BAB III

OBJEK DAN METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Pada bab ini, penulis akan mencoba untuk menjelaskan lebih lanjut lagi mengenai objek penelitian yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, Jawa Barat Indonesia.

3.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah suatu lembaga pemerintah non departemen yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1988 berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988.

Badan Pertahanan Nasional (BPN), ini merupakan dari Direktorat Jendral Agrarian Departemen Dalam Negeri. Peningkatan Status ini didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak sekedar merupakan masalah Agraria, yang selama ini di identikan dengan pertanian tanah telah berkembang pesat menjadi dimensi politik bahkan dimensi Hankam.

Tugas yang demikian luas tersebut, terlalu besar untuk dilakukan oleh suatu Direktorat Jendral pada suatu Departemen. Diperlukan suatu Badan yang lebih tinggi yang berada dibawah kendali Presiden, agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas yang seimbang. Untuk itulah di bentuk Badan Pertanahan Nasional .

Dengan tugas untuk membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendapatan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat adalah instansi Vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kanwil. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala, dimana dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional dikoordinasi Gubernur selaku kepala wilayah dan teknis administrasi dibawah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Di setiap Daerah Tingkat II Kabupaten / Kotamadya dipimpin oleh seorang Kepala yang dalam pelaksanaan tugasnya secara taktis operasional dikoordinasi Bupati / Walikota selaku Kepala Wilayah dan teknis administrasi dibawah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.

5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

Hingga kini Kantor BPN Kota Bandung terus berusaha untuk memberikan pelayanan pertanahan untuk masyarakat.

3.1.2 Visi, Misi, Dan Tujuan BPN

Visi dan misi yang telah ditetapkan oleh suatu organisasi mencerminkan tujuan dan fungsi yang ingin dicapai oleh organisasi itu sendiri. Adapun visi serta misi dari Kantor BPN Kota Bandung yaitu :

1. Visi :
    a. Menjadi Kantor Pertanahan yang terbaik.
    b. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Misi :

Adapun misi yang ditetapkan yaitu untuk Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta Sertifikat tanah secara menyeluruh di Indonesia, memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah dengan cara :

a. Mewujudkan pegawai kantor pertanahan yang profesional dan fasilitatif.

b. Meningkatkan kualitas pelayanan pada masyarakat.
c. Meningkatkan suasana menjadi kantor ber "TARIF" (transparan, akuntabel, responsif, independen, fairness).
d. Meningkatkan sinergitas dan pemberdayaan masyarakat.
e. Mewujudkan komitmen bersama dalam penegakan hukum dalam pelayanan sertifikat.
f. Melaksanakan penelitian dan pengembangan.

3. Tugas dari BPN :

BPN Memiiliki tugas untuk membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendapatan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

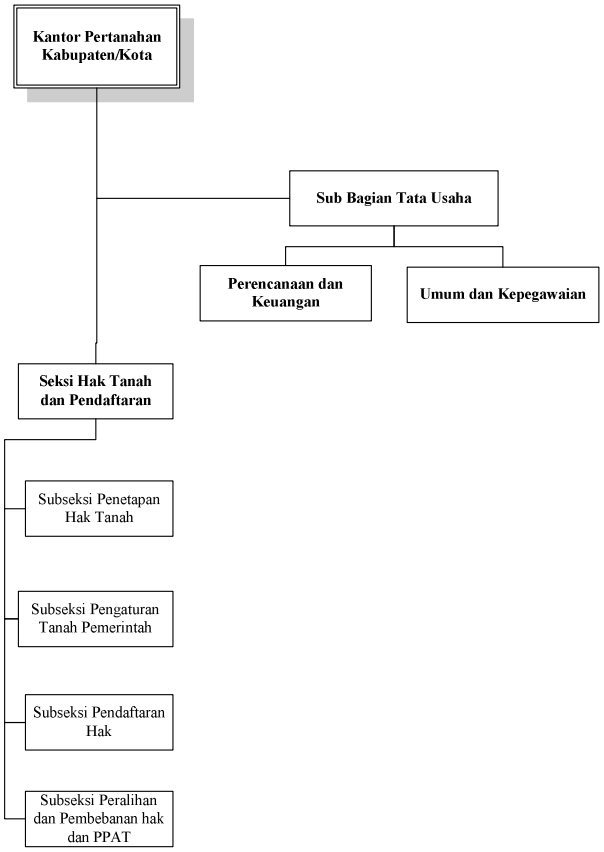
4. Tujuan dari BPN :

BPN memiliki tujuan untuk :

1. Menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemilik tanah.
2. Meningkatkan partisipasi masyarakat untuk sertifikasi tanah.
3. Percepatan Pelayanan pertanahan.

