



## **PENYELESAIAN KONFLIK AKIBAT SENGKETA TANAH DI KECAMATAN JATIUWUNG KOTA TANGERANG TAHUN 2023**

**Maria Dewi Rosalina, Irwan Triadi, I Gede Sumertha KY,**

**Pujo Widodo, Achmed Sukendro**

Damai dan Resolusi Konflik, Fakultas Keamanan Nasional, Universitas Petahanan RI

### **Abstrak**

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama dalam konteks ekonomi dan sosial. Penelitian ini menganalisis konflik sengketa tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, yang menyebabkan penutupan Jalan Dahwa akibat tumpang tindih kepemilikan tanah antara ahli waris, perusahaan, dan warga. Konflik ini mengakibatkan gangguan sosial dan ekonomi bagi warga dan perusahaan setempat. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif kualitatif dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah terjadi karena kelemahan struktur hukum, SDM yang korup, dan nilai ekonomis tanah yang tinggi. Strategi penyelesaian yang diadopsi pemerintah melibatkan dialog inklusif, mediasi, dan pemenuhan kesejahteraan masyarakat terdampak. Pendekatan ini sesuai dengan prinsip-prinsip teori konflik yang menekankan keadilan dan inklusi. Kesimpulannya, penyelesaian konflik tanah di Jatiuwung memerlukan adaptasi sistem hukum yang responsif dan partisipasi aktif dari semua pihak terkait untuk mencapai solusi yang berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Jatiuwung, Tumpang Tindih Kepemilikan, Penyelesaian Konflik.

### **PENDAHULUAN**

Tanah atau wilayah merupakan salah satu sumber daya alam suatu negara. Bagi Indonesia, yang dikenal

sebagai bangsa agraris dan kepulauan, tanah memiliki peran yang sangat signifikan dalam mendukung penyelenggaraan kehidupan dan keberlangsungan masyarakat (Maria, 2009). Berkembangnya ekonomi

---

\*Correspondence Address : [rosayoyok28.mdr@gmail.com](mailto:rosayoyok28.mdr@gmail.com)

DOI : 10.31604/jips.v11i7.2024.2861-2867

© 2024UM-Tapsel Press

masyarakat dan ekonomi nasional menimbulkan kebutuhan yang semakin meningkat akan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Tanah menjadi semakin penting karena seringkali terlibat dalam masalah-masalah ekonomi. Sertifikat tanah sering menjadi sumber konflik bahkan sampai ke meja hijau pengadilan. Hal ini terjadi karena peran penting tanah dalam kehidupan masyarakat, yang mendorong individu untuk mencari kepemilikan tanah dengan berbagai cara, termasuk tindakan penyerobotan. Keinginan untuk menguasai tanah ini seringkali menjadi sumber permasalahan dan konflik dalam kehidupan berkelompok.

Persengketaan di bidang pertanahan dapat memicu konflik berkepanjangan antar warga masyarakat yang terlibat, bahkan hingga melibatkan ahli waris mereka, dan berpotensi menimbulkan banyak korban. Konflik ini biasanya berawal dari pertanyaan mengenai siapa yang memiliki hak yang sah atas tanah tersebut, sehingga para pihak berusaha keras untuk membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut (Tika Nurjanah, 2016). Salah satu alat bukti hak atas tanah adalah Sertifikat. Sertifikat merupakan dokumen yang memiliki kekuatan dan otoritas yang kuat sebagai alat bukti terkait hak kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum. Sertifikat ini memberikan jaminan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah, yang memungkinkan pemegangnya untuk secara mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik sah suatu bidang tanah. Informasi yang terdapat dalam sertifikat meliputi luas tanah, batas-batasnya, informasi mengenai bangunan yang ada, jenis hak atas tanah, serta beban-beban yang mungkin melekat pada hak tersebut. (Andrian Sutedi, 2006). Pemilik lahan yang sah adalah siapa yang memiliki sertifikat yang sah dan diakui oleh

negara (Michael, G.P., Daya, N.P., & Irwan, T., 2024).

