

**STRATEGI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU  
DALAM MEMINIMALISIR PERMASALAHAN TUMPANG TINDIH  
SERTIFIKAT TANAH (*OVERLAPPING*) DI KOTA PEKANBARU**

*Oleh : Siti Hardianti Rukmana Manurung*

*Pembimbing : Abdul Sadad S.Sos., M.Si*

**Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik**

**Universitas Riau**

**Kampus Bina Widya km 12,5 Simpang Baru-Pekanbaru 28293**

**TELP.(0761)63277/23430**

***Abstract***

*Certificate of land said to be evidence of a legitimate legal ownership. But in fact it is still often the case of overlapping land certificates among the community. All started from the increasing of need the land so that people trying to gain ground in various ways even with other people's land grab. In addition causes the occurrence of overlapping land certificate arising from the national land Agency parties city of Pekanbaru that do land registration system that is sporadic and manual, the lack of transparency towards land ownership also be the cause.*

*The purpose of this research is to find how strategy national land agency the city of pekanbaru in minimizing the problem overlapping land certificates in pekanbaru and knows factors affecting strategy national land agency the city of pekanbaru in minimizing the problem overlapping land certificate in pekanbaru. The study is done by using the method the qualitative study, with study data is descriptive. In data collection, researchers used technique interview, observation, literature and documentation.*

*This research result indicates that strategy land agency the city of pekanbaru not run optimally. Strategy is not was fully exist. such as innovation strategy, the national land agency do not have it even the implementation of the strategy technology just that is said to ease services to the community has not been fully can be done due to the limited application usage online services that available and operating strategies are still lacking. Factors affect the implementation of the strategy is the human resources owned inadequate, the national land agency only held a meeting to keep coordinated, the absence of socialization schedule from the national land agency directly to the community and community participation is still lacking because delivery of program from the national land agency yet optimal.*

***Key words : Strategy, Certificate of land, Overlapping***

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di Indonesia kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Karena begitu pentingnya tanah yang mengharuskan setiap badan atau orang memiliki bukti kepemilikan tanah. Untuk mempermudah dalam mendapatkannya, banyak peraturan yang dibuat oleh pemerintah untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah miliknya agar mendapatkan bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat tanah. Proses pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering disingkat UUPA. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu pertama, secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua, secara sporadik, yaitu pendaftaran bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Pekanbaru adalah salah satu kota yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Fakta ini tentunya membuat kota Pekanbaru menjadi pusat perhatian kaum urban dan masyarakat Kota Pekanbaru dalam upaya memenuhi kebutuhan ekonominya. Dengan menjadi kota urbanisasi kebutuhan tanah menjadi semakin meningkat dan hal ini membuat kota Pekanbaru tidak

terlepas dari permasalahan tanah. Bukan hanya itu saja, bahkan pembangunan proyek-proyek infrastruktur skala besar, politik juga mengakibatkan semakin banyak permasalahan tanah maka dibutuhkan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah berguna sebagai jaminan untuk kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah. Namun pada kenyataannya masih sering sekali kita mendapatkan bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat tanah tumpang tindih (*overlapping*). Dengan adanya tumpang tindih atas status kepemilikan tanah, maka menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab tujuan didaftarkannya tanah untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah sebagai alat pembuktian yang sempurna.

Tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) merupakan kejadian dimana terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau beda. Adapun penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kota Pekanbaru sebagai berikut :

- 1) Seluruh sertifikat yang pernah terbit di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru belum terpetakan dalam Peta Dasar Pendaftaran Kota Pekanbaru.
- 2) Kurangnya transparansi pihak pertanahan terhadap masyarakat mengenai informasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah, sehingga ada masyarakat yang dengan sengaja ataupun tidak sengaja mendaftarkan kembali.