3.1.3 Struktur Organisasi

Adapun struktur organisasi Kantor BPN Kota Bandung Per tanggal 16 Mei 2006 sampai dengan sekarang dapat dilihat pada gambar 3.1



Gambar 3.1 Struktur Organisasi BPN Bandung.

3.1.4 Deskripsi Tugas

Masing-masing bagian yang ada pada struktur organisasi diatas memiliki tugas yang harus dilaksanakan. Tugas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor BPN Bandung

Kepala kantor BPN Bandung memiliki tugas dalam Penyusunan rencana program, penganggaran, serta pelayanan perijinan.

2. Sub Bagian Tata Usaha

Subbagian tata usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi kantor pertanahan serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan.

3. Perencanaan dan Keuangan

Mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program, dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

4. Umum dan Kepegawaian

Mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

5. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah memiliki tugas untuk menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan, dan penertiban berkas hak tanah. Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah terdiri atas :

a. Subseksi Penetapan Hak Tanah

Subseksi ini memiliki tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan, mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai. Perpanjangan hak, pembaharuan hak, dan lain-lain.

b. Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Subseksi ini memiliki tugas untuk menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan dan pertimbangan mengenai penetapan hak, hak guna bangunan, , hak pakai , dan hak pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, Perpanjangan hak, pembaharuan hak, dan tukar menukar tanah pemerintah.

c. Subseksi Pendaftaran Hak

Subseksi ini memiliki tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak tanah, pengakuan, dan penegasan konversi hak-hak lain tanah. Hak milik atas satuan rumah unit, rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan, serta memelihara data pertanahan.

d. Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Subseksi ini memiliki tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT, serta sarana daftar isian dibidang pendaftaran tanah.

3.2 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian ilmiah khususnya dibidang ilmu komputer yang berdasarkan atas teori-teori yang sebelumnya telah disebutkan dalam pengembangan sistem yang sebelumnya berjalan menjadi sistem yang lebih baik lagi. Dengan tahapan sebagai berikut.

3.2.1 Desain Penelitian

Penulis menggunakan desain penelitian akademik yang sesuai dengan kebutuhan dalam penyelesaian skripsi ini dengan menggunakan Penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memperoleh ciri-ciri variabel, dimana dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran tentang sistem serta mempelajari masalah yang ada dan menetapkan solusi yang dibutuhkan untuk mengatasi masalah tersebut.

3.2.2 Jenis Dan Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak Kantor BPN Kota Bandung, data-data yang diperoleh dikumpulkan dengan cara :

3.2.2.1 Sumber Data Primer

1. Wawancara/interview

   Melakukan tanya jawab dengan bagian pendaftaran sertifikat tanah yaitu pada bagian Loket II, Bagian Administrasi, Pimpinan Ajudikasi mengenai keadaan

sistem yang sedang berjalan, kelebihan serta kekurangannya sebagai penunjang untuk pengembangan sistem yang baru.

2. Pengamatan Secara Langsung atau Obeservasi

   Melakukan peninjauan secara langsung ke lapangan mengenai pelaksanaan sistem yang berjalan khususnya pada bagian Loket II, dan bagian Administrasi.

3.2.2.2 Sumber Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder yaitu Studi Dokumen untuk mempelajari dokumen yang ada dari pihak BPN Kota Bandung dan sumber lainnya yang memiliki hubungan dengan masalah yang diteliti.

Adapun dokumen yang digunakan adalah :

a. Deskripsi Tugas BPN
b. Alur Kegiatan Pelayanan di Kantor BPN
c. Form Jaminan Hak Tanah, Form Pendaftaran Hak, Form Pemisahan/Penggabungan/Splitsing, Form Peralihan Hak,
d. Tanda Terima Pembayaran.

