



PEMERINTAH
KABUPATEN
BULUNGAN

Berdaulat, Maju dan Sejahtera
Bersama Bulungan

PEDOMAN TEKNIS

INOVASI KUPAS TANAH

(Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah)

Informasi Lengkap • Data Akurat

Aset Terlindungi • Pembangunan Berkelanjutan



DATA LENGKAP
DAN TERINTEGRASI



LOKASI JELAS
DAN AKURAT



DOKUMENTASI
LAPANGAN



ASET AMAN
TERKELOLA



KABUPATEN BULUNGAN

2024

*Tertib Administrasi,
Tertib Fisik, Tertib Hukum
Aset Daerah Bernilai, Bulungan Berdaya*



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pemerintah Kabupaten Bulungan memiliki komitmen untuk mewujudkan tata kelola pemerintahan yang profesional, transparan, akuntabel, dan berorientasi pada pelayanan publik. Salah satu aspek penting dalam mewujudkan tata kelola tersebut adalah pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), khususnya aset berupa tanah, yang merupakan aset strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan masyarakat, serta pelaksanaan pembangunan daerah.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, pemerintah daerah berkewajiban melaksanakan pengelolaan aset secara tertib administrasi, tertib fisik, dan tertib hukum. Salah satu tahapan penting dalam pengelolaan aset tanah adalah tersedianya data mengenai penguasaan fisik bidang tanah yang valid, akurat, terdokumentasi, dan mudah diakses sebagai dasar inventarisasi, pengamanan, pemanfaatan, maupun sertifikasi aset daerah.

Seiring meningkatnya kebutuhan pembangunan di Kabupaten Bulungan, pengelolaan aset tanah menghadapi berbagai tantangan. Di antaranya adalah masih tersebarnya data penguasaan fisik bidang tanah pada berbagai dokumen, belum adanya media informasi yang praktis sebagai pedoman bagi pengelola barang, keterbatasan dokumentasi lapangan yang terdigitalisasi, serta belum seragamnya informasi mengenai kondisi penguasaan fisik setiap bidang tanah milik pemerintah daerah. Kondisi tersebut dapat berdampak pada lambatnya proses inventarisasi, pengamanan aset, penyelesaian permasalahan pertanahan, hingga proses sertifikasi aset pemerintah daerah.

Selain itu, luas wilayah Kabupaten Bulungan yang mencakup kawasan perkotaan, perdesaan, hingga wilayah yang relatif sulit dijangkau menyebabkan proses pemantauan dan pembaruan data aset tanah memerlukan sistem informasi yang sederhana, praktis, dan mudah digunakan oleh seluruh aparatur pengelola aset. Oleh karena itu, diperlukan suatu inovasi yang mampu menyajikan informasi penguasaan fisik bidang tanah secara ringkas namun komprehensif, sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan tugas sehari-hari.

Sebagai upaya menjawab kebutuhan tersebut, Pemerintah Kabupaten Bulungan melalui pengelola Barang Milik Daerah mengembangkan inovasi KUPAS TANAH (Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah). Inovasi ini merupakan media informasi yang menghimpun data penting setiap bidang tanah

milik pemerintah daerah dalam bentuk buku saku yang mudah dibawa, dipahami, dan diperbarui. Informasi yang disajikan meliputi identitas aset, lokasi, luas tanah, dasar perolehan, status sertifikasi, kondisi penguasaan fisik, dokumentasi lapangan, titik koordinat, peta lokasi, penggunaan aset, serta informasi pendukung lainnya yang diperlukan dalam pengelolaan aset daerah.

Melalui KUPAS TANAH, proses inventarisasi dan verifikasi lapangan diharapkan menjadi lebih cepat, akurat, dan terdokumentasi dengan baik. Inovasi ini juga mendukung koordinasi antara Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, perangkat daerah pengguna barang, pemerintah kecamatan dan desa/kelurahan, serta instansi terkait dalam rangka pengamanan aset daerah. Selain itu, buku saku ini menjadi salah satu instrumen untuk memperkuat tertib administrasi, tertib fisik, dan tertib hukum atas aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan.

