

**TESIS**

**TATA KELOLA DALAM PROGRAM PENATAAN ASET  
DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Ilmu Pemerintahan

**Oleh:**

**MAULIDA RAHMAH**  
NIM. 2120421320021



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN  
2025**

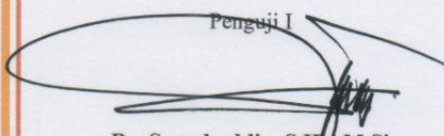
## PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara  
Nama : Maulida Rahmah  
N I M : 2120421320021

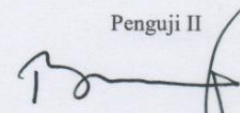
Disetujui :

Komisi Penguji

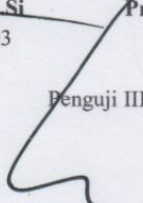
Penguji I

  
**Dr. Samahuddin, S.IP., M.Si**  
NIP. 197212272006041003

Penguji II


  
**Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si**  
NIP. 197301221998021001

Penguji III


  
**Drs. H. Setia Budhi, M.Si., Ph.D**  
NIP. 196501011990031008

Diketahui :

Koordinator Prodi  
Magister Ilmu Pemerintahan

  
**Dr. Samahuddin, S.IP., M.Si**  
NIP. 197212272006041003

Dekan  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik ULM

  
**Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si**  
NIP. 197301221998021001

Tanggal Lulus : 31 Oktober 2025

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Penelitian ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (Sarjana, Magister, atau Doktor), baik di Universitas Lambung Mangkurat maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Penelitian ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Pembimbing.
3. Dalam Karya Tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Banjarmasin, 3 November 2025

Yang Membuat Pernyataan,



**Maulida Rahmah**

**NIM. 2120421320021**



**BERITA ACARA UJIAN TESIS**

Pada Hari ini *Jumat Tanggal Tiga Puluh Satu Bulan Oktober Tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima*,  
Tim Penguji yang ditunjuk oleh Dekan Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik

Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan surat :

Nomor : 6182/UN8.1.13/KP.10.00/2025

Tanggal : 28 Oktober 2025

Untuk melakukan pengujian pada Ujian Tesis :

Nama : **Maulida Rahmah**  
NIM : **2120421320021**  
Tempat/Media Ujian : Online Zoom  
Program Studi : **Magister Ilmu Pemerintahan**  
Tanggal : 31 Oktober 2025  
Waktu Ujian : 14:00 Wita sampai dengan Selesai

Nilai : **83 (A)**

Dinyatakan **Lulus / Tidak Lulus**

Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani sesuai dengan peraturan Program Studi Magister Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Dibuat di : Banjarmasin  
Pada Tanggal : **31 Oktober 2025**

Tim Penguji

No	Nama Dewan Penguji	NIP	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Samahuddin, S.IP, M.Si	NIP. 197212272006041003	Penguji I	
2	Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos, M.Si	NIP. 197301221998021001	Penguji II	
3	Drs. H. Setia Budhi, M.Si, Ph.D	NIP. 196501011990031008	Penguji III	

Mahasiswa Yang diuji

Maulida Rahmah





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU PEMERINTAHAN**

**SERTIFIKAT PLAGIASI**  
Nomor: 021/PLAG-MIP/2025

Sertifikat ini diberikan kepada:

**MAULIDA RAHMAH**  
NIM. 2120421320021


Judul Tesis :

“Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara”

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$   
dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 11 November 2025

**Koordinator Program Studi  
Magister Ilmu Pemerintahan,**

  
**Dr. Samahuddin, SJP, M.Si**  
NIP. 19721227 200604 1 003

## Abstrak

**Maulida Rahmah, 2120421320021**, 2025, “*Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara*” dibawah bimbingan Dr. H. Samahuddin Muharram, S.IP., M.Si selaku pembimbing.