3.2.3 Metode Pengembangan Sistem/ Pendekatan Sistem

Metode pengembangan sistem digunakan untuk merancang suatu sistem yang harus ditetapkan terlebih dahulu sebelum dimulainya perancangan sistem yang diinginkan.

3.2.3.1 Metode Pengembangan Sistem

Metode pengembangan sistem yang digunakan adalah model proses *Waterfall*, yang menggambarkan tahapan pengembangan perangkat lunak secara sistematik dimulai pada perekayasaan sistem diikuti dengan analisis, desain, pengkodean, pengujian dan pemeliharaan .

Tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut :

1. Rekayasa dan Pemodelan Sistem.

   Pekerjaan dimulai dari pembentukan kebutuhan-kebutuhan dari semua elemen sistem dan mengalokasikan suatu subset kedalam pembentukan perangkat lunak. Hal ini penting, ketika perangkat lunak harus berkomunikasi dengan hardware, orang dan basis data. Rekayasa dan pemodelan sistem menekankan pada pengumpulan kebutuhan pada level sistem dengan sedikit perancangan dan analisis.

2. Analisis Kebutuhan Perangkat Lunak .

   Proses pengumpulan kebutuhan diintensifkan ke perangkat lunak. Harus dapat dibentuk domain informasi, fungsi yang dibutuhkan, performansi dan antarmuka.

3. Desain.

   Proses desain mengubah kebutuhan-kebutuhan menjadi bentuk karakteristik yang dimengerti perangkat lunak sebelum dimulai penulisan program.

4. Penulisan Program (*Coding*).

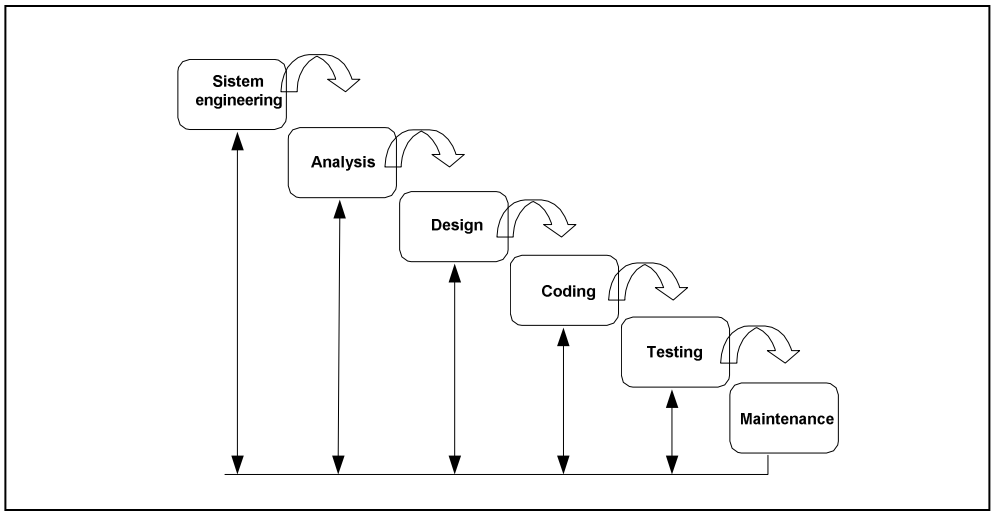
Desain tadi harus diubah menjadi bentuk yang dimengerti komputer. Maka dilakukan langkah penulisan program. Jika desain dilakukan secara detail, maka *coding* dapat dicapai secara mekanis.

5. Pengujian.

   Setelah kode program selesai dibuat, dan program dapat berjalan, *testing* dapat dimulai. Berfungsi untuk memeriksa apakah sesuai dengan hasil yang diinginkan.

6. Pemeliharaan /*Maintenance*

   Perangkat lunak setelah diberikan pada pelanggan, mungkin dapat ditemui kesalahan ketika dijalankan dilingkungan pelanggan. Atau mungkin pelanggan meminta penambahan fungsi, hal ini menyebabkan faktor *maintenance* (pemeliharaan) ini menjadi penting dalam penggunaan metode ini.



