

**PELAKSANAAN PROYEK KOMPUTERISASI KANTOR  
PERTANAHAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
KARAWANG PROVINSI JAWA BARAT**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian  
Program Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan**



**Disusun Oleh :**

**DEDEN SUDRAJAT**  
NIM. 9761191

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ditunjuk sebagai lokasi dilaksanakannya Proyek Administrasi Pertanahan, akibat diadakannya proyek tersebut volume pekerjaan di kantor ini menjadi bertambah banyak terbukti dari jumlah permohonan yang mencapai kurang lebih 800 setiap bulannya. Penyelenggaraan sistem administrasi pendaftaran tanah dengan menggunakan pembukuan berupa daftar-daftar isian yang notabene dilakukan dengan cara manual mengakibatkan sistem birokrasi yang sangat panjang, rumit dan mahal.

Oleh karena itu atas pertimbangan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang juga terpilih sebagai *pilot project* Komputerisasi Kantor Pertanahan. Pelaksanaan pelayanan di Kantor Pertanahan ini direncanakan menggunakan LAN (*Local Area Network*) yang menelan biaya Rp.275.449.000 dengan bantuan teknis dari Australia dan para ahli teknologi digital dari Singapura.

Tetapi pada pelaksanaannya, Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ini menghadapi banyak kendala dan kekurangan. Pada garis besarnya, proyek ini kurang memperhatikan fungsi-fungsi manajemen seperti perencanaan dan pengawasan. Seharusnya sebelum dilaksanakannya proyek tersebut terlebih dahulu diadakan studi kelayakan, apakah proyek tersebut tepat untuk Kabupaten Karawang yang ternyata sumber daya manusianya kurang mendukung. Oleh karena itu tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apa yang menyebabkan pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan tersebut tidak dapat berjalan.

Sumber daya manusia sebagai syarat penyusunan rencana pembangunan suatu jaringan komputer lokal kurang diperhatikan, sehingga peralatan yang berharga ratusan juta tersebut tidak dapat dipergunakan apalagi dirawat. Akibatnya peralatan yang telah dirancang sedemikian rupa itu mengalami kerusakan konfigurasi terutama pada program dan perangkat kerasnya. Beberapa *node*-nya kini tersimpan di gudang dan tidak dapat dipergunakan kembali. Kerusakan pada beberapa nodenya menyebabkan tidak berfungsinya perangkat keras dan peripheral yang lainnya.

Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kabupaten Karawang ini telah gagal. Dana pinjaman dari Bank Dunia itu kini menjadi rongsokan yang tidak berguna lagi. Rencananya tahun ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang mendapat giliran kembali LOC (*Land Office Computerization*) yang didanai oleh pemerintah Spanyol. Kita berharap, semoga beban utang negara ini tidak bertambah menyengsarakan rakyat akibat terulang kembali kegagalan proyek yang lalu.

## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Pembatasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	20
C. Anggapan Dasar.....	23
D. Batasan Operasional.....	23
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode yang Digunakan.....	25
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Teknik Pengumpulan Data.....	25
D. Populasi dan Sampel Penelitian.....	26
E. Teknik Analisis Data.....	27
F. Reliabilitas.....	28

#### **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	31
B. Pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan.....	34
C. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan.....	59

#### **BAB V .KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

#### **RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tahun 2003 AFTA (*Asean Free Trading Agreement*) dan 2010 perdagangan bebas dunia akan segera tiba. Pada saat itu bangsa Indonesia di tuntut untuk berkompetisi dalam segala bidang. Faktor produksi seperti kualitas sumber daya manusia, sumber daya alam dan teknologi Indonesia akan bebas bersaing dengan faktor-faktor produksi dan produk-produk negara lain. Kenyataan tersebut harus segera disikapi dengan merubah paradigma yang cukup signifikan mengenai tuntutan akan terselenggaranya sistem pemerintahan yang transparan serta peningkatan kebijaksanaan yang bertitik tolak kepada sikap keberpihakan kepada kepentingan masyarakat luas.

Dalam kaitannya dengan era persaingan bebas, untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, pemutahiran data pertanahan dan produktifitas sebenarnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dahulu telah mengambil langkah untuk memperbaiki pola pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan dengan berupaya menyempurnakan dan melengkapi berbagai peraturan perundangan dan kegiatan-kegiatan yang menunjang pelaksanaan reformasi pelayanannya kepada masyarakat. Sebaliknya kondisi ini, menuntut aparatur negara termasuk aparatur pertahanan untuk mampu meningkatkan profesionalismenya sesuai dengan kehendak masyarakat dengan tetap berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku.