Salah satu konflik tanah yang terjadi di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang adalah konflik yang bersumber dari sengketa tanah yang menyebabkan penutupan Jalan Dahwa akibat adanya tumpang tindih kepemilikan atas tanah dari pihak ahli waris, perusahaan dan warga setempat. Perusahaan dan warga setempat merasa dirugikan dengan adanya klaim dari ahli waris atas dasar argumen bahwa tanah tersebut sudah dihibahkan oleh pemilik tanah dan sudah dijalankan oleh warga dan perusahaan selama 40 tahun (Valentino, 2023). Walaupun demikian, ahli waris yang merupakan keluarga dari pemilik tanah tidak mengakui hibah tersebut dan tetap mengajukan klaim atas kepemilikan tanah yang sah. Adanya sengketa ini memicu ditetapkannya status *quo* sehingga idealnya tidak ada pihak yang diperbolehkan menggunakan tanah untuk kepentingan tertentu sebelum kasus ini mencapai titik penyelesaian yang jelas.

Berbagai pihak seperti DPRD, Polres, KADIN dan APINDO Kota Tangerang telah berupaya untuk mengintervensi konflik yang terjadi namun belum menghasilkan penyelesaian yang jelas (Wahyu, 2023). Penutupan tanah yang berkepanjangan akibat status quo dapat menyebabkan implikasi negatif terhadap berbagai pihak. Pihak perusahaan akan dirugikan karena untuk melanjutkan bisnis diperlukan tanah yang bebas dari sengketa. Masyarakat pun tentunya akan terganggu karena Jalan Dahwa yang disengketakan sudah digunakan sebagai fasilitas umum sejak tahun 1980 silam. Begitu pula dengan pemerintah yang akan terdampak akibat penutupan jalan yang terjadi. Kota Tangerang adalah wilayah industrial sehingga dengan adanya penutupan jalan akan memberikan dampak pada memburuknya iklim investasi. Apabila

konflik tanah ini tidak segera ditemukan penyelesaian yang jelas, maka tidak menutup akan bertransformasi menjadi konflik sosial yang mengganggu stabilitas masyarakat di Kota Tangerang (Lemhanas RI, 2018). Oleh karena itu, sengketa tanah seperti yang terjadi di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang penting untuk ditangani secara solutif untuk mencegah eskalasi konflik yang lebih serius seperti konflik sosial.

Berdasarkan dari pendahuluan masalah tersebut, rumusan masalah yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana faktor tumpang tindih kepemilikan tanah dan analisis penyelesaiannya?
2. Bagaimana strategi pemerintah dalam menyelesaikan kasus Sengketa Tanah di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang?

Tujuan penulisan penelitian ini adalah menganalisa penyelesaian konflik akibat sengketa tanah yang terjadi di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang tahun 2023.

## **METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini, metode yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif kualitatif. Mengingat metode deskriptif kualitatif berlandaskan filsafat post-positivisme, peneliti bertindak sebagai instrumen utama dalam pengumpulan data (Moleong, 2018). Penulis mengumpulkan data melalui studi pustaka, sehingga data yang digunakan berupa catatan dari jurnal, artikel, hingga buku yang relevan dengan objek penelitian. Dalam menganalisis data, Anggito & Setiawan (2018) menyebutkan empat kriteria yang harus dipenuhi: objektivitas, relevansi, kesesuaian dengan perkembangan, dan representativitas. Oleh karena itu, dalam menganalisis data, peneliti mengikuti

pendapat Miles & Huberman (1994) yang mengemukakan tiga langkah analisis data: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Metode ini diharapkan dapat menghasilkan pembahasan dan kesimpulan yang sesuai dengan isu yang dibahas, yakni konflik sengketa tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, tahun 2023.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Faktor Tumpang Tindih Dan Analisis Penyelesaiannya.**

Dinamika konflik terkait konflik tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang sampai dengan penutupan Jalan Dahwa merupakan bentuk dari kompleksitas interaksi antara berbagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Berikut alur dinamika konflik yang terjadi pada konflik tanah Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang:

1. Pihak yang berkepentingan terhadap akses tanah tersebut adalah: keluarga Endang Miharja pemilik tanah yang lama, pemilik tanah yang baru dengan inisial RS, 3 perusahaan yaitu (PT. Gajah Tunggal, PT. Anugrah Putra Utama Abadi, PT Interindo), serta warga Jalan Dahwa RT.03/RW.001 Kelurahan Manis Jaya Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang yang menggunakan akses Jalan tersebut untuk kegiatan sehari-hari.