Pengembangan inovasi KUPAS TANAH diharapkan mampu meningkatkan kualitas pengelolaan aset daerah, mempercepat proses pengambilan keputusan, meminimalkan potensi sengketa atau penguasaan oleh pihak yang tidak berhak, serta mendukung percepatan sertifikasi aset pemerintah daerah. Dengan demikian, inovasi ini menjadi salah satu bentuk transformasi pelayanan internal yang mendukung terwujudnya pengelolaan Barang Milik Daerah yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel sesuai dengan visi pembangunan Kabupaten Bulungan.

2. Tujuan

- Terlaksananya Petunjuk Teknis dalam Administrasi Pertanahan;
- Terpenuhinya kompetensi SDM Aparatur Sipil Negara dalam penerbitan SPFBT;
- Terlaksananya pendampingan yang optimal dalam memberikan pemahaman administrasi penerbitan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPFBT)

3. Sasaran

- **Meningkatkan tertib administrasi pengelolaan aset tanah** milik Pemerintah Kabupaten Bulungan melalui penyediaan informasi penguasaan fisik bidang tanah yang lengkap, akurat, dan terdokumentasi.
- **Menyediakan media informasi yang praktis dan mudah digunakan** sebagai pedoman bagi pengelola Barang Milik Daerah (BMD), perangkat daerah pengguna barang, dan petugas lapangan dalam melaksanakan inventarisasi, identifikasi, serta verifikasi bidang tanah.
- **Meningkatkan kualitas data aset tanah** melalui penyajian informasi yang terintegrasi, meliputi identitas aset, lokasi, luas, status kepemilikan, status sertifikasi, kondisi penguasaan fisik, dokumentasi lapangan, dan titik koordinat.
- **Mendukung percepatan pengamanan aset daerah**, baik secara administrasi, fisik, maupun hukum, sebagai upaya meminimalkan potensi sengketa, penguasaan oleh pihak yang tidak berhak, maupun kehilangan aset daerah.
- **Meningkatkan efektivitas koordinasi** antara Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), perangkat daerah pengguna barang, pemerintah kecamatan,

pemerintah desa/kelurahan, serta instansi terkait dalam pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan.

- **Mempermudah proses monitoring, evaluasi, dan pengambilan keputusan** dalam pengelolaan aset tanah melalui penyediaan data yang cepat, akurat, dan mudah diakses.
- **Mendukung percepatan proses sertifikasi aset tanah** milik Pemerintah Kabupaten Bulungan melalui ketersediaan data penguasaan fisik yang valid dan terdokumentasi.
- **Meningkatkan kapasitas aparatur pengelola aset daerah** dalam melaksanakan inventarisasi, pengamanan, dan pemutakhiran data bidang tanah secara berkelanjutan.
- **Mewujudkan pengelolaan Barang Milik Daerah yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance).
- **Mendukung terwujudnya transformasi digital dan inovasi pelayanan internal Pemerintah Kabupaten Bulungan** melalui penyediaan buku saku sebagai media informasi yang mudah diperbarui dan dapat dikembangkan menjadi basis data aset pertanahan secara elektronik.

BAB II

RUANG LINGKUP INOVASI

Ruang lingkup pelaksanaan **Inovasi KUPAS TANAH (Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah)** meliputi seluruh kegiatan pengelolaan informasi penguasaan fisik bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan yang dilaksanakan secara sistematis, terintegrasi, dan berkelanjutan. Adapun ruang lingkup inovasi meliputi:

1. Pendataan dan Inventarisasi Bidang Tanah

Melaksanakan pendataan seluruh bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan melalui pengumpulan data administrasi, data fisik, dan dokumen pendukung sebagai dasar penyusunan Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah.

2. Verifikasi dan Validasi Data

Melakukan pemeriksaan serta pencocokan data administrasi dengan kondisi fisik di lapangan untuk memastikan kesesuaian informasi mengenai lokasi, luas, batas bidang tanah, penggunaan, serta penguasaan fisik aset.