Selama 39 tahun (1960-1999) jumlah bidang tanah terdaftar sekitar 23 juta bidang tanah. Sejak tahun 1994, BPN telah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk mempercepat pendaftaran tanah dan telah menghasilkan sekitar 1.245.542 sertifikat tanah (selama 5 tahun). Pendekatan pendaftaran tanah secara sistematis ini dirasakan sebagai satu-satunya cara dalam meningkatkan dan mempercepat secara signifikan jumlah bidang tanah yang harus didaftarkan. Akan tetapi kelemahan dari sistem ini adalah akumulasi data-data dan arsip pertanahan pada kantor-kantor pertanahan akan menyebabkan masalah yang cukup kritis apabila pengolahan, pemeliharaan, dan penyimpanan datanya tidak dilakukan secara benar artinya masih mengacu pada sistem penyimpanan berbasis kertas (*paper base*) dan dengan menggunakan sistem manual, sehingga memerlukan lebih banyak ruangan penyimpanan dokumen dan warkah.

Beberapa peraturan/kebijaksanaan tentang peningkatan pelayanan telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional antara lain; Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat di bidang pertanahan, dijelaskan bahwa dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat pada bidang pertanahan, diharapkan seluruh kantor pertanahan kabupaten/ kota di seluruh Indonesia untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanannya kepada masyarakat.

Ciri-ciri pelayanan masyarakat yang bermutu antara lain :

1. Mudah dicapai (*accessability*)
2. Cermat/tepat (*accuracy*)
3. Sopan dan siap membantu (*courtesy*)
4. Nyaman (*comfort*)

9. Efektif
  10. luwes (flexibility)
  11. Jujur (honesty)
  12. Tidak menunda (promptness)
  13. Tanggap (responsiveness)
  14. Dapat dipercaya (reliability)
  15. Aman dan terjamin (security)
- (Djoko Walijatun,2000)

Pelayanan yang baik adalah pelayanan yang bermutu, mutu disini berarti suatu kondisi dinamis yang bertubungan dengan produk, jasa, manusia, proses dan lingkungan yang memenuhi atau melebihi harapan pihak yang menginginkan pelayanan. dan pelayanan yang baik adalah yang sama dengan standar, apabila belum ada standar maka diusahakan merupakan pelayanan terbaik yang dapat diberikan, pelayanan yang mendekati apa yang dianggap pelayanan standar, pelayanan yang dilakukan secara maksimal. (Djoko Walijatun,2000:12)

Sejalan dengan pesatnya perkembangan komputer saat ini berpengaruh pada kebutuhan dan keharusan mempergunakan komputer pada perusahaan dan kantor-kantor pemerintah di Indonesia, maka upaya pemanfaatan komputer dikantor pertanahan diarahkan untuk mempercepat proses/operasionalisasi pelayanan di bidang pertanahan maupun pemberian informasi pertanahan, pengendalian atau monitoring proses pelayanan yang berfungsi sebagai pengendali (waskat) serta pengolahan dan penyajian data/sistem informasi laporan.

Selanjutnya menurut Soni Harsono (1996:251), bahwa:

Pelaksanaan pelayanan pertanahan dilaksanakan oleh kantor-kantor pertanahan kabupaten/kotamadya di seluruh Indonesia. Sejak tahun 1988 Badan Pertanahan Nasional telah memikirkan konsep komputerisasi di kantor-kantor pertanahan. Sejak saat itu beberapa proyek telah dilakukan dengan hasil yang bermacam-macam.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang yang mempunyai volume pelayanan pertanahan yang relatif tinggi adalah salah satu kantor pertanahan yang

ladang investasi modal dalam dan luar negeri. Terdapat tiga kawasan industri dan puluhan zone industri di wilayah ini sehingga dinamika kegiatan ekonomi dan bertambahnya jumlah penduduk memompa produksi sertifikat hingga mencapai rata-rata 1000 lembar perbulannya. Tepat kebijakan pemerintah apabila memilih Karawang sebagai lokasi PAP dan komputerisasi pertanahan.

Dalam pelaksanaan Proyek Administrasi Pertanahan tahap pertama saja (tahun anggaran 1996-1997) telah dapat diserahkan 13.000 lembar sertifikat diluar proyek uji coba di dua kelurahan sebanyak 4.307 lembar sertifikat. Sehingga atas pertimbangan tersebut pelaksanaan pelayanan di kantor pertanahan Kabupaten Karawang direncanakan menggunakan komputerisasi pertanahan dengan menggunakan sistem LAN (*Local Area Network*) yang dibangun oleh ILAP (*Indonesian Land Administration Project*) dengan bantuan teknis dari pemerintah Australia dan para ahli dari Singapura.

