

## ABSTRACT

Tanah adalah hal yang sangat penting dalam hidup dan kehidupan yang diatur berdasarkan aturan yang dikonstruksi oleh aktor manusia tepatnya oleh pemerintah, dan dipergunakan untuk seluruh masyarakat tanpa mengenal lapisan masyarakat (*social class*). Sengketa tanah yang terjadi antara Pemerintah Kota Ternate dan Masyarakat pemegang sertipikat di Kelurahan Makassar Timur dan Kelurahan Gamalama khususnya yang berada pada daerah pesisir pantai dikarenakan ada persoalan mendasar yaitu persoalan tanah, dimana mereka menjadikannya sebagai tempat tinggal dan dilandasi dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Ternate yang merupakan sasaran pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam pelebaran jalan dan pengembangan Kota, selain itu status dari tanah tersebut merupakan tanah negara dan tidak dapat didirikan bangunan sekaligus kepemilikan atas tanah tersebut secara individu.

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang sangat penting yang harus dilakukan oleh orang atau badan hukum dalam melakukan transaksi atas tanah, baik berupa transaksi jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Pendaftaran atas suatu bidang tanah harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah diatur dengan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut dengan PP. No. 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah. Dasar pertimbangan yang diambil Kantor Badan Pertanahan Kota Ternate dalam menentukan keputusan untuk menerbitkan sertipikat adalah masyarakat di Kelurahan Makassar Timur dan Kelurahan Gamalama yang berada di daerah pesisir pantai, telah menguasai secara fisik sejak tahun 70an hingga sekarang. Akibat hukum dari kebijakan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Ternate dalam penerbitan sertipikat, maka hal ini menjadi dasar atau akar timbulnya sengketa tanah antara Pemerintah Daerah Kota Ternate dengan masyarakat pemegang sertipikat karena tanah yang di terbitkan sertipikat hak atas tanah dalam bentuk hak milik adalah tanah negara.

Cara penyelesaian sengketa antara Pemerintah Daerah Kota Ternate dengan masyarakat pemegang sertipikat yang Efektif dan Efisien yaitu melalui jalur di luar pengadilan pengadilan karena apabila jalur penyelesain sengketa ditempuh melalui pengadilan tidak dapat selalu menjanjikan keadilan bagi kedua belah pihak. Tawaran penyelesaian sengketa *non litigasi* dengan berbagai pertimbangan yaitu salah satunya adalah daerah Kota Ternate merupakan daerah bekas konflik yang sentif dengan nuansa kekerasan dan apabila tetap di paksakan melalui pengadilan tidak akan memberikan keadilan bagi kedua belah pihak yang berefek pada konflik yang berkepanjangan. Maka negosiasi dan mediasi adalah cara penyelesaian sengketa tanah yang efektif dan efisien agar sengketa dapat diakhiri dengan menjadikan semua pihak sebagai pemenang (*win-win solution*).

Kata Kunci : Sertipikat, Sengketa tanah, Non litigasi.