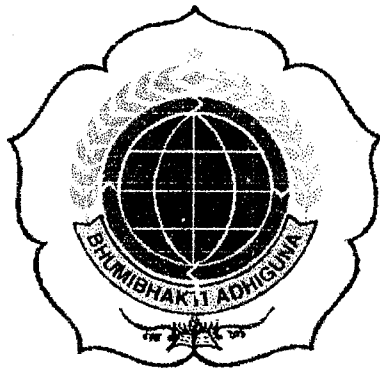


**MANAJEMEN PERTANAHAN DI KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH
(SUATU PENDEKATAN SISTEM)**

Skripsi
Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



oleh
Sri Suryanti
NIM. 0101888/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2005**

INTISARI

Tugas Badan Pertanahan Nasional bermuara pada pelayanan masyarakat yang jenis, dimensi, dan volume beban kerja terdapat keanekaragaman. Agar pelaksanaan tugas tersebut berjalan secara efektif dan efisien, diperlukan ilmu manajemen yang baik. Bagaimana penerapan fungsi-fungsi manajemen yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian, dan pengawasan serta bagaimana hasil kegiatan yang dicapai ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen tersebut perlu diadakan penelitian.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai Manajemen Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen sebagai pendekatan sistem dan hasil-hasil yang dicapai dari pelaksanaan kegiatan yang dilakukan. Responden pada penelitian ini adalah para Pimpinan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Teknik pengambilan data dilakukan dengan Kuesioner, studi dokumen, dan observasi langsung. Teknik analisis datanya menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif dengan persentase. Setelah dilakukan analisis selanjutnya ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

1. Pelaksanaan Manajemen Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen berjalan baik. Hal ini dibuktikan dari hasil pengolahan data primer lima fungsi manajemen (perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian, dan pengawasan). Dari Masing-masing fungsi tersebut diperoleh persentase 98,6%, 99,2%, 89,8%, 83%, dan 89,2%. Apabila dikategorikan masing-masing berada pada kategori sangat baik, sangat baik, sangat baik, sangat baik, dan sangat baik.
2. Kegiatan-kegiatan dapat dilaksanakan dengan baik, walaupun belum dapat mencapai target keseluruhan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, diperoleh kesimpulan bahwa manajemen pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dapat dilaksanakan dengan sangat baik. Penerapan fungsi koordinasi, pengarahan dan pengawasan perlu lebih ditingkatkan. Hal ini agar dapat terjalin kerjasama yang baik, terciptanya keselarasan hubungan kerja serta pemerataan kerja dan kesejahteraan. Disamping itu penyelewengan dan kesalahan dalam pelaksanaan kegiatan dapat diketahui lebih awal untuk dapat diupayakan penyelesaiannya. Realisasi hasil kegiatan belum dapat maksimal, karena target secara keseluruhan belum tercapai.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR SKEMA	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Anggapan Dasar	19
D. Batasan Operasional	19

BAB III. METODE PENELITIAN.....	21
A. Lokasi Penelitian	21
B. Subyek dan Obyek Penelitian.....	21
C. Jenis dan Sumber Data	22
D. Teknik Pengumpulan Data	23
E. Teknik Analisis Data.....	24
 BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH KERJA KANWIL BPN	
PROVINSI JAWA TENGAH.....	26
A. Kondisi dan Letak Geografis.....	26
B. Aparat Pelaksana	26
C. Organisasi Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah	27
 BAB V. HASIL-HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A. Pelaksanaan Manajemen Pertanahan	31
B. Keterkaitan Antar Subsistem Manajemen.....	35
C. Pelaksanaan Kegiatan	38
D. Keterkaitan Antar Subsistem Kegiatan.....	52
 BAB VI. PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	56
 DAFTAR PUSTAKA	
 PERATURAN-PERATURAN	
 LAMPIRAN	
 RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi Jawa Tengah adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Provinsi Jawa Tengah.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 Pasal 3 menyatakan bahwa Kanwil BPN di Propinsi mempunyai fungsi :

- a. melaksanakan penyusunan program pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- b. mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah;
- c. melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas di bidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah;
- d. melaksanakan urusan tata usaha dan perundang-undangan.

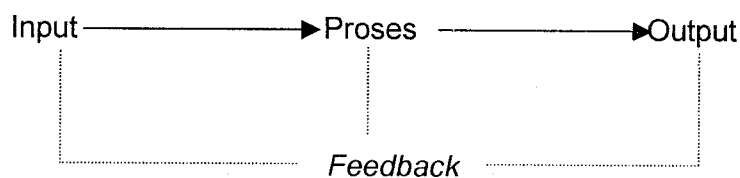
Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai bagian pelaksana fungsi pelayanan di tingkat propinsi tidak dapat menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana tersebut di atas apabila tidak didukung dengan manajemen yang baik. Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai pimpinan puncak (*top manager*) dibantu oleh Kepala Bagian Tata Usaha dan beberapa Kepala Bidang dalam menjalankan dan mengelola organisasi Kanwil BPN tersebut. Peranan pimpinan sangat penting artinya dalam menentukan keberhasilan tujuan organisasi. Para pimpinan tersebut berperan dalam melaksanakan fungsi-fungsi manajemen yaitu dalam perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian dan pengawasan.

