

## KONFLIK HAK GUNA BANGUNAN DALAM KEBIJAKAN PERTANAHAN DI KAWASAN PESISIR PANTAI KELURAHAN MALALAYANG II KECAMATAN MALALAYANG KOTA MANADO

*Chaynel Lumendek<sup>1</sup>*  
*Ronny Gosal<sup>2</sup>*  
*Marthen Kimbat<sup>3</sup>*

### Abstrak

Aspek penguasaan tanah adalah bagian utama dalam pokok agraria, di mana tanah sangat menentukan dalam membentuk struktur sosial masyarakat. Tanah menjadi modal utama dalam membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Dalam sebuah negara mestilah menyandarkan pengaturan tentang kepemilikan tanah dan pemanfaatan potensi tanah yang mengarah pada aspek keadilan serta secara objektif memandang bahwa tanah juga merupakan modal utama menuju terbangunnya negara industri. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Konflik Hak Guna Bangunan di Masyarakat Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II Kecamatan Malalayang. Teknik analisa data yang dipakai adalah teknik deskriptif kualitatif sesuai dengan data dan fakta dilapangan, dimaksudkan untuk mengkaji secara menyeluruh permasalahan penelitian. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak yang terjadi akibat konflik ini berpengaruh terhadap psikologis bagi pihak yang terlibat konflik khususnya masyarakat, dampak ini akan mengganggu pikiran, perilaku dan jiwa pihak-pihak yang terlibat dalam konflik untuk beraktivitas, dan langkah yang diambil pemerintah sejauh ini telah beberapa kali mencoba mempertemukan pihak yang berkonflik yakni pemegang HGB dan masyarakat namun sampai saat ini tidak mencapai kesepakatan, tetapi menurut pihak kelurahan telah ada penyelesaian dari pemerintah Provinsi dengan dikeluarkan peraturan gubernur tentang Kawasan pesisir

**Kata Kunci: Konflik, Hak Guna Bangunan, Kebijakan, Pertanahan.**

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan FISPOL-Unsrat

<sup>2</sup> Ketua Penguji/Dosen Pembimbing Skripsi

<sup>3</sup> Sekretaris Penguji/Dosen Pembimbing Skripsi

## Pendahuluan

Kebijakan pengaturan agraria di Indonesia pasca Orde Baru kembali mengalami perubahan, hal ini dikarenakan krisis ekonomi yang dialami Indonesia yang menyebabkan lemahnya perlindungan negara terhadap ancaman terjadi krisis ekonomi. Krisis ekonomi yang demikian akut ketika itu telah menyebabkan pergeseran konstalasi politik sehingga orde baru mengakhiri periodenya. Pasca Orde Baru Indonesia mengalami persoalan dalam bidang agraria. Menurut Konsorsium Pembaharuan Agraria ada 3 persoalan dalam bidang agraria Indonesia pasca pemerintahan Orde Baru. Pertama, telah terjadi ketimpangan penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan atas tanah yang lahir akibat penguasaan atas sumber-sumber agraria yang kapitalistik, monopoli dan terkonsentrasi hanya pada segelintir orang saja.

Kedua, terjadi konflik agraria yang berkepanjangan yang merupakan manifestasi dari kebijakan dalam bidang agraria pada masa Orde Baru. Hal ini semakin rumit diakibatkan semakin meningkatnya jumlah izin yang diberikan pemerintah kepada pengusaha disaat kebutuhan masyarakat akan tanah sedang tinggi serta lemahnya mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan baik secara peraturan maupun kelembagaan. Ketiga, sistem hukum agraria nasional yang masih sektoral, tumpang tindih dan administratif. Akses masyarakat terhadap tanah masih sangat lemah diakibatkan tanah dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dijadikan modal untuk pengembangan investasi dan pembangunan.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah salah satunya hak-hak atas tanah bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah

yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau Badan Hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Bagian V pasal 35 terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (HGB).

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dll yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan pesatnya pembangunan baik yang dibangun Pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak akhir-akhir ini, objek tanah dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik (Undang-undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Bagian III pasal 20).