3. Penyusunan Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah

Menyusun buku saku yang memuat informasi setiap bidang tanah secara ringkas, jelas, dan mudah dipahami, meliputi:

- Nomor register aset;
- Nama aset;
- Lokasi bidang tanah;
- Luas tanah;
- Dasar perolehan;
- Tahun perolehan;
- Status kepemilikan dan sertifikasi;
- Pengguna barang/OPD;
- Kondisi penguasaan fisik;
- Penggunaan atau pemanfaatan tanah;
- Titik koordinat;
- Foto kondisi lapangan;
- Peta lokasi bidang tanah; dan
- Keterangan pendukung lainnya.

4. Dokumentasi dan Pemutakhiran Data

Melaksanakan dokumentasi kondisi lapangan serta memperbarui informasi penguasaan fisik bidang tanah secara berkala apabila terjadi perubahan status, penggunaan, luas, ataupun hasil pengamanan aset.

5. Monitoring dan Evaluasi

Melaksanakan pemantauan terhadap kesesuaian antara data administrasi dengan kondisi fisik di lapangan serta mengevaluasi efektivitas penggunaan Buku Saku sebagai media informasi pengelolaan aset tanah.

6. Pengamanan Aset Daerah

Mendukung upaya pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum atas aset tanah melalui penyediaan data yang akurat sebagai dasar inventarisasi, penyelesaian permasalahan pertanahan, dan percepatan sertifikasi aset.

7. Koordinasi Antar Pemangku Kepentingan

Meningkatkan koordinasi antara Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), perangkat daerah pengguna barang, pemerintah kecamatan, pemerintah desa/kelurahan, Kantor Pertanahan, serta instansi terkait dalam pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan.

8. Pemanfaatan Informasi sebagai Dasar Pengambilan Kebijakan

Menggunakan data dalam Buku Saku KUPAS TANAH sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan pembangunan, pengamanan aset, optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah, penyusunan kebijakan, serta pengambilan keputusan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan.

9. Pengembangan Digitalisasi Data Aset

Mendukung transformasi digital pengelolaan Barang Milik Daerah melalui pengembangan Buku Saku menjadi basis data elektronik yang terintegrasi dengan sistem informasi pengelolaan aset daerah sesuai kebutuhan Pemerintah Kabupaten Bulungan.

BAB III

TAHAPAN PELAKSANAAN

Pelaksanaan **Inovasi KUPAS TANAH (Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah)** dilakukan secara bertahap untuk menjamin tersedianya data penguasaan fisik bidang tanah yang akurat, mutakhir, dan dapat dipertanggungjawabkan. Adapun tahapan pelaksanaannya sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

Pada tahap ini dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- Menyusun rencana kerja pelaksanaan inovasi KUPAS TANAH.
- Menetapkan tim pelaksana inovasi melalui keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Bulungan.
- Menginventarisasi dokumen administrasi aset tanah yang berasal dari Kartu Inventaris Barang (KIB A), sertifikat tanah, dokumen perolehan, peta bidang, dan dokumen pendukung lainnya.
- Menyiapkan format Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah beserta instrumen pengumpulan data lapangan.
- Menyusun jadwal pelaksanaan inventarisasi dan verifikasi lapangan.

2. Tahap Pengumpulan Data

Kegiatan pada tahap ini meliputi:

- Mengumpulkan data administrasi seluruh bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan.
- Mengidentifikasi lokasi bidang tanah berdasarkan dokumen yang tersedia.
- Menghimpun data mengenai status kepemilikan, penggunaan, pengguna barang, luas, dasar perolehan, dan informasi administrasi lainnya.
- Mengumpulkan dokumentasi pendukung berupa peta lokasi, koordinat, dan dokumen legalitas.

3. Tahap Verifikasi Lapangan

Tahap ini bertujuan memastikan kesesuaian antara data administrasi dengan kondisi nyata di lapangan melalui kegiatan:

- Pemeriksaan lokasi bidang tanah.
- Pengambilan titik koordinat menggunakan perangkat GPS atau aplikasi pemetaan.
- Pengukuran sederhana apabila diperlukan.
- Dokumentasi foto kondisi eksisting bidang tanah.
- Identifikasi batas-batas tanah.
- Identifikasi pihak yang menguasai atau menggunakan bidang tanah.
- Pencatatan potensi permasalahan, seperti sengketa, pemanfaatan oleh pihak lain, atau perubahan penggunaan lahan.

