

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Riset**

Tanah merupakan hal paling mendasar untuk menunjang kehidupan manusia terlepas dari kebutuhan lainnya, yaitu makanan dan pakaian atau yang biasa dikenal dengan tiga kebutuhan dasar, yaitu sandang, pangan, dan papan. Dalam penunjangannya tersebut, tanah sangat berhubungan dengan aktivitas manusia baik itu disadari maupun tidak. Adapun jika berbicara tanah akan berbicara pula perihal hidup dan penghidupan manusia. Atau dengan kata lain, tanah menjadi hal yang krusial yang jika diperebutkan, sama artinya dengan memperebutkan tiang hidup manusia. Menjadi tiang hidup akan pengharapan manusia dalam mencari sumber mata pencaharian serta penghubung antara sumber penghidupan lainnya. Menjadi penopang hidup, yaitu sebagai sumber penghidupan yang kemudian hal tersebut menjadikan tanah memiliki manfaat bagi manusia atau penduduk atas kepemilikannya atas tanah dari berbagai aspek, yaitu aspek ekonomi, sosial, maupun pembangunan. Selain itu tanah juga menjadi tempat pengembangan kebudayaan dan sebagai tempat pemujaan sang Kuasa.

Dengan terus meningkatnya jumlah penduduk yang ada, tentu kebutuhan tanah pun terus meningkat, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, ataupun hanya sebagai aset. Tanah yang kemudian memiliki makna sebagai penopang kehidupan pokok manusia lambat laun akan dihadapkan dengan berbagai hal yang menurut

Adrian Sutedi (2007:1) sebagai berikut:

- 1) Keterbatasan tanah, dalam hal jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus terpenuhi;
- 2) Perubahan pola hubungan pemilik tanah dengan tanah akibat perubahan dari proses pembangunan dan perubahan sosial;
- 3) Tanah bagi berbagai pihak berubah makna menjadi benda ekonomi yang bernilai tinggi ataupun menjadi bahan jual beli dan objek spekulasi; dan
- 4) Tanah di satu sisi memiliki nilai pemanfaatan untuk kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, yang di lain sisi harus terjaga kelestariannya.

Perubahan makna atas tanah disebabkan oleh kemajuan teknologi, ilmu pengetahuan serta pertambahan penduduk. Kemudian, telah disebutkan pula bahwa berbagai pihak memiliki makna masing-masing dalam mengartikan tanah berdasarkan tujuan mereka dalam memperoleh tanah. Terkait dengan pemanfaatannya untuk kesejahteraan rakyat, dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian Pasal 2 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA menyebutkan dalam ayat (1) nya bahwa kekayaan alam yang telah disebutkan dikuasai oleh negara dengan wewenang yang dilanjutnya dalam ayat (2) adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tujuan dari penguasaan tersebut kemudian dalam ayat (3) digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang mencakup arti kebangsaan, kesejahteraan

dan kemerdekaan. Yang jika diartikan, tanah ini diperuntukan untuk kesejahteraan rakyat dalam melaksanakan fungsi sosialnya dan bila ada pelanggaran hukum terkait dengan penguasaan terkait, maka negara bertanggung jawab dalam penyelesaiannya. Terkait dengan poin pertama di atas oleh Adrian Sutedi (2007:1) dalam bukunya *“Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya”*, yaitu keterbatasan tanah, penduduk yang kemudian jumlahnya meningkat secara signifikan tentu akan kesulitan dalam mendapatkan lahan untuk tujuannya masing-masing.

Wilayah Pulau Jawa, terutama daerah Ibukota, yaitu DKI Jakarta menjadi pusat pertumbuhan penduduk paling tinggi. Dengan total jumlah penduduk 10.557.810 pada tahun 2019 dan meningkat menjadi 10.644.776 jiwa pada tahun 2021 yang terdata dalam laman BPS Jakarta. Kemudian, pada tahun 2022, penduduk di DKI Jakarta meningkat menjadi 11.249.585 jiwa.<sup>1</sup> Dengan jumlah penduduk yang kian meningkat maka diperlukan tanah yang luas untuk menampung dengan jumlah dan kualitas yang pantas. Peningkatan jumlah penduduk tersebut kemudian digambarkan dengan tabel sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/10/09/jakarta-pusat-jadi-wilayah-terpadat-di-ibu-kota-per-juni-2022#:~:text=Berdasarkan%20data%20Direktorat%20Jenderal%20Kependudukan,penduduk%20di%20Provinsi%20DKI%20Jakarta>. Diakses pada Senin, 13 Februari 2023 Pukul 20.34 WIB.