- 3) Kurangnya kesadaran masyarakat yang sudah memiliki bukti kepemilikan yaitu sertifikat tanah terhadap kewajiban mereka untuk menjaga, merawat, memelihara tanah mereka sehingga memberikan peluang kepada pihak lain yang ingin memiliki tanah tersebut.
- 4) Sistem pendaftaran tanah yang selama ini dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru selama ini masih bersifat sporadik.
- 5) Masih terdapat sertifikat dibawah tahun 2004 yang belum berkoordinat nasional sesuai sistem proyeksi *Transverse Mercator 3 (TM-3)*.

Permasalahan sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah yang mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyeroobot tanah milik orang lain.

Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru adalah lembaga publik di daerah perpanjangan tangan pemerintah pusat dalam urusan bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru melayani berbagai urusan di bidang pertanahan yang ada di Kota Pekanbaru, di antaranya pelayanan dalam pembuatan sertifikat tanah. Untuk meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah, ada beberapa strategi yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru yaitu sebagai berikut :

- a. Melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis (serentak) dalam satu kawasan, dimana selama ini sistem pendaftaran tanah dilaksanakan secara sporadik menunggu permohonan dari masyarakat.
  - b. Menjadwalkan gelar kasus (Mediasi) secara berkala satu kali dalam seminggu terhadap bidang tanah yang telah dipastikan tumpang tindih sertifikat tanah.
  - c. Melakukan pembenahan terhadap peta dasar pendaftaran yang ada pada sistem koordinat nasional.
  - d. Menggunakan alat ukur yang canggih agar dapat menghasilkan data yang akurat yaitu sistem pengukuran dengan metode pengamatan satelit (GNSS CORS).
  - e. Memberikan himbauan kepada masyarakat untuk selalu menjaga tanda batas, mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan yang telah diberikan.
- Dalam melaksanakan strategi ada beberapa program yang menjadi fokus Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru di bidang pertanahan yaitu :
- a. Meluncurkan program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2017 dan program Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (P4T) pada tahun-tahun sebelumnya.
  - b. Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru setiap tahun melaksanakan Program Nasional Agraria (PRONA).

Dalam pelaksanaan program diatas Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru mempunyai visi dan misi sebagai berikut :

Visi :

Terwujudnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru .menjadi kantor pelayanan sopan, ramah dan bersahabat.

Misi :

1. Memberikan pelayanan prima
2. Meningkatkan kepastian hukum atas tanah
3. Meningkatkan peran aktif dalam penyelesaian sengketa.

Salah satu misi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru adalah ingin meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah, dan meningkatkan peran aktif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, misi yang tujuan untuk mencapai visi organisasi seakan hanya sebatas tulisan saja, peningkatan kepastian hukum hak atas tanah masih terjadi permasalahan.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, masih banyak masalah sertifikat tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Tingginya masalah pertanahan ini tentunya tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sebagai institusi yang mempunyai tugas melaksanakan administrasi pertanahan. Karena tanah-tanah yang masih dalam masalah tidak dapat dikelola dengan baik oleh pemegang sertifikat tanah maupun pihak lainnya, secara ekonomis tentu sangat merugikan.

## **B. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru?
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dan kegunaan penelitian adalah :

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis bagaimana Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru.

### **2. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

#### **a. Manfaat Teoritis**

Sebagai sumbangan pemikiran pengetahuan bagi penulis dalam ilmu administrasi publik mengenai strategi dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah

(*overlapping*). Informasi dan referensi yang dapat dijadikan acuan untuk penelitian selanjutnya.

#### b. Manfaat Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam menangani permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) di Kota Pekanbaru.
2. Bagi peneliti selanjutnya pada bidang Ilmu Administrasi Publik.

#### D. Konsep Teori

##### 1. Strategi

Definisi strategi pertama dikemukakan oleh **Chandler dan Rangkuti (2006 : 4)** menyebutkan bahwa “strategi adalah tujuan jangka panjang dari suatu perusahaan/organisasi, serta pendayagunaan dan alokasi sumber daya yang penting untuk mencapai tujuan”.

Menurut **David (2006 : 8)** strategi manajemen adalah rencana yang disatukan, menyeluruh dan terpadu mengaitkan keunggulan, strategi pemerintah dengan tantangan lingkungan dan direncanakan untuk memastikan bahwa tujuan utama dapat dicapai melalui pelaksanaan yang tepat oleh penyelenggaraan pemerintah.

Hofer dan Schendel dalam **Tangkilisan (2005)**, mengajukan 4 komponen strategi yang perlu dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Ruang lingkup (*scope*) yaitu ruang gerak interaksi antara institusi atau organisasi dengan lingkungan eksternalnya, baik

masa kini maupun masa yang akan datang.

2. Pengerahan sumber daya (*resource deployment*) yaitu pola pengarahan sumber daya dan kemampuan untuk mencapai tujuan dan sasaran organisasi atau instansi.
3. Keunggulan kompetitif (*competitive advantage*) yaitu posisi unik yang digunakan institusi atau organisasi dalam menghadapi para pesaingnya.
4. Sinergi yaitu pengerahan sumber daya atau keputusan strategis sehingga seluruh komponen yang ada mampu bergerak secara terpadu dan efektif.

**Elitan (2008 : 9)** ada beberapa strategi yang diterapkan pada suatu organisasi atau perubahan, yaitu sebagai berikut :

##### 1. Strategi Teknologi

Penemuan-penemuan baru dalam bidang teknologi memerlukan sumber daya baru untuk menambah manfaat dari aktifitas organisasi atau perusahaan. Teknologi merupakan peluang dan sekaligus tantangan bagi organisasi atau perusahaan saat ini. Teknologi akan dirasakan sebagai tantangan jika organisasi tidak tahu bagaimana menggunakan teknologi dan pengelolaannya secara strategik. Jika teknologi dikelola dengan baik dari fase rencana adopsi sampai dengan implementasinya, teknologi akan memberikan manfaat dan peluang secara strategic dalam jangka panjang.

##### 2. Strategi Inovasi

Inovasi merupakan suatu hal yang sangat penting dalam mencapai keunggulan kompetitif. Organisasi atau perusahaan yang melakukan inovasi terus-terusan akan

mendapatkan kreasi, model dan penampilan produk yang baru. Keberhasilan strategi inovasi yang dilakukan tergantung pada budaya organisasi atau perusahaan. Diperlukan kerjasama, pemikiran yang terbuka dan dukungan semua pihak untuk mencapainya keberhasilan inovasi dalam mencapai keunggulan kompetitif dan menjadi organisasi atau perusahaan yang unggul dalam persaingan global.

### 3. Strategi Inovasi

Elitan memandang strategi operasi atau manufaktur sebagai kekuatan manufaktur yang efektif sebagai suatu senjata kompetitif untuk mencapai tujuan perusahaan atau organisasi. Strategi manufaktur yang diimplementasikan akan mempengaruhi tujuan dan strategi perusahaan dan kemungkinan fungsi-fungsi manufaktur yang memberikan kontribusi dalam meningkatkan daya saing perusahaan dalam jangka panjang, strategi manufaktur mewakili prioritas kompetitif, yaitu meliputi biaya, kualitas, fleksibilitas dan pengiriman.

### 2. Organisasi

Menurut Siagian dalam **Hasibuan (2008 : 27)** mendefinisikan organisasi yaitu : “Organisasi ialah setiap bentuk persekutuan antara dua orang atau lebih yang bekerja secara formal terikat dalam rangka pencapaian suatu tujuan yang telah ditentukan dalam suatu ikatan yang mana terdapat seseorang/beberapa orang yang disebut atasan dan seseorang/sekelompok orang yang disebut bawahan”.

Manullang dalam **Hasibuan (2008 : 68)**, pengertian organisasi dapat dibedakan :

1. Organisasi dalam arti badan, yaitu sekelompok orang yang bekerjasama untuk mencapai tujuan tertentu.
2. Organisasi dalam arti bagan atau struktur, yaitu gambaran secara sistematis tentang hubungan kerjasama dari orang-orang yang terdapat di dalamnya untuk pencapaian suatu tujuan.