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu

apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui. Sehubungan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, maka hal ini berkaitan pula dengan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan atas pemberian hak atas tanah bangunan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996.

Selain kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak atas Guna Bangunan tersebut, maka salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan apabila Tanah Negara yang dijadikan objek tidak diperpanjang atau diperbarui lagi, adalah menyerahkan Tanah Negara kepada pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik tersebut dalam keadaan kosong, dengan membongkar bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut (Pasal 37 ayat (1)). Ketentuan dalam pasal tersebut memberikan kesempatan kepada yang menguasai atau memiliki Hak Guna Bangunan untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terdapat di atas Hak Guna Bangunan tersebut.

Salah satu contoh kepemilikan Hak Guna Bangunan ada di Kawasan Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II di Kecamatan Malalayang yang menjadi objek yang akan diteliti. Saat ini bermukim sebanyak 32 KK (136 jiwa) di kawasan pesisir pantai belakang Akademi Perawat, Kelurahan Malalayang II Lingkungan I, Manado. Bisa dikatakan bahwa pemukiman ini merupakan satu-satunya pemukiman nelayan di Kota Manado yang masih menempati bibir pantai sebagai lokasi pemukiman dan hampir seluruh mereka berprofesi sebagai nelayan. Keterkaitan antara profesi sebagai penangkap ikan dan tempat tinggal merupakan satu hal yang tidak dapat dipisahkan, apalagi

dalam kondisi dimana hampir seluruh kawasan pantai di sepanjang Teluk Manado telah mengalami perubahan secara fisik akibat kegiatan reklamasi.

Kebijakan Pemerintah dengan mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 53, 54, dan 55 menjadi ancaman bagi warga nelayan pemukim, karena sejak saat itu mereka mulai hidup tidak tenang dan diminta harus meninggalkan pemukiman mereka. Banyak upaya sudah dilakukan oleh warga untuk mempertahankan hak mereka seperti tidak pindah di tempat lain, mendatangi BPN untuk meminta mediasi, mendatangi DPRD Kota Manado serta menemuni Komnas Ham untuk meminta solusi yang adil, tetapi permasalahan tetap saja tidak terpecahkan. Pada tanggal 28 Oktober 2010, warga membuat surat permohonan penyelesaian masalah kepada Komisi Nasional Hak Azasi Manusia (Komnas HAM – RI) melalui proses mediasi. Proses pra-mediasi telah berlangsung pada 2 Pebruari 2012, dan terkait dengan hal tersebut warga membutuhkan sebuah peta yang memuat tentang posisi pemukiman untuk menemukan titik awal permasalahan tersebut serta mencari kebenaran dan solusi. Permasalahan semakin runcing ketika pemegang HGB lokasi tersebut tidak mampu menunjukkan bukti fisik HGB yang dikatakan telah dimiliki. Munculnya permasalahan tersebut semakin menguatkan perlawanan warga yang mengklaim telah menempati lahan tersebut selama kurang lebih 80 tahun karena dahulu lokasi tersebut merupakan tempat rehabilitasi penyakit kusta yang didirikan oleh Belanda hingga sampai saat ini.

## Tinjauan Pustaka

Pengertian analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dikutip oleh Yuniarsih dan Suwatno (2009:98)

adalah: “Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri, serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan”. Menurut Harahap (2005:207) pengertian analisis adalah: “Analisis adalah memecahkan atau menguraikan sesuatu unit menjadi berbagai unit terkecil”. Dalam Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer karangan Peter Salim dan Yenni Salim (2002) dalam Harahap menjabarkan pengertian analisis sebagai berikut:

- a. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (perbuatan, karangan dan sebagainya) untuk mendapatkan fakta yang tepat (asal usul, sebab, penyebab sebenarnya, dan sebagainya).
- b. Analisis adalah penguraian pokok persoalan atas bagian-bagian, penelaahan bagian - bagian tersebut dan hubungan antar bagian untuk mendapatkan pengertian yang tepat dengan pemahaman secara keseluruhan.
- c. Analisis adalah penjabaran (pembentangan) sesuatu hal, dan sebagainya setelah ditelaah secara seksama.
- d. Analisis adalah proses pemecahan masalah yang dimulai dengan hipotesis (dugaan, dan sebagainya) sampai terbukti kebenarannya melalui beberapa kepastian (pengamatan, percobaan, dan sebagainya).
- e. Analisis adalah proses pemecahan masalah (melalui akal) ke dalam bagian-bagiannya berdasarkan metode yang konsisten untuk mencapai pengertian tentang prinsip-prinsip dasarnya.