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah sangat penting agar masyarakat memperoleh perlindungan atas haknya dan berpeluang meningkatkan kesejahteraan. Tanpa kepastian hukum, kepemilikan tanah rentan menimbulkan konflik dan sengketa. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah melaksanakan penataan aset melalui program reforma agraria guna memberikan pengakuan hukum dan menyelesaikan permasalahan kepemilikan tanah. Penelitian ini memfokuskan untuk mengkaji tata kelola program penataan aset tanah di Kabupaten Hulu Sungai Utara pada pelaksanaan redistribusi tanah negara tanpa alas hak dan legalisasi aset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bagi tanah yang telah memiliki dasar penguasaan. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pelaksanaan program di lapangan, menganalisis kesesuaiannya dengan sembilan prinsip *good governance* menurut UNDP (1997), serta mengidentifikasi kendala dan tantangan yang dihadapi. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) tata kelola program penataan aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara telah berupaya menerapkan prinsip-prinsip *good governance* sebagaimana dirumuskan oleh UNDP (1997), meskipun pelaksanaannya belum mencapai bentuk ideal. Beberapa prinsip telah berjalan optimal, seperti efektivitas, efisiensi, akuntabilitas vertikal, dan daya tanggap petugas. Namun, prinsip transparansi, partisipasi, kesetaraan, serta konsensus dan visi strategis masih belum optimal akibat keterbatasan informasi, akses digital, dan pelibatan masyarakat yang terbatas. (2) Pelaksanaan program juga menghadapi berbagai kendala yang saling berkaitan, seperti kondisi geografis berupa lahan rawa, keterbatasan sumber daya manusia, rendahnya literasi digital, serta persepsi negatif terhadap pelayanan publik. Meski demikian, inovasi seperti penggunaan GPS geodetik dan aplikasi *Sentuh Tanahku* menunjukkan kemajuan menuju tata kelola pertanahan yang lebih modern dan transparan. Dengan peningkatan kapasitas teknis, penguatan kelembagaan, serta partisipasi publik yang lebih bermakna, program penataan aset diharapkan dapat menjadi model implementasi reforma agraria yang efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

**Kata kunci:** Tata Kelola, Reforma Agraria, Penataan Aset, *Good Governance*.

## **Abstract**

**Maulida Rahmah, 2120421320021, 2025.** “Governance in the Asset Reform Program at Kantor Pertanahan of Hulu Sungai Utara Regency” under the supervision of Dr. H. Samahuddin Muharram, S.IP., M.Si.

*Legal certainty over land ownership is essential to ensure that people obtain protection of their rights and have opportunities to improve their welfare. Without such certainty, land ownership is vulnerable to disputes and conflicts. To address this issue, the government carries out asset reform through the agrarian reform program to provide legal recognition and resolve land ownership problems.*

*This study focuses on examining the governance of the asset reform program in Hulu Sungai Utara Regency, particularly in the implementation of state land redistribution without ownership documents and asset legalization through the Systematic Complete Land Registration (PTSL) for lands that already have ownership basis. The research aims to describe the program’s implementation in the field, analyze its conformity with the nine principles of good governance formulated by UNDP (1997), and identify the challenges and constraints encountered. The study employs a qualitative descriptive approach, with data collected through interviews, observations, and document studies.*

*The findings show that (1) the governance of the asset reform program at Kantor Pertanahan of Hulu Sungai Utara Regency has made efforts to apply the principles of good governance as formulated by UNDP (1997), although its implementation has not yet reached the ideal form. Several principles have been applied optimally, such as effectiveness, efficiency, vertical accountability, and responsiveness of field officers. However, the principles of transparency, participation, equality, consensus orientation, and strategic vision remain less optimal due to limited information dissemination, restricted digital access, and insufficient community involvement. (2) The program implementation also faces several interrelated challenges, including geographical conditions dominated by swamp areas, limited human resources, low digital literacy, and negative public perceptions of land services. Nevertheless, innovations such as the use of geodetic GPS and the Sentuh Tanahku application indicate progress toward more modern and transparent land governance. With enhanced technical capacity, institutional strengthening, and more meaningful public participation, the asset reform program is expected to become a model for effective, equitable, and sustainable agrarian reform implementation.*

**Keywords:** Governance, Agrarian Reform, Asset Reform, Good Governance.

## **Kata Pengantar**

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara**”. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister (S2) pada Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lambung Mangkurat. Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ahmad Alim Bachri, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat.
2. Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.
3. Dr. H. Samahuddin Muharram, S.IP., M.Si selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik.