Komponen-komponen yang ada di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah yang terdiri dari Komponen Tata Usaha, Komponen Pengaturan Penguasaan Tanah, Komponen Penatagunaan Tanah, Komponen Hak-hak Atas Tanah dan Komponen Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dalam menjalankan tugas di bidang pertanahan. Karena sebagai satu kesatuan, maka dinamakan sistem.

Sistem adalah suatu kesatuan yang menyeluruh dan terorganisasi, terdiri dari dua atau lebih bagian (komponen/subsistem) yang saling berinteraksi dan saling bergantung satu sama lain dalam rangka pencapaian suatu tujuan. Organisasi Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dipandang sebagai sistem terbuka mengingat adanya

hubungan yang dinamis dengan lingkungannya. Suatu sistem terbuka akan selalu menerima input dari lingkungannya dan mengubah input menjadi output, dan mengembalikan output itu kepada lingkungannya. Dari lingkungan diharapkan adanya suatu *feedback* atau umpan balik yang sangat membantu dalam melakukan pengembangan organisasi. Begitu juga dengan Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, sebagai suatu sistem tentunya ada input yang berupa informasi dan masukan-masukan baik dari pegawainya sendiri maupun dari masyarakat. Input itu kemudian diolah dengan segala sarana dan prasarana serta sumber daya yang ada menjadi suatu output. Output dimaksud berupa pelayanan dan jaminan kepastian hukum terhadap produk hasil pelayanan yang diberikan kepada masyarakat.

Lingkungan yang menerima dan merasakan pelayanan bisa memberikan *feedback*. *Feedback* dimaksud bisa positif dan bisa juga negatif. Dalam hal ini justru *feedback* negatif lebih penting, karena dapat memberikan informasi yang menunjukkan bahwa sistem yang ada di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah tidak sesuai dari arah-arah yang ditentukan dalam manajemen, sehingga perlu diambil langkah-langkah ke arah yang benar. Selain adanya *feedback* dari lingkungan, interaksi antar subsistem yang ada di Kanwil BPN juga sangat berpengaruh dalam menentukan keberhasilan sistem dalam mencapai tujuan organisasinya. Pengertian sistem dapat dilihat pada skema di bawah ini :



Skema1. Pengertian Sistem

Organisasi Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah sebagai suatu pendekatan sistem (*system approach*) menekankan bahwa organisasi Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah memiliki berbagai sistem dan subsistem yang berinteraksi satu sama lain, dan hanya dapat dilihat dalam kerangka yang sinergik atau holistik (menyeluruh). Agar hubungan antar sistem dan subsistem yang ada dapat berjalan dengan baik maka diperlukan adanya pengaturan dan pengelolaan dengan menerapkan manajemen pertanahan (sebagai pendekatan sistem) .

Berpikir dalam kerangka sistem, akan menyederhanakan dan menyatukan konsepsi kegiatan-kegiatan, tempat seorang pengelola bekerja. Sebuah rencana manajemen dapat digambarkan sebagai suatu sistem dengan manusia, uang, peralatan, bahan-bahan, informasi, dan kekuasaan.

Komponen-komponen yang ada di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai suatu sistem tentunya memiliki kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan. Komponen-komponen tersebut saling berhubungan dan berinteraksi untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Masing-masing komponen mempunyai fungsi dan tugas

yang saling berkaitan. Pelaksanaan fungsi dan tugas tersebut tidak lepas dari peran manajemen.

Pelaksanaan manajemen di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah tidak terlepas dari bagaimana penerapan fungsi-fungsi manajemen tersebut dalam setiap komponennya. Keterkaitan peran dan fungsi antar komponen merupakan hal yang penting dalam mewujudkan keberhasilan organisasi.

Uraian di atas membuat penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian, dengan mengambil judul **"MANAJEMEN PERTANAHAN DI KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH (SUATU PENDEKATAN SISTEM)"**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang Permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah melaksanakan manajemen Pertanahan dengan baik, ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen sebagai pendekatan sistem?
2. Bagaimanakah realisasi hasil kegiatan yang dicapai di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah?

C. Batasan Masalah

Terbatasnya waktu, biaya, dan kemampuan penyusun agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian, maka dilakukan pembatasan masalah yang akan diamati. Masalah penelitian hanya yang bersangkutan paut dengan penerapan fungsi-fungsi manajemen sebagai pendekatan sistem di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah. Fungsi-fungsi manajemen yang digunakan pada penelitian ini adalah fungsi-fungsi manajemen yang dikemukakan oleh Soekanto Reksohadiprodjo (1992:63) yaitu perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, pengarahan, dan pengawasan. Data yang diambil dalam penelitian ini adalah data sebagian dari hasil kegiatan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah selama lima tahun terakhir yaitu dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004. Pembatasan masalah ini diharapkan tidak mengurangi gambaran yang sesungguhnya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami :

- a. Pelaksanaan Manajemen Pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen sebagai pendekatan sistem.