Konflik dapat berupa perselisihan (disagreement), adanya ketegangan (the presence of tension), atau munculnya kesulitan-kesulitan lain di antara dua pihak atau lebih. Konflik sering

menimbulkan sikap oposisi antara kedua belah pihak, sampai kepada tahap di mana pihak-pihak yang terlibat memandang satu sama lain sebagai penghalang dan pengganggu tercapainya kebutuhan dan tujuan masing-masing.

Robbins (2006:1) dalam “Organization Behavior” menjelaskan bahwa konflik adalah suatu proses interaksi yang terjadi akibat adanya ketidaksesuaian antara dua pendapat (sudut pandang) yang berpengaruh atas pihak-pihak yang terlibat baik pengaruh positif maupun pengaruh negatif.

Menurut Luthans (2009:5) konflik adalah kondisi yang ditimbulkan oleh adanya kekuatan yang saling bertentangan. Kekuatan-kekuatan ini bersumber pada keinginan manusia. Istilah konflik sendiri diterjemahkan dalam beberapa istilah yaitu perbedaan pendapat, persaingan dan permusuhan.

Perbedaan pendapat tidak selalu berarti perbedaan keinginan. Oleh karena konflik bersumber pada keinginan, maka perbedaan pendapat tidak selalu berarti konflik. Persaingan sangat erat hubungannya dengan konflik karena dalam persaingan beberapa pihak menginginkan hal yang sama tetapi hanya satu yang mungkin mendapatkannya. Persaingan tidak sama dengan konflik namun mudah menjurus ke arah konflik, terutama bila ada persaingan yang menggunakan cara-cara yang bertentangan dengan aturan yang disepakati.

Konflik berubah setiap saat, melalui berbagai aktivitas, intensitas, ketegangan dan kekerasan yang berbeda. Tahap-tahap ini penting diketahui untuk membantu menganalisis berbagai dinamika dan kejadian yang berkaitan dengan masing-masing tahap konflik Fisher et al., (dalam Marina 2011: 2) Analisis dasar tahapan konflik terdiri dari lima tahap, yaitu:

1. **Prakonflik.** Ini merupakan periode di mana terdapat ketidaksesuaian sasaran antara dua pihak atau lebih, sehingga timbul konflik. Mungkin terdapat ketegangan hubungan di antara beberapa pihak dan/atau keinginan untuk menghindari kontak satu sama lain pada tahap ini. Menimbulkan terjadinya konflik.
2. **Konfrontasi.** Pada tahap ini, konflik menjadi semakin terbuka. Jika hanya satu pihak yang merasa ada masalah, mungkin para pendukungnya mulai melakukan aksi demonstrasi atau perilaku konfrontatif lainnya.
3. **Krisis.** Tahap ini merupakan puncak konflik, ketegangan dan/atau kekerasan terjadi paling hebat. Komunikasi normal di antara kedua pihak kemungkinan putus.
4. **Akibat.** Suatu krisis akan menimbulkan akibat. Satu pihak ingin menaklukkan pihak lain, satu pihak mungkin menyerah atau menyerah atas desakan pihak lain. Kedua pihak mungkin setuju bernegosiasi, dengan atau tanpa bantuan perantara. Apapun keadaannya, tingkat ketegangan konfrontasi dan kekerasan pada tahap ini agak menurun, dengan kemungkinan adanya penyelesaian.
5. **Pascakonflik.** Situasi diselesaikan dengan cara mengakhiri berbagai konfrontasi kekerasan, ketegangan berkurang dan hubungan mengarah normal di antara kedua pihak. Namun, jika isu-isu dan masalah-masalah yang timbul karena sasaran yang saling bertentangan tidak diatasi dengan baik tahap ini sering kembali menjadi situasi prakonflik.