Pendapat lain dari Chester L. Barnard dalam **Thoha (2007 : 114)** Organisasi adalah sebagai sebuah sistem kegiatan-kegiatan yang terkoordinir secara sadar, atau suatu kekuatan dari dua manusia atau lebih.

**Winardi (2006 :16)** mengatakan bahwa sebuah organisasi merupakan sistem yang terdiri dari elemen atau subsistem diantara dimana subsistem manusia mungkin merupakan subsistem terpenting dan dimana terlihat bahwa masing-masing subsistem saling berinteraksi dalam upaya pencapaian sasaran-sasaran atau tujuan organisasi yang bersangkutan.

Lane dalam **Sutarto (2006 : 23)** mengatakan organisasi adalah proses menggabungkan pekerjaan yang orang-orang atau kelompok harus melakukan dengan kekuasaan yang diperlukan untuk pelaksanaannya, sehingga kewajiban-kewajiban yang dilaksanakan demikian itu memberikan saluran-saluran terbaik bagi penyelenggaraan yang efisien, teratur, positif dan terkoordinasikan.

### 3. Administrasi Pertanahan

**Menurut Murad (1997 : 1)** pertanahan adalah suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh

Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut pasal 44 UUPA dalam **Supriadi (2006 : 3)** tanah dinyatakan sebagai atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

**Santoso (2010 : 10)** mengatakan secara yuridis pengertian tanah disebut hak atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.

**Murad (1997 :1)** mengatakan administrasi pertanahan adalah suatu usaha dan kegiatan organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijakan-kebijakan Pemerintah di bidang Pertanahan dengan menggerakkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku.

Menurut **Herman Hermit (2008 : 4)**, administrasi pertanahan (land administration) adalah pemberian hak, perpanjangan hak, pembaruan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan hak, pemisahan hak, pemecahan hak, pembebanan hak, izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah, serta izin penunjukan dan penggunaan tanah.

Sedangkan **Molen (2008 : 2)** mengatakan Administrasi pertanahan

adalah proses penentuan, merekam, dan menyebarkan informasi tentang kepemilikan, nilai dan penggunaan tanah ketika mengimplementasikan kebijakan pengelolaan lahan.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Menurut **(Moleong 2012: 4)**, penelitian dengan penelitian kualitatif ini kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dari individu tersebut secara holistik (utuh).

### **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru yang beralamat di Jalan Pepaya No. 47 Kota Pekanbaru.

### **3. Informan Penelitian**

Adapun informan pada penelitian ini adalah :

- a. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Tanah Kota Pekanbaru.
- b. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kota Pekanbaru.
- c. Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan pendaftaran Tanah.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- e. Masyarakat Tumpang Tindih Sertifikat Tanah.

### **4. Jenis dan Sumber Data**

#### **a. Sumber Data Primer**

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari informan yang menjadi objek penelitian berupa

informasi yang relevan dengan masalah yang sudah dirumuskan dalam penelitian. Data yang diperoleh langsung yang menjadi objek penelitian berupa informasi yang relevan dan masalah-masalah yang sudah dirumuskan dalam penelitian. Data yang dibutuhkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana strategi badan pertanahan nasional kota pekanbaru dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) di Kota Pekanbaru
2. Daftar sengketa sertifikat tanah tumpang tindih (*overlapping*) di Kota Pekanbaru.
3. Data lain yang mendukung penelitian ini.

b. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari sumber kedua atau data untuk melengkapi data primer yang di dapatkan seperti :

1. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997.
2. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960
3. Profil Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.
4. Dan data lain yang mendukung.

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengambilan data adalah tata cara teknik pencarian data, baik yang berasal dari sumber atau objek penelitian maupun dari sumber instansional sebagai berikut :

- a. Wawancara yaitu : pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung terhadap responden mengenai strategi dalam

meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) di Kota Pekanbaru.

- b. Observasi, yaitu mengadakan pengamatan langsung ke objek penelitian mengenai strategi dalam meminimalisir permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) di Kota Pekanbaru.
- c. Studi Kepustakaan dan Dokumentasi, yaitu : dipergunakan agar dapat menunjang dan merumuskan suatu kesimpulan guna melengkapi dari kekurangan-kekurangan yang ada dalam penelitian ini.

### 6. Analisa Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisa triangulasi kualitatif, yakni analisis kualitatif untuk pengelolaan data yang di peroleh di lapangan melalui wawancara dan pengamatan di lapangan, semua informasi dikumpulkan dipelajari sehingga menjadi suatu kesatuan yang utuh.

Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Penulis mengambil teknik triangulasi dengan sumber, yang berarti membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh waktu dan alat yang berbeda.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Kepemilikan

## **Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru.**

Strategi merupakan rencana tentang apa yang ingin dicapai atau hendak dicapai atau hendak menjadi apa suatu organisasi di masa depan (arah) dan bagaimana cara mencapai keadaan yang diinginkan tersebut (rute).

Untuk membahas Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Kepemilikan atau Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru penulis menggunakan teori Ellitan (2008 : 9) di mana dalam pelaksanaan strategi terdapat 3 (tiga) indikator yaitu:

### **1. Strategi Teknologi**

Strategi teknologi merupakan penemuan-penemuan baru dalam bidang teknologi yang dalam pelaksanaannya memerlukan sumber daya baru. Teknologi memberikan peluang dan tantangan bagi organisasi. Dikatakan sebagai tantangan jika organisasi tidak dapat menggunakan dan mengelola teknologi dengan baik, sebaliknya memberikan peluang yang baik untuk organisasi jika organisasi dapat menggunakan dan mengelolanya dengan baik.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“BPN juga memiliki data base dengan sistem Komputerisasi yang disebut Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) berbasis web yang terintegrasi secara nasional sehingga mempermudah pihak BPN untuk melakukan pengecekan sertifikat apakah palsu atau*

*tidak dengan cepat dan mudah.” (Wawancara dengan Bapak Masri Limart, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, 18 Februari 2017)*

Salah satu visi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru adalah meningkatkan peran aktif dalam penyelesaian sengketa. Sebelum suatu sengketa sampai kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, BPN harus terlebih dahulu mencoba menyelesaikannya karena Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru merupakan lembaga yang memiliki wewenang untuk menerbitkan sertifikat tanah yang ada di Pekanbaru. Dengan demikian, data fisik dari suatu sertifikat tanah pasti ada. Cara yang bisa dilakukan yaitu dengan cara mengecek semua data sertifikat asli yang terdapat pada web yang dimiliki mulai dari Nomor Identifikasi Bidang (NIB), Nomor Surat Ukur, Nomor Hak setiap bidang.

### **2. Strategi Inovasi**

Inovasi merupakan suatu hal yang penting dalam mencapai keunggulan kompetitif. Jika suatu organisasi tidak melakukan inovasi maka akan menjadi hal yang berisiko bagi organisasi. Dengan melakukan perubahan dan perbaikan berkala atas produk yang dikeluarkan maka akan memberikan keuntungan terhadap organisasi yang melakukannya. Organisasi yang menekankan untuk tetap melakukan inovasi akan sering sekali melengkapai usaha divisi dan melakukan pengembangan melalui kemitraan dengan organisasi-organisasi lain. Meskipun banyak

organisasi yang menghargai inovasi sebagai kebutuhan yang penting, namun hanya sedikit yang menjadikan inovasi sebagai kekuatan.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“...kalau inovasi kami belum ada melakukan akan tetapi pihak BPN bekerjasama dengan tetap menjalin komunikasi dengan pihak kepolisian, pengadilan dan pejabat-pejabat akta tanah (PPAT) dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam bidang pertanahan.”*  
**(Wawancara dengan Bapak Masri Limart Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, 18 Februari 2017)**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap informan dapat disimpulkan bahwa belum ada strategi inovasi yang dilakukan oleh pihak BPN. Dengan belum adanya strategi inovasi menjadi suatu kendala yang akan mempengaruhi keberhasilan dari suatu program yang dilaksanakan. Namun walaupun demikian, BPN tetap berupaya untuk memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Dengan cara BPN tetap menjalin komunikasi dengan beberapa organisasi yang berpengaruh dalam pelaksanaan strategi karena pelaksanaan strategi operasi sangat memerlukan saling keterlibatan antara organisasi-organisasi lain.