4. Tahap Penyusunan Buku Saku KUPAS TANAH

Berdasarkan hasil inventarisasi dan verifikasi lapangan dilakukan penyusunan Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang memuat antara lain:

- Identitas bidang tanah;
- Nomor register aset;
- Lokasi;
- Luas;
- Dasar perolehan;
- Tahun perolehan;
- Status sertifikasi;
- Pengguna barang;
- Kondisi penguasaan fisik;
- Dokumentasi foto;
- Titik koordinat;
- Peta lokasi; dan
- Catatan atau rekomendasi tindak lanjut.

Seluruh data disusun dalam format yang ringkas, sistematis, dan mudah dipahami.

5. Tahap Validasi dan Penetapan

Pada tahap ini dilakukan:

- Pemeriksaan kembali kelengkapan data.
- Validasi data bersama perangkat daerah pengguna barang apabila diperlukan.
- Perbaikan terhadap data yang belum sesuai.
- Pengesahan Buku Saku KUPAS TANAH oleh Kepala BPKAD Kabupaten Bulungan sebagai dokumen pendukung pengelolaan aset daerah.

6. Tahap Implementasi

Buku Saku KUPAS TANAH mulai digunakan sebagai media pendukung dalam:

- Inventarisasi aset daerah.
- Pengamanan administrasi, fisik, dan hukum aset tanah.
- Monitoring kondisi aset.
- Perencanaan sertifikasi aset.
- Penyelesaian permasalahan pertanahan.
- Penyusunan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah.

7. Tahap Monitoring dan Evaluasi

Monitoring dan evaluasi dilaksanakan secara berkala melalui:

- Pemeriksaan kesesuaian data dengan kondisi lapangan.
- Pemutakhiran data apabila terjadi perubahan status atau penggunaan tanah.

- Evaluasi efektivitas pemanfaatan Buku Saku KUPAS TANAH.
- Penyusunan laporan hasil monitoring dan rekomendasi perbaikan.

8. Tahap Pengembangan Berkelanjutan

Sebagai bentuk peningkatan kualitas inovasi, dilakukan pengembangan melalui:

- Digitalisasi Buku Saku KUPAS TANAH.
- Integrasi data dengan Sistem Informasi Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD).
- Pengembangan fitur berbasis QR Code, peta digital (GIS), dan dokumentasi elektronik.
- Peningkatan kapasitas aparatur pengelola aset melalui bimbingan teknis dan pendampingan.
- Penyempurnaan metode inventarisasi sesuai perkembangan regulasi dan teknologi informasi.

BAB IV

INDIKATOR KEBERHASILAN

Untuk mengukur efektivitas inovasi, berikut adalah indikator utama yang harus dicapai:

NO	INDIKATOR	TARGET
1	Terbentuknya Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai media informasi pengelolaan aset daerah	100% terlaksana
2	Seluruh bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan terinventarisasi dalam Buku Saku KUPAS TANAH	≥95% dari total bidang tanah
3	Tersedianya data penguasaan fisik bidang tanah yang lengkap, akurat, dan terdokumentasi	≥95% data valid
4	Seluruh bidang tanah memiliki dokumentasi pendukung berupa foto kondisi lapangan dan titik koordinat	≥90% bidang tanah
5	Meningkatnya tertib administrasi pengelolaan aset tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Terlaksana dengan baik
6	Meningkatnya kecepatan pencarian dan penyajian informasi aset tanah untuk kebutuhan pelayanan dan pengambilan keputusan	Waktu pelayanan lebih cepat dibandingkan sebelum inovasi
7	Meningkatnya koordinasi antara BPKAD, perangkat daerah pengguna barang, kecamatan, desa/kelurahan, dan instansi terkait dalam pengelolaan aset tanah	Koordinasi berjalan efektif
8	Berkurangnya permasalahan administrasi, tumpang tindih data, dan potensi sengketa penguasaan aset tanah	Menurun setiap tahun
9	Meningkatnya jumlah bidang tanah yang memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai hasil dukungan data KUPAS TANAH	Meningkat setiap tahun
10	Terlaksananya pemutakhiran data penguasaan fisik bidang tanah secara berkala	Minimal 1 kali setiap tahun atau sesuai kebutuhan
11	Meningkatnya kualitas monitoring dan evaluasi pengelolaan aset tanah	Laporan monitoring dan evaluasi tersedia secara berkala