Tabel 1.1 Peningkatan Jumlah Penduduk DKI Jakarta

Kab/Kota	Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk, Distribusi Persentase Penduduk Kepadatan Penduduk Menurut Provinsi/Kabupaten/Kota								
	Jumlah Penduduk (ribu)			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun			Kepadatan Penduduk per km2		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kep Seribu	24,300	27,750	28,240	1.79	2.69	2.24	2,387	2,461	2,774
Jakarta Selatan	2,264,700	2,226,810	2,233,860	1.18	0.75	0.4	14,675	14,664	14,475
Jakarta Timur	2,937,860	3,037,140	3,056,300	1.09	1.17	0.8	16,080	14,390	16,729
Jakarta Pusat	928,110	1,056,900	1,066,460	0.34	1.53	1.14	17,719	18,603	20,360
Jakarta Barat	2,589,930	2,434,510	2,440,070	1.6	0.63	0.29	20,813	17,701	19,608
Jakarta Utara	1,812,910	1,778,980	1,784,750	1.22	0.76	0.41	12,950	11,272	12,749
DKI Jakarta	10,557,810	10,562,090	10,609,680	1.19	0.92	0.57	15,900	14,555	15,978

Sumber: <https://jakarta.bps.go.id/indicator/12/124/1/3-1-1-penduduk-laju-pertumbuhan-penduduk-distribusi-persentase-penduduk-kepadatan-penduduk-rasio-jenis-kelamin-penduduk-menurut-provinsi-kabupaten-kota-kecamatan.html>

Kemudian, lahan yang tersedia berdasarkan data terakhir yang tercatat terkait realisasi tanah terdaftar di DKI Jakarta pada 21 September 2021 berdasarkan laman BPS Provinsi DKI Jakarta sebagai berikut:

Tabel 1.2 Realisasi Tanah Terdaftar di Provinsi DKI Jakarta, 2018

Kota Administrasi <i>Municipality</i>	Asumsi Jumlah Bidang <i>Assumption Number of Field</i>	Sudah Terdaftar <i>Registered</i>		Belum Terdaftar <i>Not Registered</i>	
		Bidang <i>Field</i>	Persentase <i>Percentage</i>	Bidang <i>Field</i>	Persentase <i>Percentage</i>
(1)	(2)	(3)	4	(5)	(6)
Jakarta Selatan	272 715	233 334	85,56	39 381	14,44
Jakarta Timur	396 493	377 256	95,15	19 237	4,85
Jakarta Pusat	302 817	299 880	99,03	2 937	0,97
Jakarta Barat	370 197	340 503	91,98	29 694	8,02
Jakarta Utara	143 640	114 187	79,50	29 453	20,50
<b>Jumlah/Total</b>	<b>1 485 862</b>	<b>1 365 160</b>	<b>91,88</b>	<b>120 702</b>	<b>8,12</b>

Sumber: <https://jakarta.bps.go.id/statictable/2021/09/21/308/realisasi-bidang-tanah-yang-telah-terdaftar-menurut-kota-administrasi-di-provinsi-dki-jakarta-2018.html>

Dapat ditarik kesimpulan bahwa jumlah penduduk dan realisasi tanah yang tersedia di DKI Jakarta sendiri berbanding jauh. Dalam RPD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2023-2026 menyatakan bahwa ketersediaan lahan menjadi permasalahan

penting bagi pembangunan Provinsi DKI Jakarta dikarenakan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya<sup>2</sup>. Salah satu dampaknya adalah kasus pertanahan atau dalam hal ini adalah sengketa tanah. Didukung pula dengan pernyataan Nurdin (2018:129-130), bahwa sengketa tanah dapat disebabkan oleh kebutuhan tanah yang meningkat sedangkan ketersediaan lahan dan jumlah penduduknya tidak sejalan.