- b. Realisasi hasil-hasil kegiatan yang dicapai Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Dapat digunakan sebagai bahan evaluasi keberhasilan tugas dan pelayanan.
- b. Sebagai peramalan pengembangan pelayanan pertanahan di masa mendatang, khususnya di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian mengenai Manajemen Pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, Suatu Pendekatan Sistem, sesuai dengan fakta, data dan keadaan yang ada, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Manajemen Pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, ditinjau dari penerapan fungsi-fungsi manajemen dapat dilaksanakan dengan sangat baik. Hal ini terbukti dari pengolahan data primer mengenai penerapan fungsi-fungsi manajemen (perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian, dan pengawasan). Dari pengolahan data tersebut diperoleh hasil masing-masing 98,6%, 99,2%, 89,8%, 83%, dan 89,2%. Hasil tersebut adalah dari jawaban (a) dan (b), yang dianggap paling ideal disesuaikan dengan teori-teori manajemen. Kategori mengenai fungsi-fungsi manajemen adalah sebagai berikut :
 - a. Antara 80%-100%, kategori sangat baik;
 - b. Antara 66%-<80%, kategori baik;
 - c. Dibawah/<66%, kategori tidak baik .
2. Keterkaitan antar subsistem manajemen yang meliputi fungsi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian,

dan fungsi pengawasan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Keberhasilan pelaksanaan salah satu fungsi manajemen belum tentu menjamin keberhasilan fungsi yang lainnya. Apabila ada salah satu fungsi manajemen tidak dapat dilaksanakan secara baik, maka akan mempengaruhi pelaksanaan fungsi manajemen yang lainnya. Keberhasilan pelaksanaan manajemen di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah ini tidak dapat dilihat secara keseluruhan (global), tetapi harus ada keterkaitan antara fungsi manajemen yang satu dengan yang lainnya.

3. Kegiatan-kegiatan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah belum dapat terealisasi seluruhnya sesuai target yang ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari data yang tersaji di bab pembahasan, yaitu dalam tabel-tabel realisasi yang dicapai oleh masing-masing bagian/bidang. Koordinasi dan kerjasama dari masing-masing subsistem dalam melaksanakan kegiatan merupakan hal yang pokok dalam organisasi sebagai suatu sistem dalam rangka pencapaian tujuan. Banyaknya kendala yang terjadi di lapangan, baik dari segi teknis maupun segi administratif merupakan suatu tantangan yang harus dihadapi dan dipecahkan demi tercapainya keberhasilan organisasi.

B. Saran

1. Pelaksanaan Manajemen Pertanahan di Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah terutama dalam pelaksanaan fungsi pengarah, koordinasi dan pengawasan perlu lebih ditingkatkan. Hal ini agar dapat terjalin kerjasama yang lebih baik antar pegawai dalam melaksanakan tugas, sehingga dapat tercipta suasana kerja yang harmonis jauh dari persaingan yang tidak sehat dan ketidakmerataan pembagian kerja dan kesejahteraan. Penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaan kegiatan dapat segera diketahui dan selalu terpantau, sehingga dapat diambil langkah-langkah penyelesaian.
2. Realisasi hasil kegiatan dapat lebih maksimal (mencapai target keseluruhan), apabila dalam penyusunan rencana program kerja lebih diperhatikan unsur kualitas dan kuantitas sumber daya manusia yang berperan dalam pelaksanaan kegiatan. Selain itu sarana dan prasarana yang mendukung kelancaran pelaksanaan kegiatan, baik secara teknis maupun administratif juga perlu ditingkatkan. Kerjasama dan koordinasi antar subsistem yang terkait perlu lebih ditekankan demi kelancaran dan keberhasilan tujuan organisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Awat, Napa J., (1989), Manajemen Strategi (Suatu Pendekatan Sistem), Liberty, Yogyakarta.
- College Edition, (1989), Kamus The Random House Dictionary of The English Language, College Edition.
- Reksohadiprojo, Soekanto (1992), Dasar-Dasar Manajemen, BPFE, Yogyakarta.
- STPN, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, STPN, Yogyakarta.
- Sutarto, (1992), Dasar-Dasar Organisasi, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ticoalu, G. A. (alih bahasa), (1991), Dasar-Dasar Manajemen, Bumi Aksara, Jakarta.
- Uchjana Effendy, Onong, (1989), Human Relation dan Public Relation dalam Management, Mandar Maju, Bandung.
- Widjaya, A.W., (1987), Perencanaan Sebagai Fungsi Manajemen, Bina Aksara, Jakarta
- Zainun, Buchari, (1987), Organisasi dan Manajemen, Balai Aksara, Jakarta.

PERATURAN-PERATURAN :

Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Badan Pertanahan Nasional yang telah dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2005.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1993 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian, Seksi dan Urusan serta Sub Seksi pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya.