihan Kepemimpinan Administrator. Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKIP) Tahun 2021 Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Pendaftaran Tanah Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 202 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Rumusan Hasil Rapat Kerja Nasional Tahun 2023 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 6 – 9 Maret 2023;