### **3. Strategi Operasi**

Strategi operasi merupakan suatu kekuatan sebagai senjata

kompetitif untuk mencapai tujuan organisasi. Boyer dan pegell (2000) mengemukakan bahwa efektifitas strategi operasi perusahaan dapat diukur dengan menilai keterkaitan atau konsistensi antara prioritas kompetitif yang menekankan dan merespon perubahan lingkungan berdasarkan struktur dan infrastruktur operasi.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“Pihak BPN Kalau dari sub seksi sengketa dan konflik pertanahan pekanbaru melakukan upaya yaitu dengan menjadwalkan gelar kasus (mediasi) secara berkala setiap minggu terhadap bidang tanah yang dipastikan tumpang tindih. Sub seksi pengukuran dan pemetaan tanah juga ikut serta dalam pelaksanaan mediasi tersebut.”*  
**(Wawancara dengan Ibu Chairany Syafie Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, 13 Juni 2017)**

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru melakukan mediasi terhadap bidang tanah yang mengalami tumpang tindih sertifikat setiap minggu sebagai upaya mereka untuk dapat meminimalisir permasalahan pertanahan. Mediasi dilakukan antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mendapatkan jalan tengah dalam penyelesaian permasalahan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sebagai pihak ketiga netral.

## **B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru.**

### **1. Sumber Daya Manusia**

Faktor ini sangat mempengaruhi pelaksanaan strategi. Sumber daya manusia merupakan kunci utama bagi suatu dinas untuk memaksimalkan kinerja dan produktivitas terkait dalam hal menjalankan tugas dan fungsi organisasi, jika jumlah sumberdaya manusia yang bekerja kurang memadai maka akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan strategi tersebut.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“Jumlah pegawai yang dimiliki oleh Badan Pertanahan kota Pekanbaru masih sangat kurang walaupun pegawai untuk arsip dokumen mencukupi tetapi dalam pengukuran bidang tanah masih kurang.”*

**(Wawancara dengan Bapak Masri Limart Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, 18 Februari 2017)**

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam melaksanakan tugasnya masih kurang maksimal. Jumlah pegawai yang dimiliki masih belum mencukupi. Dalam melakukan pengukuran bidang tanah dilapangan

saja masih kekurangan tenaga pegawai.

### **2. Koordinasi**

Koordinasi merupakan bentuk kerjasama sekelompok orang meliputi pertukaran informasi dan pengambilan keputusan/kesepakatan sehingga semua pihak dapat melaksanakan fungsinya masing-masing dengan maksimal dan efisien guna untuk mencapai target yang direncanakan.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“Sebelum melaksanakan program, kami melakukan pertemuan terlebih dahulu untuk memastikan setiap pegawai yang ada di BPN mengetahui program itu dan apa saja tugas mereka.”*

**(Wawancara dengan Bapak Masri Limart Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, 18 Februari 2017)**

Berdasarkan kutipan wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa BPN yang merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat dalam urusan bidang pertanahan yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah di Kota Pekanbaru memiliki cara untuk terjalin terkoordinasi dengan baik guna menghasilkan tujuan yang baik yaitu dengan mengadakan pertemuan-pertemuan diantara pegawai. Pertemuan itu berguna sebagai wadah agar pegawai mengetahui program apa saja yang akan dan sedang dilaksanakan.