2. Tanah tersebut awalnya dimiliki oleh perseorangan bernama Endang Miharja, yang kemudian menghibahkan tanah tersebut untuk pembangunan jalan umum. Namun, dalam perkembangannya, pihak yang mengklaim sebagai ahli waris dari Endang Miharja muncul dan menjual tanah tersebut kepada pihak RS (Valentino, 2023).

3. Setelah klaim dari ahli waris muncul dan tanah dijual kepada RS, pihak RS mengambil alih tanah tersebut dengan maksud untuk membangun atau memperluas fasilitas

mereka yaitu kepentingan bisnis RS, namun tindakan tersebut menimbulkan ketegangan dengan masyarakat sekitar yang kesehariannya terbiasa melintasi jalan tersebut (Valentino, 2023).

4. Ketegangan semakin memuncak ketika RS mengancam akan menembok Jalan Dahwa untuk kepentingan Pembangunan bisnis mereka. Hal ini memicu reaksi keras dari masyarakat dan pihak terkait lainnya yang merasa terganggu dengan rencana penutupan jalan tersebut. Masyarakat mulai menyuarakan protes dan melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan akses untuk Jalan Dahwa (Valentino, 2023).

Dalam dinamika konflik tersebut, terdapat beberapa faktor yang memperumit situasi. Pertama, terdapat ketidakpastian mengenai legalitas klaim dari ahli waris terhadap tanah yang sebelumnya dihibahkan untuk kepentingan umum. Kedua, faktor ekonomi dari pihak pemilik tanah baru (RS) menjadi elemen yang signifikan dalam memperkeruh situasi, karena mereka memiliki keinginan untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut untuk keperluan bisnis mereka. Ketiga, aspek kepentingan publik menjadi faktor yang tidak dapat diabaikan dalam konflik ini. Penutupan Jalan Dahwa kecamatan Jatiuwung dapat menimbulkan dampak terhadap mobilitas dan akses warga sekitar terhadap fasilitas umum. Maslow (2013) menyebutkan bahwa tidak terpenuhinya kebutuhan manusia dalam hal ini ruang yang nyaman untuk melakukan interaksi sosial dan memobilisasi ruang gerak mereka bisa menjadi embrio konflik. Konflik dapat mencapai eskalasinya utamanya pada masyarakat yang secara langsung terdampak oleh keputusan untuk menutup jalan tersebut. Selain hal tersebut, penutupan jalan yang sudah digunakan selama puluhan tahun bagi sebuah kawasan komersial, akan

berdampak pada investasi di Kota Tangerang (Wahyu Wibisana, 2023).

## **2. Strategi pemerintah dalam menyelesaikan kasus Sengketa Tanah di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang**

Dalam upaya menyelesaikan kasus sengketa tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, pemerintah menerapkan serangkaian strategi yang mengintegrasikan pendekatan konflik berbasis kesejahteraan, sesuai dengan teori konflik yang diajukan oleh Simon Fisher pada tahun 2001. Berdasarkan teori Fisher, penyelesaian konflik yang berkelanjutan memerlukan pendekatan yang memperhatikan kebutuhan, kepentingan, dan aspirasi semua pihak terlibat, serta mempromosikan dialog, inklusi, dan keadilan.

Pemerintah mengadopsi pendekatan inklusif dengan melibatkan semua pemangku kepentingan, seperti pemilik tanah, ahli waris, masyarakat lokal, dan lembaga terkait dalam proses penyelesaian. Ini bertujuan untuk memahami perspektif dan kepentingan setiap pihak serta mempromosikan partisipasi aktif dalam perumusan solusi yang dapat diterima bersama.