Bertitik tolak dari uraian di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dengan judul

**PELAKSANAAN PROYEK KOMPUTERISASI KANTOR PERTANAHAN  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG PROVINSI  
JAWA BARAT**

## B. Permasalahan

Akibat dilaksanakannya Sertifikasi massal dalam Proyek Administrasi Pertanahan di Kabupaten Karawang, jumlah bidang tanah yang bersertifikat jelas

hak atas tanah berupa sertifikat. Keadaan ini tentunya harus diimbangi oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan.

Peningkatan kesadaran ini akan mengakibatkan bertambahnya volume pekerjaan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, selain itu banyak instansi dan masyarakat yang menginginkan informasi mengenai suatu hak atas tanah yang diperlukan, baik dalam proses peralihan haknya yaitu jual-beli, warisan, hibah, hak tanggungan maupun untuk keperluan lainnya yang berkaitan dengan pertanahan.

Keterbatasan peralatan dan jumlah aparat serta rumitnya penyelenggaraan sistem administrasi pendaftaran tanah dalam pelaksanaan tugasnya banyak mempergunakan daftar isian dengan sistem pembukuan, yang notabene dilakukan dengan cara manual serta ditangani oleh banyak petugas mengakibatkan sistem birokrasi yang sangat panjang. Juga tidak jarang terdengar rumor dari masyarakat bahwa penyajian data dan informasi pertanahan serta pelayanan pertanahan di setiap kantor pertanahan terlalu lama dan berbelit-belit.

Oleh karena itu BPN telah melaksanakan strategi mengenai pengelolaan data-data pertanahan dengan proyek komputerisasi kantor pertanahan dalam payung Proyek Administrasi Pertanahan untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang. Semua perlengkapan dan para instruktur telah dikirim ke Karawang untuk mempersiapkan dan melatih para pegawainya dalam mengoperasikan teknologi yang serba komputer tersebut. Namun pada kenyataannya sampai sekarang proyek tersebut terlantar dan sistem pelayanan pertanahan yang berbasis komputer untuk

### C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah

“ Apa yang menyebabkan pelaksanaan proyek komputerisasi kantor pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tidak dapat berjalan ?”

### D. Pembatasan Masalah

Permasalahan yang berkaitan dengan proyek komputerisasi kantor pertanahan sangatlah luas dan beragam oleh karena itu penyusun akan membatasi penelitian ini hanya tentang gagalnya pelaksanaan proyek komputerisasi kantor pertanahan PAP yang menggunakan jaringan komputer lokal sebagai salah satu sistem informasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sejak pelatihan oleh AsiaSoft PTE.Ltd dari Singapura pada tahun 1996 sampai sekarang.

### E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

#### 1. Tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui apa yang menyebabkan pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang khususnya di Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tidak dapat berjalan.

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan sumbangan pemikiran atas pemecahan masalah yang dihadapi dalam Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor tersebut.
- b. Dapat memberikan masukan yang harus diperhatikan oleh pihak pelaksana proyek yang lain mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam menjalankan suatu proyek yang menerapkan teknologi yang berbasis komputer di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.
- c. Memberikan saran-saran pembaharuan berdasarkan hasil-hasil dari penelitian ini.
- d. Memperkaya, memperluas dan memperdalam pengetahuan di bidang komputerisasi pelayanan pertanahan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan.

Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang telah gagal. Hal tersebut disebabkan Pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan di Kabupaten Karawang kurang memperhatikan manajemen proyek. Seharusnya didalam proyek-proyek yang melibatkan dana investasi yang besar tahap persiapan seperti perencanaan (*Planning*) harus dikonsep terlebih dahulu. Disamping itu pada tahap awalnya sebelum dimulainya proyek tersebut tidak di laksanakan studi kelayakan, sehingga faktor sumber daya manusia kurang mendapat perhatian padahal tanpa adanya sumberdaya yang memadai suatu proyek komputerisasi cenderung tidak akan berhasil.

Sumber daya manusia sebagai syarat penyusunan rencana pembangunan suatu jaringan komputer lokal kurang diperhatikan akibatnya sistem yang telah dirancang sedemikian rupa tidak dapat di pergunakan sebagaimana mestinya. Tujuan pelatihan tidak berhasil karena syarat-syarat pelatihan yang baik tidak dipenuhi yaitu instruktur yang baik dan metode pelatihan yang kurang memadai.