Saat ini penyelesaian sengketa atau permasalahan terkait bidang pertanahan di Indonesia dapat dilakukan baik melalui jalur pengadilan maupun di luar pengadilan (mediasi). Kebijakan Pemerintah saat ini lebih mengutamakan penyelesaian di luar

pengadilan terlebih dahulu, dan bila memang tidak dapat terselesaikan melalui jalur mediasi, penyelesaian dapat dilanjutkan ke acara pengadilan.

Jalur pengadilan itu dapat berupa Pengadilan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara (misalnya pada kasus tuntutan pembatalan sertifikat tanah), serta Pengadilan Agama dalam hal sengketa tanah warisan dan tanah wakaf. Untuk diketahui bahwa Indonesia sebenarnya pernah memiliki pengadilan khusus terkait bidang pertanahan pada tahun 1964 dalam konteks land reform. Namun, pengadilan khusus tersebut dihapuskan pada tahun 1970. Terhitung sejak penghapusannya, setiap konflik pertanahan kemudian diselesaikan dalam pengadilan umum. Dalam perkembangannya, bahkan masuk ranah pengadilan lainnya seperti telah disebutkan sebelumnya. Dalam praktiknya, tiga pengadilan yang berbeda tersebut dapat melakukan acara peradilan pada kasus yang sama dengan hasil keputusan yang berbeda-beda. (White Paper Bappenas. 2013:7)

Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN), pada tahun 2012 saja telah terjadi 7.196 kasus pertanahan di seluruh Indonesia. Jumlah tersebut meningkat tajam jika dibandingkan dengan jumlah kasus yang terjadi pada tahun 2006, yaitu sebanyak 2.810 kasus. Adapun dalam beberapa tahun terakhir, persentase akumulasi perkara bidang pertanahan yang diajukan ke Mahkamah Agung diperkirakan berkisar antara 65% hingga 70% dari keseluruhan perkara yang ditangani setiap tahunnya. Dengan demikian, terlihatlah potensi konflik yang meningkat dari tahun ke tahun sebagai akibat dari potensi putusan berbagai pengadilan yang berbeda dengan putusan yang berbeda pula pada kasus pertanahan yang sama.

## Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode ini dipilih untuk mengungkapkan kondisi faktual secara menyeluruh terhadap situasi yang dialami oleh informan dan subjek penelitian sehingga dengan demikian akan memperoleh pemahaman yang sebenar-benarnya.

Dalam penelitian ini peneliti memilih beberapa informan yang terdiri dari :

1. Kepala BPN Kota Manado
2. Kapolsek Malalayang
3. Lurah Malalayang II
4. 4 Masyarakat yang menempati Lahan
5. Koordinator FNPPM (Forum Nelayan Pesisir Pantai Malalayang)

Fokus penelitian mempunyai makna batasan penelitian karena dalam penelitian banyak gejala menyangkut tempat, pelaku, dan akitifitas namun tidak semuanya wajib untuk diteliti. Sugiyono (2007:25) mengatakan bahwa membatasi penelitian merupakan upaya pembatasan dimensi masalah atau gejala agar jelas ruang lingkupnya dan batasan yang akan diteliti. Dalam hal ini, mengusahakan penyempitan dan penyederhanaan terhadap sarana riset yang luas dan rumit. Fokus penelitian juga bisa diartikan sebagai domain tunggal atau domain yang terkait dengan situasi sosial. Pembatasan masalah dan topik dalam penelitian kualitatif lebih didasarkan pada tingkat kepentingan, urgensi, dan fisibilitas masalah yang akan dipecahkan, selain itu juga faktor keterbatasan tenaga, dana, dan waktu (Sugiyono, 2007:26).

Adapun Penelitian ini difokuskan pada Analisis Konflik mengenai Hak Guna Bangunan di di kawasan pesisir pantai belakang Akademi Perawat, Kelurahan Malalayang II Lingkungan I. dengan menggunakan teori dari (Fisher et al., 2001). Analisis dasar tahapan konflik terdiri dari lima tahap namun

dilihat dari masalah dan waktu penelitian, maka penenili menyederhanakannya dengan menganalisis melalui:

1. Sebab Akibat
2. Dampak
3. Solusi

## Hasil Penelitian

Penyelesaian sengketa dalam kepemilikan tanah merupakan upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah baik antara individu dengan individu, individu dengan badan hukum dan badan hukum dengan badan hukum (Soemardjono 2008). Penyelesaian sengketa dalam kepemilikan tanah secara umum dapat dilakukan dengan dua cara, pertama litigasi yakni penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui lembaga peradilan. Menurut Soetiknjo (1994) proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga peradilan dilakukan karena memandang akan dapat memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Kedua, non litigasi yakni penyelesaian sengketa pertanahan melalui perundingan dalam mencapai kesepakatan-kesepakatan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan dengan perundingan dilakukan dalam rangka mengakomodir kepentingan para pihak yang bersengketa, dengan kemudian tercapai kesepakatan bersama yang dapat melindungi hak para pihak atas tanah baik secara ekonomi, sosial dan budaya.

Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui proses litigasi memang lebih banyak menggunakan waktu, biaya dan tenaga dalam penyelesaian sengketa pertanahan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses non litigasi. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi penyelesaian sengketa pertanahan yakni faktor hukum, factor penegak hukum,

sarana dalam penegakan hukum, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan hukum masyarakat (Ismail : 2008). Dilihat dari model sengketa pertanahan maka proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui litigasi lebih maksimal diterapkan pada kasus-kasus sengketa pertanahan yang bersifat horizontal. Hal ini dilihat dari pihak yang bersengketa serta kepentingan di dalam persengketaan tersebut. Sedangkan terhadap kasus sengketa pertanahan yang bersifat vertikal proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses non litigasi lebih maksimal untuk diterapkan.

Hal ini dilihat dari pihak yang bersengketa, penyebab terjadinya sengketa akibat dari kebijakan serta kepentingan dalam persengketaan tersebut baik yang bersifat pribadi maupun kepentingan umum (Widjanarko 2008:235). Menurut Soemardjono (2008:34) terhadap kasus-kasus penggarapan rakyat atas tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain berdasarkan pengalaman tampaknya penyelesaian yang lebih efektif adalah melalui jalur non pengadilan yang pada umumnya ditempuh melalui cara-cara perundingan yang dipimpin atau diprakarsai oleh pihak ketiga yang netral atau tidak memihak. Perundingan dapat memberikan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dapat dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa paksaan dan tekanan.

Dalam perundingan hasil penyelesaian yang akan dicapai bersifat winwin solution. Bevan (1992:3-4) beberapa faktor dalam mencapai winwin solution adalah sebagai berikut :

1. Proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik

beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi kedudukan pada pihak. Apabila kepentingan menjadi fokusnya, pihak-pihak akan lebih terbuka untuk berbagai kepentingan. Sebaliknya jika tekanannya pada kedudukan, para pihak akan lebih menutup diri karena hal itu menyangkut harga diri mereka.

2. Kemampuan yang seimbang dalam melakukan proses negoisasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah secara non litigasi atau musyawarah untuk mufakat pada intinya adalah suatu cara penyelesaian sengketa yang mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif. Keberhasilan penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat ditentukan oleh itikad baik (good will) kedua belah pihak untuk sama-sama menentukan jalan keluar yang disepakati.

