



## ABSTRAK TESIS

---

Nama Mahasiswa : Agus Dwitarto  
Program/Angkatan : Magister Manajemen/XLVII  
Judul Tesis : **PERMODELAN SISTEM PENGENDALIAN RISIKO DI BIDANG PERTANAHAN PADA PT. JIEP (PERSERO) DALAM RANGKA MENJADI PENGELOLA KAWASAN INDUSTRI YANG RESPONSIF.**  
Tahun Kelulusan : 2011  
Abstrak :

Dalam sejarah pembebasan tanah di Indonesia pada umumnya dapat dikatakan sering bermasalah ketika akuisisi lahan berkembang menjadi persengketaan tanah karena dihadapkan dengan perselisihan pihak-pihak baik penjual maupun pembeli. Sengketa tersebut tidak jarang berdampak besar serta meluas akibat terjadinya perselisihan tanah dan berujung pada kerugian yang diderita oleh semua pihak. Beberapa hal yang timbul sebagai pemicu antara lain status kepemilikan tanah, tidak jelas asal usul tanah, tidak ada surat pelepasan hak, nama penjual tidak sama dengan nama tertera pada girik, sehingga dikemudian hari hal semacam ini menjadi faktor pemicu timbulnya perselisihan antara ahli waris dengan pembeli tanah. Hal yang sama juga terjadi di PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) sebagai salah satu pengembang dan pengelola kawasan industry, dimana proses akuisisi lahan dari masyarakat telah berlangsung sejak tahun 1973 hingga saat ini. Fungsi sebagai pengembang harus diikuti dengan perencanaan penyediaan lahan sebagai inventori lahan apabila akan berkembang pesat dikemudian hari. Maka dengan prinsip sebagai institusi "*Land Banking*" perusahaan yang memiliki persediaan lahan cukup akan memiliki daya saing lebih serta menguntungkan, ditambah dengan memiliki manajemen

yang baik di bidang kearsipan dan sangat peduli dengan potensi risiko pada setiap tahapan kegiatan usaha perusahaan terutama pengendalian risiko dalam pengurusan sertifikasi hak pengelolaan lahan (HPL). Untuk mewujudkan rencana pengendalian risiko di bidang pertanahan dan memberikan kontribusi terhadap perbaikan kinerja manajemen serta proses pengambilan keputusan yang efisien, efektif dan lebih berkualitas, maka diperlukan adanya permodelan sistem pengendalian yang memadai, responsif dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu diperlukan adanya skenario analisa perlakuan risiko sebagai alternatif yang paling efektif dan sebagai opsi upaya penurunan tingkat terjadinya probabilitas maupun dampak yang diakibatkannya.

Tesis ini bertujuan untuk menghasilkan suatu permodelan sistem pengendalian risiko di bidang pertanahan pada PT. JIEP dalam rangka menjadi pengelola kawasan industri yang responsif di Indonesia dengan menganalisis penerapan sistem pengawasan risiko dalam bidang pertanahan, menganalisis terwujudnya permodelan sistem pengawasan risiko yang *integrated* dalam bidang pertanahan, memperkecil risiko yang dapat ditimbulkan oleh setiap kejadian risiko, baik terhadap manusia, nama baik, proses operasi/bisnis, lingkungan internal dan lingkungan eksternal Perusahaan, serta melatih dan mensosialisasikan paradigma dan tata cara penanganan manajemen risiko yang tepat kepada seluruh jajaran Perusahaan. Metode penelitian yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif untuk menggali data dan informasi di lapangan, pengumpulan data primer dan sekunder yang akan dibuatkan perbandingan dan dianalisis secara kualitatif dan kuantitatif dengan menggunakan LDA (*Loss Data Approach*), dan studi kepustakaan.

Sebagai pertimbangan dalam menganalisa adalah memikirkan cara penggunaan kekuatan internal maupun eksternal agar bersinergi untuk menghasilkan sebuah solusi terbaik dan rasional. Untuk mempertegas bahwa sistem pengendalian berjalan dengan baik diperlukan pertimbangan membentuk unit pengelola manajemen risiko, dimana PT. JIEP belum memiliki unit khusus untuk menangani manajemen risiko yang bertugas mengidentifikasi, melakukan penilaian (*assessment*) risiko hingga diketahui risiko-risiko strategis dan perlu penanganan segera, kemudian mengelola risiko dengan perlakuan risiko baik preventif maupun mitigasi dan juga memberikan rekomendasi. Selama ini fungsi identifikasi risiko-risiko belum terdokumentasikan dengan baik sehingga data

risiko historis tidak terdokumentasi. Tugas penyusunan konsep kebijakan manajemen risiko hingga saat ini ditangani oleh bidang *Corporate Policy* dan *MIS*. Sementara masalah yang ada akan dipertemukan oleh SPI yang sekaligus memberi rekomendasi penyelesaian masalah untuk kemudian hasil audit atas temuan dilaporkan ke Dewan Direksi. Hal ini membuat respon Direksi dalam menyelesaikan permasalahan menjadi terlambat. Permodelan yang bersifat *top down* dalam penanganan risiko strategis akan lebih responsive, lebih efektif dan tepat sasaran. Disamping itu, pemantauan oleh Dewan Direksi harus dilakukan secara berkala dan berkelanjutan sehingga dapat menghindari atau meminimalisir timbulnya risiko baru yang lebih besar. Proses ini dilaksanakan secara berjenjang mulai dari tingkat bawah sampai ke tingkat Direksi dan Dewan Komisaris.

Pembaharuan sistem pengarsipan dokumen (*filling*) dan sistem pembaharuan data kepemilikan lahan perusahaan, baik yang masih berupa *salinan* sertifikat atau sudah berupa Sertifikat HPL perlu ada upaya untuk merapikan, menganalisa, dan mendata ulang setiap surat kepemilikan lahan yang ada diruang penyimpanan. Untuk mempermudah akses data lahan, jika tidak berada di kantor misalkan pada kegiatan rapat dengan pemegang saham, PT.JIEP perlu memanfaatkan dukungan teknologi *Google Earth* dan *Google Map* untuk mengambil foto lahan dan memberi penomoran pada setiap lahan tersebut dan memindai setiap dokumen kedalam bentuk digital dan membangun sistem informasi dokumen yang dapat dengan mudah diakses oleh pemegang saham tanpa harus melihat bentuk fisiknya. Oleh karena itu perlu upaya pengamanan dan menjaga kerahasiaan status arsip lahan yang sudah dijual atau masih disewa, maupun lahan yang masih dalam status sengketa. Semua informasi harus tersaji lengkap tanpa harus membuka dokumen.

Dari hasil analisis mengenai risiko-risiko operasional dibidang pertanahan, maka dapat diambil kesimpulan, diantaranya adalah kompleksitas permasalahan pertanahan di PT. JIEP, dimana pada 4 unit kerja sudah terdapat 66 jenis risiko, belum adanya unit khusus yang mengidentifikasi risiko sampai dengan pengelolaannya, serta penggunaan ISO 31000 sebagai acuan dalam mengidentifikasi, mengukur, memonitor dan mengendalikan risiko, untuk kemudian diambil langkah-langkah penanganan secara tepat.