Kurangnya sumber daya manusia mengakibatkan pula kerusakan-kerusakan yang ada pada program dan perangkat kerasnya tidak dapat diperbaiki, karena lama tidak dipergunakan dan dirawat maka timbul kerusakan-kerusakan lainnya, seperti *harddisk* yang berjamur, hilangnya file program dll.

Kurangnya dana pun sangat berperan besar dalam gagalnya suatu proyek karena dana merupakan faktor yang harus diperhatikan pula dalam penyusunan suatu jaringan komputer. Sebenarnya dana yang telah dianggarkan didalam DIP lebih dari cukup apabila memang apa yang dianggarkan benar-benar dipergunakan sesuai dengan program kerja, artinya tidak banyak uang yang bocor ditengah jalan. Memang telah menjadi rahasia umum bahwa pemerintah negara ini kerap sekali dengan korupsi, tetapi sebenarnya semua itu tidak perlu terjadi bilamana moral para pelaksana pemerintah ini selalu menempatkan kepentingan bangsa dan negara ini diatas kepentingan pribadi atau golongan.

Untuk mewujudkan tuntutan pelayanan pertanahan yang berbasis komputer yang semakin mendesak maka BPN pusat merencanakan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan yang baru yang dikenal dengan LOC (*Land Office Computerization*) kerjasama dengan pemerintah Spanyol. Semoga pada pelaksanaan proyek mendatang tidak mengulangi kesalahan seperti pada proyek pertama.

## B. Saran

Beberapa hal yang ingin penulis sampaikan yang berkenaan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dalam menerapkan suatu proyek harus terlebih dahulu diadakan studi kelayakan dan direncanakan dengan matang sehingga pada pelaksanaannya sudah dapat mengantisipasi segala sesuatu yang diperkirakan akan menjadi penghambat jalannya proyek tersebut.

2. Sebenarnya perlu adanya proyek khusus untuk membangun Komputerisasi Kantor Pertanahan. Artinya Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan ini tidak bisa di gabung ataupun dibawah naungan proyek yang lain dalam hal ini Proyek Administrasi Pertanahan (PAP). Tujuannya agar pelaksanaan proyek tersebut mempunyai prioritas tersendiri tanpa harus konsentrasi terhadap bidang lainnya.
3. Setelah melihat hasil penelitian maka sumber daya manusia pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang relatif rendah, artinya para pegawai Kantor Pertanahan tersebut memerlukan pengembangan dan pelatihan supaya dinamis terhadap perkembangan teknologi yang sudah seharusnya dikuasai.
4. Para pelaksana proyek diharapkan mempertanggung jawabkan proyek ini karena proyek ini menggunakan uang pinjaman luar negeri, jangan biarkan utang negara ini menjadi sampah yang semakin menjerat rakyat negara ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- AS Hikam, Muhamad (2001), *"Bahasa Inggris Lemah Pemanfaatan Teknik Informasi Minim"*, Orasi Ilmiah Informatika di Pusdiklatpos. Bandung
- Arikunto, Suharsimi (1996), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Yogyakarta: Rineka
- Currid, C.C dan Gillet, C.A. (1993), *Menguasai Novel Netware*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta
- Haedar Ali, Tubagus (1990), *Prinsip-prinsip Network Planning*, Jakarta: Gramedia Pustaka
- Harsono, Soni (1996), *"Komputerisasi Kantor Pertanahan"*, Himpunan Pidato Meneg/KBPN, Jakarta, Biro Humas BPN.
- Marwa, Asri (1992). *Pengelolaan Karyawan*, Yogyakarta, BPFE
- Nawawi, Hadari (1993), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Nitisemito. Alex, Burhan Umar (1991), *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*. Jakarta: Bumi Aksara
- Oetomo, Budi Soetedjo (1998), *"Teknik Memilih Perangkat Keras Dalam Menyusun Rancangan Pembangunan Jaringan Komputer Lokal"*, Buletin Informatika Yogyakarta : UKDW.
- Prihandito, Aryono (1993), *Pemanfaatan Teknologi Canggih untuk Menunjang Sistem*

Soeharto, Imam.(1995), *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional*, Jakarta, Erlangga

Staf Lembaga PPM, (1996), *Manajemen Kantor Modern*, Jakarta, Erlangga

Walijatun, Djoko (2000),” *Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan sebagai Bagian Reinventing Government*”, Seminar Nasional Pertanahan. STPN, Yogyakarta.

Wardhono, Ibnu.(1993), *Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan*, Jakarta: Humas BPN Pusat.

Widodo, Dian.(1996), *Kamus Jaringan Komputer*. Penerbit Andi, Yogyakarta

Wirija, Sudantha.(1998). *Novel Netware 3.11*. Jakarta : Dinastindo.