

**SISTEM MANAJEMEN PERTANAHAN  
DALAM MENUNJANG PELAYANAN DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA JAYAPURA PROVINSI IRIAN JAYA**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**ALPIUS PANAMBE**

**NIM : 9650960**

## INTISARI

Meningkatnya kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah, meningkat pula permasalahan yang timbul dibidang pertanahan. Untuk dapat menyelesaikan permasalahan pertanahan secara tuntas, maka pemerintah telah mengadakan perubahan secara mendasar terhadap eksistensi kelembagaan pertanahan. Perubahan bentuk organisasi untuk meningkatkan kedudukan instansi pertanahan dalam struktur pemerintahan sehingga dapat mengemban tugas dibidang pertanahan.

Pelaksanaan dari tugas-tugas dibidang pertanahan didaerah adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Untuk dapat mengakomodasikan keseluruhan tugas-tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional, maka diperlukan suatu sistem manajemen pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut sehingga penelitian ini diberi judul : "Sistem Manajemen Pertanahan Dalam Menunjang Pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura Provinsi Irian Jaya". Selanjutnya permasalahannya adalah bagaimana penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam sistem manajemen pertanahan dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan di Kota Jayapura.

Penelitian ini bersifat deskriptif bertujuan untuk mengetahui penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam sistem manajemen pertanahan dalam menunjang pelayanan kepada masyarakat. Sedang yang menjadi daerah penelitian adalah Kantor Pertanahan Kota Jayapura dengan semua seksi dan sub bagian tata usaha dengan hasil-hasil yang dicapai. Data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, studi dokumen, wawancara dan hasil kuesioner. Analisis yang digunakan adalah analisis tabulasi dalam bentuk tabel dan uraian.

Berdasarkan data yang diperoleh, setelah dianalisa dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Jayapura dalam melaksanakan tugasnya telah menerapkan fungsi manajemen dengan cukup baik. Hal ini terbukti dari jumlah responden menyatakan 58,10 % perencanaan cukup baik, 62,86 % pengorganisasian cukup baik, 63,33 % pemberian perintah cukup baik, 49,58 % pengkoordinasian kurang baik dan 57,14 % pengawasan cukup baik. Secara keseluruhan didapatkan nilai rata-rata 58,20 % yang menunjukkan penerapan fungsi-fungsi manajemen pertanahan dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan Jayapura cukup baik.
2. Hasil-hasil yang telah dicapai dikatakan cukup baik. Hal ini terbukti dari nilai rata-rata dari hasil yang dicapai masing-masing seksi dan sub bagian tata usaha sebesar 56,58 % apabila dimasukkan dalam klasifikasi penilaian termasuk dalam klasifikasi cukup baik.

Pada akhir penulisan ini penulis menyarankan bahwa kepada seluruh pejabat dan karyawan Kantor Pertanahan Kota Jayapura agar lebih melakukan pendekatan kepada masyarakat

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	14
C. Anggapan Dasar .....	16
D. Batasan Operasional .....	17

<b>BAB III. METODELOGI PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
<b>A. Metode Penelitian .....</b>	<b>19</b>
<b>B. Daerah Penelitian .....</b>	<b>19</b>
<b>C. Populasi .....</b>	<b>20</b>
<b>D. Jenis Data .....</b>	<b>20</b>
<b>E. Teknik pengumpulan Data .....</b>	<b>22</b>
<b>F. Teknik Analisis Data .....</b>	<b>24</b>
<b>G. Sistematika Penulisan Skripsi .....</b>	<b>27</b>
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
<b>A. Tinjauan Umum Kota Jayapura .....</b>	<b>29</b>
1. Letak dan Luas Wilayah .....	29
2. Topografi .....	31
3. Keadaan Penduduk .....	31
<b>B. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Kota         Jayapura .....</b>	<b>33</b>
1. Letak/Lokasi Kantor .....	33
2. Kedudukan, Tugas, dan Fungsi .....	33
3. Struktur Organisasi .....	34
4. Personil .....	36
5. Sarana dan Prasarana .....	38
<b>BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>40</b>
<b>A. Penerapan Fungsi-Fungsi Manajemen .....</b>	<b>40</b>
1. Data Kuesioner .....	45

B. Hasil-hasil Kegiatan Yang Telah Dicapai Dari Pelaksanaan Sistem Manajemen Dari Masing-masing Seksi dan Sub Bagian Tata Usaha .....	60
1. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah .....	60
2. Seksi Penatagunaan Tanah .....	64
3. Seksi Hak-hak Atas Tanah .....	69
4. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah .....	73
5. Sub Bagian Tata Usaha .....	79
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	83
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	84

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**RIWAYAT HIDUP**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah adalah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki nilai yang sangat penting dan strategis. Untuk itu pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan perlu dilakukan sedemikian rupa sehingga dapat mengakomodasikan dan mengkoordinasikan semua kepentingan akan tanah secara serasi, selaras, seimbang dan lestari antar berbagai kepentingan.

Mengingat tanah memiliki nilai yang strategis dalam pelaksanaan pembangunan dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat serta selalu diiringi dengan peningkatan permasalahan dibidang pertanahan baik secara kuantitas maupun hal penguasaan, pemilikan serta penggunaannya.

Untuk mengantisipasi masalah pertanahan tersebut dan guna memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat, maka pemerintah telah mengadakan perubahan yang mendasar terhadap eksistensi kelembagaan pertanahan dengan berdasarkan Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang

Tahun 1999 Jo. Keppres Nomor 95 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Keppres Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pasal 1 angka 1 dan pasal 2 Keppres Nomor 26 tahun 1988 Jo. Keppres Nomor 154 tahun 1999 Jo Keppres Nomor 95 tahun 2000 disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden, yang bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundangan lainnya yang meliputi pengaturan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain.

Pelaksanaan dari tugas-tugas pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan di daerah adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini berdasarkan pada keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.

Dengan demikian Kantor Pertanahan Kota Jayapura merupakan organisasi pelayanan terdepan Badan Pertanahan

peningkatan mutu pelayanan dibidang pertanahan tidak lepas dari upaya memperbaiki kondisi kantor pertanahan itu sendiri.

Untuk dapat mewujudkan apa yang menjadi harapan dari masyarakat yakni adanya peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan aparatur Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku instansi yang memiliki wewenang langsung dalam hal pengurusan dan pengelolaan bidang pertanahan yang dapat mengakomodasikan keseluruhan tugas-tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sehingga apa yang menjadi harapan masyarakat akan dapat terwujud.

Pentingnya pelaksanaan sistem manajemen pertanahan dalam tugas sehari-hari kantor pertanahan selaku instansi pelaksana yang terkait langsung dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat, hal tersebut di karenakan luasnya ruang lingkup, volume tugas, dan fungsi penanganan di bidang pertanahan, urusan pertanahan yang bersifat lintas sektoral dan meliputi berbagai aspek yaitu aspek pengaturan penguasaan tanah, aspek penatagunaan tanah, aspek pengurusan hak-hak tanah, aspek pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah, serta aspek administrasi dan pengawasan.

Tanpa adanya sistem manajemen dalam pelayanan di

pengurusan, dan pengelolaan bidang pertanahan secara konsepsional, terarah dan terpadu. Untuk itu sudah sepantasnyalah apabila dalam penanganan dan pengelolaan bidang pertanahan itu kita gunakan dengan suatu pendekatan sistem. Pendekatan Sistem yang dimaksud adalah pendekatan dalam meninjau suatu permasalahan secara keseluruhan, dengan memadukan sifat-sifat saling mempengaruhi dan saling mempunyai ketergantungan antara komponen sistem tersebut untuk mencapai tujuan sistem.

Berdasarkan hal tersebut diatas sehingga penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mewujudkannya dalam bentuk skripsi dengan judul:

**"SISTEM MANAJEMEN PERTANAHAN DALAM MENUNJANG PELAYANAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA PROVINSI IRIAN JAYA".**

## **B. Perumusan Masalah**

Meningkatnya tugas dibidang pertanahan dan semakin pentingnya urusan pertanahan, maka instansi pertanahan dituntut adanya suatu mutu pelayanan yang baik kepada masyarakat. Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yang bermuara kepada pelayanan masyarakat yang secara nyata menunjukkan bahwa jenis, dimensi, dan volume beban kerja terdapat

secara berencana, terarah, terpadu sangatlah diperlukan, sehingga dibutuhkan sistem manajemen yang baik.

Berdasarkan uraian tersebut selanjutnya penyusun dalam penelitian ini merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura sudah baik ?
2. Bagaimana hasil-hasil yang telah dicapai dari pelaksanaan sistem manajemen pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura ?

### C. Pembatasan Masalah

Mengingat luas dan kompleksnya ruang lingkup, serta terbatasnya waktu dan dana penelitian ini, maka penyusun memberikan batasan permasalahan sebagai berikut:

1. Karena masalah sistem manajemen sangat luas, maka dalam penelitian ini penyusun hanya akan meneliti masalah penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. Fungsi-fungsi manajemen di sini menurut Henry Fayol meliputi : planning, organizing, commanding, coordinating, dan controlling.

Jayapura penyusun membatasi hasil-hasil pekerjaan selama empat tahun anggaran 1996/1997 sampai dengan tahun anggaran 1999/2000.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Dari Permasalahan di atas maka tujuan diadakan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.
- b. Untuk mengetahui hasil-hasil yang telah dicapai dari pelaksanaan sistem manajemen pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

Dengan dilaksanakannya penelitian ini maka harapan penyusun adalah agar hasil penelitian ini :

- a. Dapat dipergunakan sebagai bahan informasi dan masukan bagi penerapan fungsi-fungsi manajemen pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.
- b. Sebagai bahan evaluasi bagi keberhasilan pelaksanaan tugas pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada Bab V maka, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari kategorisasi yang telah ditetapkan yaitu kategori baik, cukup baik, kurang baik dan tidak baik, maka penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Jayapura secara umum termasuk dalam kategori cukup baik. Dari jumlah responden menyatakan 58,10 % perencanaan cukup baik, 62,86 % pengorganisasian cukup baik, 63,33 % pemberian perintah cukup baik, 49,58 % pengkoordinasian kurang baik dan 57,14 % pengawasan cukup baik. Secara keseluruhan didapatkan nilai rata-rata 58,20 % sebagai nilai yang diharapkan apabila dimasukkan dalam klasifikasi penilaian termasuk klasifikasi cukup baik (56-75 %) Hal ini menunjukkan penerapan fungsi-fungsi manajemen pertanahan dalam menunjang pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Jayapura cukup baik, dengan demikian

2. Jika dilihat dari hasil-hasil yang telah dicapai dari pelaksanaan sistem manajemen di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, maka terlihat bahwa hasil yang dicapai setiap tahunnya secara kualitas sebagian besar mengalami peningkatan, walaupun sebagian yang tidak menentu atau tidak selalu mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan antara lain oleh faktor geografi dimana sebagian besar wilayah Kota Jayapura merupakan daerah pegunungan dan dari personil-personil yang ada jumlahnya masih relatif sedikit. Nilai rata-rata dari hasil kegiatan yang dicapai masing-masing Seksi dan Sub Bagian Tata Usaha sebesar 56,58 %. Hal ini menunjukkan Pelaksanaan Sistem Manajemen di Kantor Pertanahan Kota Jayapura cukup baik. Dengan demikian anggapan dasar yang diajukan penulis terbukti.

## B. Saran

1. Untuk lebih meningkatkan penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam pelaksanaan tugas dan fungsi khususnya menyangkut pelayanan yang lebih baik, agar kepala kantor lebih menerapkan pola kepemimpinan yang lebih baik lagi demikian pula untuk para kepala seksi dan kepala sub bagian tata usaha.

2. Untuk mencapai pelayanan yang lebih baik lagi kepada

perlu lebih berupaya meningkatkan hasil-hasil pekerjaan antara lain melalui peningkatan penyuluhan kepada masyarakat untuk meminimalisasi tuntutan masyarakat di bidang pertanahan yang semakin marak saat ini.

3. Untuk peningkatan sumber daya manusia aparat pelaksana Kantor Pertanahan Kota Jayapura diperlukan peningkatan pekerjaan secara kualitas juga diikuti peningkatan hasil kegiatan secara kuantitas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi,(1996), Prosedur Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi,(1995), Manajemen Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kadarman,A.M, dan Udaya Jusuf,(1994), Pengantar Ilmu Manajemen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Manullang, M,(1990), Dasar-Dasar Manajemen, Ghalia Indonesi, Jakarta.
- Moekijat,(1989), Asas-asas Manajemen, Mandar Maju, Bandung.
- Nadzir, Mohammad,(1985), Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sanapiah, faisal,(1989), Format-format Penelitian Sosial, Rajawali Press, Jakarta.
- Silalahi,S.B,(1996), Upaya Peningkatan Sistem Manajemen Pertanahan Dalam Rangka Menghadapi PJP II, STPN, Yogyakarta.
- Singarimbun dan Effendi,(1989), Metode Penelitian Survai, PT.Pustaka LP3ES, Jakarta
- Soemadi, Herutomo,(1994), Analisis Sistem, STPN,Yogayakarta
- The Liang Gie,(1983), Unsur-Unsur Administarasi, Super Subas, Yogyakarta

Anonim,(1998), Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1998, Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.

———,(1979), Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan.

———,(1988), Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

———,(1999), Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 154 Tahun 1999 Tentang Perubahan atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998, Tentang Badan Pertanahan Nasional.

———,(2000), Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

———,(1989), Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989, Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.

———,(1993), Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1993, Tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi di Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian, Serta Sub Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

———,(1988), Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1988, Tentang Organisasi dan