4. Prof. Dr. H. Budi Suryadi, S.Sos., M.Si dan Drs. H. Setia Budhi, M.Si., Ph.D selaku Dosen Penguji yang telah bersedia memberikan bimbingan, masukan, dan arahan untuk penelitian ini,
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Pengelola Program Studi Magister Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat yang telah banyak membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan kepada saya.
6. Ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda H. Syahrin, S.Sos., M.AP dan Ibunda Hj. Suhartina, yang telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi terbesar dalam hidup penulis. Terima kasih atas segala kasih sayang, dukungan moral dan materiil, doa yang tiada henti, serta semangat yang selalu Ayah dan Ibu tanamkan agar penulis tidak pernah menyerah. Segala cinta, pengorbanan, dan doa tulus Ayah dan Ibu menjadi penyemangat utama dalam menyelesaikan studi ini.
7. Adik-adik tercinta, Ahmad Rijani Hasby, S.T., M.T dan Nida Syarifa, yang selalu memberikan dukungan, perhatian, serta doa terbaik untuk keberhasilan kakaknya. Kehadiran kalian adalah sumber motivasi dan kebahagiaan yang luar biasa.
8. Ibu Farah Qubaila, S.IP., M.PS, Kak Nurfitra Tri Astuti, S.Pd dan Siti Fauziah, S.I.Kom yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, serta kebersamaan yang berarti selama proses penyusunan tesis ini.

9. Terima kasih pula kepada seluruh teman-teman, keluarga besar, dan kerabat yang turut memberikan dukungan, doa, serta motivasi dalam setiap langkah perjalanan ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki keterbatasan. Meskipun demikian, penulis berharap semoga karya ini dapat memberikan kontribusi ilmiah serta menjadi bahan bacaan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang tata kelola dan penataan aset pertanahan.

Banjarmasin, 3 November 2025

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>COVER</b> .....	i
<b>PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>BERITA ACARA</b> .....	iv
<b>SERTIFIKAT PLAGIASI</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	xiv
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	13
1.3 Tujuan Penelitian .....	13
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Penelitian Terdahulu .....	15
2.2 Konsep Tata Kelola .....	20
2.3 Konsep Tata Kelola yang Baik .....	25
2.4 Tata Kelola dalam Ilmu Pemerintahan .....	33
2.5 Tata Kelola dalam Pemerintah Daerah .....	35
2.6 Model Birokrasi Teknoratis dan Semi-Partisipatif .....	38
2.7 Program Reforma Agraria .....	41
2.7.1 Penataan Aset .....	45
2.7.2 Penataan Akses .....	50
2.8 Kerangka Pemikiran .....	52
<b>BAB III    METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Pendekatan Penelitian .....	53
3.2 Tipe Penelitian .....	54
3.3 Lokasi Penelitian .....	55
3.4 Jenis Sumber Data .....	56
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	58
3.6 Informan Penelitian .....	60
3.7 Teknik Analisis Data .....	60
<b>BAB IV    GAMBARAN UMUM</b>	
4.1 Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	65
4.2 Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	66
4.2.1 Visi, Misi, dan Motto .....	66
4.2.2 Tugas dan Fungsi .....	67

	4.2.3 Struktur Jabatan Kantor Pertanahan .....	70
4.3	Persyaratan Administratif Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara .	71
4.4	Mekanisme Penentuan Program Redistribusi Tanah dan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	74
4.5	Sistem Terbaru Penataan Aset dan Digitalisasi.....	80
<b>BAB V</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1	Hasil Penelitian.....	84
	5.1.1 Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	84
	5.1.2 Kendala dan Tantangan dalam Program Penataan Aset di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	121
5.2	Pembahasan .....	129
	5.2.1 Tata Kelola dalam Program Penataan Aset di Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	130
	5.2.2 Kendala dan Tantangan dalam Program Penataan Aset di Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	157
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP</b>	
5.3	Kesimpulan .....	164
5.4	Saran .....	166
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
	<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
Tabel 1.1	Data Konflik Agraria (KPA 2020–2024) .....	3
Tabel 1.2	Hasil Redistribusi Tanah Kabupaten Hulu Sungai Utara.....	7
Tabel 1.3	Hasil Legalisasi Aset Kabupaten Hulu Sungai Utara .....	8
Tabel 3.1	Infroman Penelitian .....	60

## DAFTAR BAGAN

No.	Judul	Halaman
Bagan 2.1	Kerangka Pemikiran .....	52
Bagan 3.1	<i>Interactive Model</i> .....	61
Bagan 4.1	Struktur Jabatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Utara.....	70