12	Terwujudnya pengelolaan Barang Milik Daerah yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel	Sesuai indikator kinerja BPKAD dan Pemerintah Kabupaten Bulungan
----	--	--

Keberhasilan implementasi inovasi KUPAS TANAH ditandai dengan:

1. Tersedianya Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang digunakan sebagai acuan dalam pengelolaan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan.
2. Meningkatnya akurasi, kelengkapan, dan kemutakhiran data penguasaan fisik bidang tanah.
3. Meningkatnya efektivitas inventarisasi, pengamanan, dan pengendalian aset tanah.
4. Meningkatnya kualitas pelayanan internal dalam penyediaan informasi aset daerah.
5. Meningkatnya jumlah aset tanah yang memiliki kepastian hukum melalui percepatan sertifikasi.
6. Menurunnya potensi sengketa, penguasaan oleh pihak lain, serta permasalahan administrasi aset tanah.
7. Terbangunnya sistem pengelolaan informasi aset tanah yang mendukung transformasi digital dan tata kelola pemerintahan yang baik (good governance).

BAB V

PENUTUP

Pedoman Teknis **Inovasi KUPAS TANAH (Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah)** disusun sebagai acuan dalam pelaksanaan pengelolaan informasi penguasaan fisik bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Bulungan secara tertib, sistematis, dan berkelanjutan. Pedoman ini diharapkan mampu memberikan kesamaan pemahaman bagi seluruh pihak yang terlibat dalam inventarisasi, verifikasi, pengamanan, serta pemutakhiran data aset tanah sehingga tercipta pengelolaan Barang Milik Daerah yang lebih efektif, efisien, transparan, dan akuntabel. Melalui penerapan inovasi KUPAS TANAH, Pemerintah Kabupaten Bulungan diharapkan dapat meningkatkan kualitas administrasi aset daerah, mempercepat penyediaan informasi penguasaan fisik bidang tanah, mendukung proses sertifikasi aset, meminimalkan potensi sengketa pertanahan, serta memperkuat pengamanan aset daerah sebagai salah satu kekayaan pemerintah yang memiliki nilai strategis bagi pembangunan.

Keberhasilan pelaksanaan inovasi ini sangat bergantung pada komitmen, sinergi, dan koordinasi seluruh pemangku kepentingan, khususnya Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), perangkat daerah pengguna barang, pemerintah kecamatan, pemerintah desa/kelurahan, Kantor Pertanahan, serta instansi terkait lainnya. Oleh karena itu, diperlukan dukungan yang berkesinambungan dalam bentuk pemutakhiran data, peningkatan kapasitas aparatur, pemanfaatan teknologi informasi, serta pengawasan yang konsisten agar inovasi ini dapat terus berkembang dan memberikan manfaat yang optimal.

Pedoman teknis ini juga diharapkan menjadi dasar dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi terhadap implementasi inovasi KUPAS TANAH, sehingga setiap kendala yang dihadapi dapat segera diidentifikasi dan dilakukan penyempurnaan secara berkelanjutan sesuai dengan perkembangan regulasi, kebutuhan organisasi, dan kemajuan teknologi.

Akhirnya, melalui Inovasi **KUPAS TANAH (Buku Saku Penguasaan Fisik Bidang Tanah)**, Pemerintah Kabupaten Bulungan menegaskan komitmennya untuk terus mendorong terwujudnya tata kelola Barang Milik Daerah yang profesional, modern, transparan, dan akuntabel guna mendukung penyelenggaraan pemerintahan yang baik, meningkatkan kualitas pelayanan publik, serta mewujudkan pembangunan daerah yang berkelanjutan demi kesejahteraan masyarakat Kabupaten Bulungan.