### **3. Sosialisasi**

Sosialisasi merupakan suatu proses yang dilakukan dengan sengaja

sebagai usaha untuk mempengaruhi orang lain agar ikut berperan dalam pelaksanaan suatu peraturan atau norma yang berlaku. Pada hakikatnya sosialisasi merupakan hasil dari interaksi antar manusia.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“Pihak BPN tidak memiliki jadwal sosialisasi khusus untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat betapa pentingnya memiliki sertifikat tanah. Akan tetapi kami tetap mencoba untuk memberikan himbauan kepada masyarakat untuk tetap menjaga batas-batas bidang tanah mereka saat proses pengukuran bidang tanah berlangsung.”* (Wawancara dengan Bapak Masri Limart Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan, 18 Februari 2017)

Berdasarkan kutipan wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pihak BPN tidak memiliki jadwal sosialisasi secara langsung kepada masyarakat. Akan tetapi mereka tetap mengingatkan masyarakat tentang kewajiban sebagai pemilik untuk menjaga dan mengelola bidang tanah. BPN memiliki tugas untuk memberikan pelayanan yang terbaik saat proses pendaftaran tanah berlangsung akan tetapi mereka juga memiliki tugas penting agar permasalahan tanah yang terjadi tidak semakin banyak.

#### 4. Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat merupakan faktor yang tidak kalah penting dalam menentukan keberhasilan suatu strategi yang dilakukan. Partisipasi masyarakat disini adalah kepedulian mereka untuk ikut serta dalam melakukan peraturan-peraturan dibidang pertanahan.

Bentuk partisipasi masyarakat dapat berupa melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah dan tetap menjaga bidang tanah yang mereka miliki dengan cara tetap mengelola dengan sebaik mungkin. Karena partisipasi masyarakat sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan strategi untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Berikut kutipan wawancara dengan informan penelitian :

*“Saya adalah pemilik pertama dari bidang tanah. Awalnya kami tinggal di Kota Pekanbaru dan karena suatu hal kami harus pindah ke kota lain. Kami masih sering datang ke pekanbaru untuk mengelola bidang tanah tersebut tetapi karena jarak yang harus ditempuh untuk dapat sampai ke Kota Pekanbaru cukup jauh lama kelamaan kami semakin jarang datang hingga akhirnya kami tidak tahu kalau tanah itu sudah dikelola oleh orang lain.”* (Wawancara dengan Masyarakat tumpang tindih sertifikat tanah , 5 Mei 2017)

Dari kutipan wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa partisipasi masyarakat untuk menjaga dan

mengelola tanah yang dimilikinya sangat kurang. Mereka berlomba-lomba ingin memiliki sertifikat tanah sebagai bukti yang sah namun setelah mereka memilikinya yang dilakukan hanya membiarkan bidang tanah tersebut tanpa merawatnya lagi. Kurangnya kepedulian masyarakat terhadap bidang tanahnya merupakan salah satu penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah. Badan Pertanahan Kota Pekanbaru merupakan lembaga yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat tanah akan tetapi kesadaran masyarakat yang namanya terdaftar dalam peta pendaftaran tanah menjadi salah satu faktor yang sangat penting. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikatakan daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik oleh perseorangan atau badan hukum.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa yang dilakukan oleh penulis diuraikan di bab sebelumnya mengenai Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru, maka diperoleh kesimpulan bahwa :

1. Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam

Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru belum berjalan secara optimal. Strategi yang dimiliki tidak sepenuhnya ada. Seperti strategi inovasi, pihak BPN tidak memilikinya bahkan pelaksanaan strategi teknologi saja yang dikatakan untuk mempermudah pelayanan ke masyarakat belum sepenuhnya dapat dilakukan karena keterbatasan penggunaan aplikasi online yang tersedia dan strategi operasi saja masih sangat kurang.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru yaitu sumber daya manusia yang dimiliki kurang mencukupi, terutama pada bagian petugas lapangan yang melakukan pengukuran bidang tanah sehingga mengakibatkan hasil yang tidak maksimal dalam pelaksanaan strategi dan salah satu cara yang dilakukan untuk menutupi kekurangan tenaga pegawai BPN di lapangan dengan menggunakan alat ukur GNSS CORS. BPN hanya melakukan pertemuan untuk tetap terkoordinasi dan cara ini masih kurang efektif untuk dapat menjalin kerjasama yang baik antara pegawai BPN. Tidak adanya jadwal sosialisasi dari pihak BPN secara langsung kepada masyarakat tentang pentingnya melakukan