Selain itu, pemerintah memfasilitasi dialog dan mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Melalui forum-forum dialog, pertemuan-pertemuan komunitas, dan proses mediasi yang dipandu oleh mediator yang netral, upaya dilakukan untuk mengatasi ketegangan, membangun kepercayaan, dan mencari solusi yang berkelanjutan.

Selanjutnya, pemerintah juga perlu memberikan perhatian khusus terhadap pemenuhan kebutuhan dasar dan kesejahteraan masyarakat yang terdampak konflik. Program-program rehabilitasi, relokasi, atau kompensasi diterapkan untuk mengatasi dampak negatif dari sengketa tanah, seperti

gangguan terhadap mata pencaharian, kerugian ekonomi, atau ketidakpastian hukum.

Terakhir, pemerintah berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam penyelesaian konflik, dengan menegakkan hukum dan memastikan perlakuan yang adil bagi semua pihak terlibat. Ini mencakup penegakan aturan hukum yang berlaku, penerapan keputusan pengadilan yang adil dan transparan, serta perlindungan terhadap hak-hak individu dalam proses penyelesaian. Dengan demikian, melalui pendekatan yang berorientasi pada kesejahteraan dan inklusi, pemerintah berusaha untuk mencapai penyelesaian yang berkelanjutan terhadap kasus sengketa tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, sesuai dengan prinsip-prinsip yang diajukan oleh teori konflik Simon Fisher.

## **SIMPULAN**

Analisis terhadap dinamika konflik dan strategi penyelesaian kasus sengketa tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang menggambarkan kompleksitas interaksi antara berbagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Konflik tersebut melibatkan beragam faktor yang memperumit situasi, seperti ketidakpastian mengenai keabsahan klaim kepemilikan, faktor ekonomi, dan aspek kepentingan publik.

Pemerintah sebagai mediator dalam penyelesaian konflik mengadopsi pendekatan yang inklusif, memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, dan memberikan perhatian terhadap pemenuhan kebutuhan dasar dan kesejahteraan masyarakat terdampak. Strategi penyelesaian ini menekankan pada perlunya memperhatikan kebutuhan, kepentingan, dan aspirasi semua pihak

terlibat dalam mencapai solusi yang berkelanjutan.

Dengan demikian, penyelesaian konflik tanah di Kecamatan Jatiuwung menggambarkan adaptasi sistem hukum dan pendekatan konflik yang responsif terhadap dinamika sosial, ekonomi, dan kebutuhan masyarakat. Melalui upaya kolaboratif antara pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya, harapannya adalah tercapainya penyelesaian yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak terkait.

## **Saran**

Sebagai saran, untuk penyelesaian konflik tanah di Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, beberapa langkah dapat diambil:

a. Meningkatkan Transparansi: Pemerintah perlu meningkatkan transparansi dalam proses penyelesaian konflik, termasuk dalam pengambilan keputusan dan alokasi sumber daya. Informasi yang jelas dan mudah diakses akan membantu mengurangi ketidakpastian dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses penyelesaian konflik.

b. Penguatan Hukum dan Penegakan Hukum: Penting untuk memperkuat kerangka hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan penyelesaian sengketa, serta memastikan penegakan hukum yang konsisten dan adil. Ini akan memberikan jaminan keamanan hukum bagi semua pihak terlibat dalam konflik.

c. Pembangunan Kapasitas: Masyarakat perlu diberdayakan dengan pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk berpartisipasi secara efektif dalam proses penyelesaian konflik. Pelatihan tentang hak-hak mereka, proses mediasi, dan keterampilan komunikasi konstruktif dapat membantu memperkuat posisi mereka dalam negosiasi.

d. Pendekatan Berbasis Kesejahteraan: Penyelesaian konflik harus memperhatikan dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat terdampak. Program rehabilitasi, relokasi, atau kompensasi perlu dirancang untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan kesejahteraan mereka.

e. Kolaborasi dan Partisipasi Aktif: Penting untuk mendorong kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengidentifikasi, merencanakan, dan melaksanakan solusi-solusi yang berkelanjutan. Partisipasi aktif dari semua pihak terlibat akan memastikan keberhasilan dan keberlanjutan penyelesaian konflik.

Dengan mengambil langkah-langkah ini, diharapkan penyelesaian konflik tanah di Kecamatan Jatiuwung dapat menciptakan lingkungan yang lebih stabil, adil, dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (E. D. Lestari (Ed.)). CV. Jejak.

Fisher, S.; D.I. Abdi; J. Ludin; R. Smith; S. Williams & S. Williams. 2001. *Mengelola Konflik: Kemampuan & Strategi Untuk Bertindak*. S.N. Kartikasari; M.D. Tapilatu; R. Maharani & D.N. Rini (Penterjemah), Jakarta ; The British Council.

Harsono, Budi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, h.262.

Joseph, M.G., Pratama, D.N., & Triadi, I. (2024). Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Lahan Sebagai Alasan Pembena Terhadap Kejahatan Lingkungan Berupa Kealpaan Atas Lahan Garapan Perkebunan Bersertifikat. *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*. 3 (1), 216-221.

Lemhanas RI. 2018. Jurnal Kajian. Edisi 34. [https://www.lemhannas.go.id/images/Publikasi\\_Humas/Jurnal/Jurnal%20Edisi%2034%20Juni%202018.pdf](https://www.lemhannas.go.id/images/Publikasi_Humas/Jurnal/Jurnal%20Edisi%2034%20Juni%202018.pdf).

Mas, Marwan. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, h.105.

Maslow, Abraham. (2013). *Motivasi dan Kepribadian (Teori Motivasi dengan Pendekatan Hierarki Kebutuhan Manusia)*. Jakarta: PT. PBP

Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Sage.

Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (38th ed.). PT. Remaja Rosdakarya

Nurjannah. Tika. (2019). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah. *Jurnal: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makassar*, 2016, h.16.

Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-hak atas tanah*, Jakarta: Kencana, h.10.

Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif* (S. Y. Suryandari (ed.); 1st ed.). CV Alfabeta.

Suhaedi, Achmad Rizki. 2023. Antisipasi Sengketa Tanah, Camat dan Lurah Diajari Aturan Pertanahan. Banten Pikiran Rakyat.com. diunduh di <https://banten.pikiranrakyat.com/daerah/pr-3277329012/antisipasi-sengketa-tanah-camat-dan-lurah-diajari-aturan-pertanahan>. tanggal 26 April 2024.

Sumardjono. S.W. Maria (2009). *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta. Kompas. h.41.

Sutedi. Andrian. (2006). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, h.57.

Verry, Valentino. 2023. "Buntut Sengketa Jalan Dahwa, Perusahaan dan Warga Minta Perlindungan Pemkot Tangerang Polri." Wartakota Tribunnews.com. Diunduh di <https://wartakota.tribunnews.com/2023/03/10/buntut-sengketa-jalandahwa-perusahaan-dan-wargaminta-perlindungan-pemkottangerang-dan-polri>. tanggal 24 April 2024.

Wibisana, Wahyu. 2023. Kadin dan Apindo Sebut Penutupan Jalan Dahwa Jadi Preseden Buruk Iklim Investasi di Tangerang. Sugawa.id. diunduh di <https://www.sugawa.id/daerah/10048455363/kadin-dan-apindo-sebut-penutupan->

**Maria Dewi Rosalina, Irwan Triadi, I Gede Sumertha KY, Pujo Widodo, Achmed Sukendro**  
*Penyelesaian Konfik Akibat Sengketa Tanah Di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang.....(Hal 2861-2867)*

[jalan-dahwa-jadi-preseden-buruk-iklim-investasi-di-tangerang](#) tanggal 25 April 2024

Yonavilbia, Eka. 2018. "6000 Sertifikat Tanah di Kota Tangerang Dibagikan." InfoPublik.id. Diunduh di <https://infopublik.id/kategori/nusantara/308796/6000-sertifikat-tanahdi-kota-tangerang-dibagikan> 28 April 2024.