Dalam menyelesaikan konflik pertanahan di Negara Republik Indonesia, pemerintah dari dulu telah membentuk Lembaga yang khusus mengurus hal tersebut yakni Badan Pertanahan Nasional yang telah ada di setiap daerah, karena konflik tanah terjadi disemua daerah di Indonesia. Fungsi BPN sangatlah berpengaruh terhadap setiap keputusan pertanahan di wilayah NKRI, penulis telah mewawancarai ibu. Hesty Mansur, S. ST Selaku Subseksi Pendaftaran Hak Tanah BPN Kota Manado mengenai penyelesaian kasus konflik tanah yang ada di Masyarakat Pesisir Pantai

Keluarhan Malalayang II Kecamatan Malalayang, dari hasil tersebut didapati:

Setiap permasalahan pertanahan yang ada di Indonesia, diselesaikan lewat BPN sebagai Lembaga yang mengurus hal tersebut, dan sudah ada standart prosedur dalam penyelesaian setiap konflik harus ada yang melapor terlebih dahulu. Setelah kami menerima laporan kemudian kami mempelajari kasus tersebut untuk tindakan selanjutnya. Atas dasar pengaduan terhadap masalah pertanahan yang diajukan kepada Badan Pertanahan Kota Manado kemudian pengkajian terhadap permasalahan bersangkutan oleh Seksi dan Subseksi Konflik, Sengketa dan Perkara.

Penanganan maupun penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi secara peradilan, dapat juga ditangani oleh Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan perturan perundangundangan yang berlaku.

Bahwa untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada unit kerja Deputy Bidang Hak-hak atas Tanah Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja (Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999).

Berdasar pada Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yaitu Kanwil BPN mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang bersangkutan. Yang diselenggarakan dan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan dengan Pasal 3, tugas dan fungsi tersebut sebagai kewenangan diantaranya adalah pengkoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan; hak tanah dan pendaftaran tanah; pengaturan dan penataan pertanahan; pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat; serta pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) memuat mengenai kekuatan sertipikat, yaitu dalam hal sudah diterbitkan sertipikat yang sah atas suatu bidang tanah atas nama orang ataupun badan hukum yang dengan itikad baik menguasainya apabila setelah lima tahun tidak ada yang menuntut secara tertulis maka tidak ada pihak lain yang dapat menuntut atas tanah tersebut, sebetulnya

peraturan ini sudah cukup sebagai suatu pedoman perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sudah bersertipikat tetapi pada prakteknya dilapangan sering terjadi gugatan atas suatu tanah yang sudah bersertipikat walaupun umur sertipikat tersebut sudah lebih dari dua lima tahun dalam artian sudah selesai masa SHGBnya.

Jadi dalam hal ini sertipikat HGB adalah alas Hak yang seharusnya merupakan suatu bukti kepemilikan yang sah, yang mempunyai aturan-aturan yang diyakini cukup untuk menunjukkan siapa pemilik atas tanah yang sah dan apa jenis haknya, sehingga apabila ada pihak yang menggugat mengenai kepemilikan suatu bidang tanah yang sudah disertipikatkan tanpa mengajukan suatu alat bukti berupa alas hak, berarti sudah jelas bahwa orang atau pihak yang melakukan gugatan atas tanah yang sudah disertipikatkan mempunyai niat dan itikad yang tidak baik.

Dari hasil analisis dan penelitian dilapangan, status tanah Masyarakat Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II Kecamatan Malalayang sebenarnya tergolong tidak sulit untuk diselesaikan, hal ini disebabkan, telah jelas kepemilikan lahan tersebut. Tinggal penyelesaian internal pemerintah kecamatan, kelurahan serta kepolisian sector saja.

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah yang melibatkan pihak ke tiga sebagai mediator dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi atau jalan perdamaian yang saling menguntungkan para pihak. Dalam hal ini adalah pihak Pemerintah Kelurahan dan Kecamatan sebagai pihak yang tepat untuk menjadi mediator dalam penyelesaian konflik tersebut.

Dalam menentukan kesepakatannya melalui mediasi karena para pihak

diberi kebebasan untuk memilih opsi-opsi untuk dapat menyelesaikan sengketa namun kesepakatannya tidak boleh melanggar norma dan hukum yang berlaku.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau secara litigasi, dalam sistem hukum nasional dikenal pula penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar pengadilan atau non-litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Begitu pula dalam persengketaan tanah juga dikenal penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan mediasi. Penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur mediasi diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana diatur dengan Pasal 345 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006.