Gambar 3.2 Tahap-tahap Pengembangan Sistem Metode *Waterfall*

Sumber : Pressman. S, Roger (2001:15)

3.2.3.2 Metode Pendekatan Sistem

Metode pendekatan sistem yang digunakan yaitu terstruktur, yaitu pendekatan yang mengikuti tahapan-tahapan *System Life Cycle* baik dalam Analisis maupun perancangan sistem yang akan dikembangkan, alat tersbeut meliputi *Flow Map* , DFD (*Data Flow Diagram*) dan kamus data. Permasalahan yang ada dipecah kedalam modul yang terstruktur dan terarah, fleksibel, dokumentasi yang baik, tepat waktu, sesuai dengan rencana, kualitas sistem yang baik yang melibatkan pemakai sistem.

3.2.3.3 Alat Bantu Analisis dan Perancangan Sistem

Dalam pendekatan terstruktur, alat bantu yang digunakan *Flow Map*, Diagram konteks, dan *Data Flow Diagram* (DFD).

1. **Bagan Alir Data (*Flow Map*)**

   Flowmap adalah aliran data yang menggambarkan bagaimana Alur suatu data dalam sistem informasi. *Flowmap* meliputi formulir-formulir yang digunakan, seperti laporan, serta tembusan.

2. **Diagram Konteks**

   Diagram konteks merupakan model grafis yang menggambarkan sistem secara keseluruhan. Diagram konteks selalu berisi satu proses saja yang mewakili seluruh proses yang ada dari sistem informasi.

3. **Data Flow Diagram**

   DFD menggambarkan arus data, penyimpanan data, dan proses yang mengubah data yang masuk. DFD sering digunakan untuk menggambarkan

sistem yang telah ada, atau dalam mengembangkan sistem yang baru yang akan dikembangkan secara logika tanpa menghiraukan lingkungan fisik dimana data tersebut mengalir.

3. Kamus Data

Kamus data merupakan penjelasan tertulis mengenai data-data yang ada pada suatu basis data. Digunakan sebagai bahan untuk menyusun basis data yang diperlukan oleh sistem.

4. Basis Data

Basis data merupakan kumpulan data yang diperoleh berdasarkan kamus data dan tersimpan dalam media penyimpanan didalam suatu perusahaan atau dalam komputer.

a. Normalisasi

Normalisasi adalah proses mempelajari, membuat struktur dalam basis data menjadi lebih efisien dengan menghilangkan elemen-elemen yang berulang sehingga diperoleh elemen tunggal.

Secara umum Normalisasi memiliki tahapan seperti :

1. Bentuk Normal Pertama

   Pada bentuk ini, tidak terdapat beberapa elemen yang muncul berulang kali untuk satu entitas tertentu.

2. Bentuk Normal Kedua

Bentuk normal kedua memerlukan suatu relasi yang telah memenuhi syarat bentuk normal pertama dan atribut bukan kunci memiliki ketergantungan penuh terhadap atribut kuncinya.

3. Bentuk Normal Ketiga

   Bentuk normal ketiga memerlukan relasi yang telah memenuhi syarat bentuk normalisasi pertama dan kedua. Pada bentuk ini juga nilai atribut tidak bergantung pada atribut lainnya dalam entitas yang sama.

b. Tabel Relasi

Tabel relasi menggambarkan hubungan yang terjadi dalam basis data dengan menampilkan kedalam bentuk tabel-tabel yang terdiri dari sejumlah barisan dan kolom yang memudahkan untuk memahami hubungan antar tabel.

3.2.4 Pengujian Perangkat Lunak

Pengujian yang digunakan pada penelitian ini adalah pengujian *Black-Box* , pengujian, dengan alasan bahwa pengujian dilakukan oleh pihak pengguna bukan pembuat sebagai pihak akhir pengguna program. dilakukan dengan objek yang diuji terfokus kepada kebutuhan fungsional dari perangkat lunak. Pengujian *Black-Box* memungkinkan pembuat perangkat lunak untuk menentukan kondisi yang terjadi

untuk suatu masukan yang akan menjalankan semua kebutuhan fungsional dari perangkat lunak yang dibuat. Presman (2005 : 459).

Pengujian *Black-Box* dilakukan untuk menemukan beberapa macam kesalahan, yaitu :

1. Fungsi-fungsi yang tidak benar atau hilang.
2. Kesalahan interface.
3. Kesalahan dalam struktur data atau akses database eksternal.
4. Kesalahan kinerja.
5. Inisialisasi dan kesalahan terminasi.