pendaftaran tanah untuk dapat memiliki sertifikat tanah. Dan partisipasi masyarakat yang masih kurang karena penyampaian program dari pihak BPN yang kurang maksimal.

## B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*) di Kota Pekanbaru penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru memperbaiki strategi yang mereka rencanakan sebelum melaksanakannya agar mendapatkan hasil yang maksimal.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru harus dapat melihat faktor-faktor yang kemungkinan akan menjadi kendala dalam pelaksanaan strategi seperti harus menambah jumlah pegawai, melakukan inovasi lain agar tetap terjalin kerjasama yang baik antar pegawai BPN, melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar mengetahui betapa pentingnya memiliki sertifikat tanah serta tetap menjaga dan mengelola bidang tanah. Dan juga sebagai pelaku strategi pihak BPN harus lebih transparan kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui setiap program dan ikut berpartisipasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badrudin. 2013. *Dasar-Dasar Manajemen*. Bandung. Alfabeta
- David, Fred. R. Terjemahan Paulyo Sulislo Hardyandi Mahendika. *Strategic Manajemen*. 2006. Jakarta. Selembah Empat
- Ellitan, Lena dan lina. 2008. *Manajemen Strategi Operasi Teori dan Riset di Indonesia*. Bandung. ALfabeta
- Freddy, R. 2000. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta. Gramedia Pustaka
- Hasibuan, Malayu S.P. 2008. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta. PT. Bumi Aksara
- Heene, Aime, Dkk. 2010. *Manajemen Strategic Keorganisasian Publik*. Bandung. Rafika Aditama
- Ivancevich, Konopaske, Matteson. 2006. *Perilaku dan Manajemen Organisasi*. Jakarta. PT. Erlangga
- Jatmiko, R. D. 2004. *Manajemen Strategik*. Malam: Universitas Muhammadiyah
- J, Salusu. 2006. *Pengambilan Keputusan Strategik Untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit*. Jakarta. Grasindo
- Murad, Rusmandi. 1997. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktek*. Bandung. Mandar Maju
- Moleong, J, Lexy. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung. PT. Remaja Rosdakarya
- Pearce, John, A, dan Robinson, Richard, B 2007. *Manajemen Strategis*. Jakarta. Selembah Empat

- Sangsun, Florianus, SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta. Visimedia
- Sugiono. 2010. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung. Alfabeta
- Sutarto. 2006. *Dasar-Dasar Organisasi*. Yogyakarta. Gajah Mada University Press
- Sutedi, Sutedi. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika
- Supriadi, 2006. *Hukum agraria*. Palu. Sinar Grafika
- Tripomo, Tedjo dan Udan. 2005. *Manajemen Strategi*. Bandung. Rekayasa Sains
- Tangkilisan, Hessel Nogi S. 2005. *Manajemen Publik*. Jakarta. Gramedia Widia Sarana Indonesia
- Thoha, Miftah. 2007. *Perilaku Organisasi ( Konsep Dasar dan Aplikasi)*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persda
- Usmarab, Antonina dan Lukas Dwiantara. 2004. *Strategi Organisasi*. Yogyakarta. Amara Books
- Winardi. 2006. *Teori Organisasi Dan Pengorganisasian*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada

**Jurnal :**

- Denny, Yandri, Hotmauli. 2008. *Penyelesaian Sengketa Akibat Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) (Studi Kasus Putusan No. 158/G.TUN/2005PTUN.JKT)*. Jakarta

**Dokumen :**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960