Karena dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat, maka pertanahan dalam sengketanya tidak semua dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan dengan bantuan lembaga mediasi. Sehingga, kesepakatan yang dicapai dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan yang dimaksudkan agar putusan mediasi tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

## Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya konflik tersebut diawali dari sekelompok masyarakat yang menempati lahan di Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II

Kecamatan Malalayang yang tidak memiliki legalitas dan kemudian BPN mengeluarkan Sertifikat HGB yang kemudian pemilik memaksa masyarakat setempat untuk keluar secara paksa dan kemudian masyarakat setempat melakukan perlawanan menuntut hak hidup yang layak bagi mereka.

2. Dampak yang terjadi akibat konflik ini berpengaruh terhadap psikologis bagi pihak yang terlibat konflik khususnya masyarakat, dampak ini akan mengganggu pikiran, perilaku dan jiwa pihak-pihak yang terlibat dalam konflik untuk beraktivitas.
3. Langkah yang diambil pemerintah sejauh ini telah beberapa kali mencoba mempertemukan pihak yang berkonflik yakni pemegang HGB dan masyarakat namun sampai saat ini tidak mencapai kesepakatan, tetapi menurut pihak kelurahan telah ada penyelesaian dari pemerintah Provinsi dengan dikeluarkan peraturan gubernur tentang Kawasan pesisir.

## Saran

1. Demi mencegah terjadinya kasus sengketa tanah di Kota Manado dikemudian hari, Badan Pertanahan Nasional Kota Manado sebaiknya lebih sering mengadakan sosialisasi mengenai sengketa tanah dan pencegahan serta penyelesaiannya kepada masyarakat bekerjasama dengan pemerintah kecamatan dan pemerintah kelurahan serta pihak kepolisian.
2. Proses pengarsipan data tanah/register tanah sebaiknya disinkronkan dari bawah yakni pihak kelurahan, kecamatan dan sampai ke Badan Pertanahan Nasional agar supaya sengketa tanah di Kota Manado dapat diminimalisir/dihilangkan, langkah ini sebaiknya segera dilakukan cepat oleh BPN

untuk mencegah kejadian yang serupa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afrizal, 2015, Metodologi Penelitian Kualitatif, Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu, Edisi ke-2 Rajawali Pers, Jakarta
- Breman, Jan. 2006. Penguasaan Tanah dan Tenaga Kerja di Jawa pada masa Kolonial. Jakarta LP3ES
- Boedi Djatmiko, 2009, Sistem Pendaftaran Tanah, [http://sertifikat.tanah.blogspot.com/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah\\_05.html](http://sertifikat.tanah.blogspot.com/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah_05.html)
- Hendriks, William. 2001. Bagaimana Mengelola Konflik. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harahap, Sofyan Safri. 2005. Analisis Kritis atas Laporan Keuangan. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Ina Marina. 2011. Analisis Konflik Sumberdaya Hutan Di Kawasan Konservasi. IPB. Bandung
- Luthans F. 2009. Organizational Behavior. Singapore: Cetakan Kesebelas. Mc Graw Hill.
- Miles dan Huberman, 2006, Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif, Kanisius. Cetakan ke sebelas Yogyakarta
- Moleong, Lexy J. 2007. Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muin, Idianto. 2013. Sosiologi untuk SMA/MA Kelas X. Kelompok Peminatan Ilmu-Ilmu Sosial. Jakarta: Erlangga. Hal: 72-74.
- Robbins, Stephen, 2006, "Perilaku Organisasi", Prentice Hall, edisi kesepuluh.
- Sugiyono. 2007. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D, Alfabeta, Bandung
- Supriadi, 2009. Hukum Agraria , Sinar Grafika, Jakarta.

Wahyudi. 2006. Manajemen Konflik dalam Organisasi: Pedoman Praktis bagi Pemimpin Visioner. Bandung: Alfabeta.

Wijono 2009. Konflik Dalam Organisasi. Semarang: Satya Wacana.

Yuniarsih T. dan Suwatno. 2009. Manajemen Sumber Daya Manusia. Alfabeta. Bandung.

Zuhelmy R. 2010. Analisis sengketa kepemilikan tanah dalam perspektif Politik agraria Indonesia. UIN. Riau.