Padatnya jumlah penduduk yang terus melambung dan dengan ketersediaan lahan yang minim membuat harga jual dan nilai guna lahan naik drastis. Ini yang menyebabkan perebutan lahan sering terjadi di antara pihak yang berkepentingan. Berbagai pihak dengan masing-masing tujuan untuk memiliki tanah baik itu untuk penghidupan ataupun hanya sebagai aset. Bagi pihak yang lemah atau berada pada golongan ekonomi rendah untuk memiliki tanah menjadi tantangan sendiri berbeda dengan pihak sebaliknya. Sering kali kelompok yang kuat memaksa kelompok lemah tersebut untuk menyerahkan tanah yang kemudian tercipta sebuah konflik. Konflik inilah yang perlu diketahui eksistensi agar dapat dianalisis kemudian diselesaikan. Dalam hal tersebut, penanganan konflik sendiri harus dijalankan secara sistematis dan terencana dalam situasi dan peristiwa baik sebelum, pada saat, maupun sesudah terjadi konflik. Pencakupannya termasuk dalam hal pencegahan, penghentian, dan pemulihan konflik. Dengan begitu, konflik yang akan menyebabkan disfungsi dapat dicegah. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelesaian Konflik Sosial mengartikan konflik sebagai perseteruan dan/atau benturan fisik dengan kekerasan antara dua kelompok masyarakat atau

---

<sup>2</sup> Baca selengkapnya dalam RPD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2023-2026, bagian II.3.1.8 tentang Penggunaan Lahan halaman II-36

lebih yang berlangsung dalam waktu tertentu dan berdampak luas yang mengakibatkan ketidakamanan dan disintegrasi sosial sehingga mengganggu stabilitas nasional dan menghambat pembangunan nasional<sup>3</sup>. Tidak sembarang penyelesaian konflik dilakukan, perlu ada pencerminan atas beberapa asas seperti kemanusiaan, HAM, kekeluargaan, keadilan, kesetaraan gender, ketertiban dan kepastian hukum, dan tanggung jawab negara. Dengan begitu, penyelesaian konflik akan berjalan sesuai tujuan<sup>4</sup>.

Kartini Kartono (Kusworo, 2019:7) mengartikan konflik sendiri dengan pembagiannya masing-masing, yaitu konflik yang negatif, konflik yang positif, dan konflik yang netral. Konflik yang negatif dikaitkan dengan unsur animalistik<sup>5</sup> yang salah satu unsurnya adalah tanpa adanya rasionalitas. Sebaliknya, konflik yang positif dikaitkan dengan hal yang membangun, yaitu adanya rasionalitas. Pengaitan dalam konflik yang netral adalah adanya perbedaan yang terjadi. Sebuah objek yang menjadi ketergantungan antara pihak atau lebih dijadikan sebagai proses pertentangan yang diekspresikan dengan hasilnya adalah konflik. Perebutannya dengan penggunaan argumentasi, pola perilaku, dan interaksi<sup>6</sup>.

Terdapatnya unsur-unsur animalistik yang didasarkan pada pengertian oleh Kartini Kartono (Kusworo, 2019:7), yaitu kekasaran, kekerasan, pengrusakan, penghancuran, adanya kebencian, dan permusuhan yang sudah dipaparkan pada

---

<sup>3</sup> Baca selengkapnya Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 7 Tahun 2012 Tentang Penanganan Konflik Sosial

<sup>4</sup> Baca selengkapnya Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 7 Tahun 2012 Tentang Penanganan Konflik Sosial

<sup>5</sup> Animalistik memiliki unsur kebuasan, kekasaran, kekerasan, barbarisme, pengrusakan, penghancuran, destruktif, irasional, tanpa kontrol emosi, terjadi pemogokan, kerugian organisasi, pekerjaan terbengkalai, hasil kerja menurun, biaya operasional meningkat, adanya kebencian, huru-hara, permusuhan, pemogokan dan seterusnya (Kusworo, 2019, hal. 7)

<sup>6</sup> Lebih lanjut dalam Pido, S. (2017). Manajemen Konflik: Teori dan Aplikasi, hal. 9

sebelum, menjadikan konflik yang terjadi di Pancoran Buntu II ini sebagai konflik negatif yang memiliki dampak negatif. Dampak negatif yang kemudian dapat muncul harus dapat dicegah di kemudian harinya dengan penanganan konflik yang memperhatikan sisi kemanusiaan, HAM, keadilan, ketertiban dan kepastian hukum, dan tanggung jawab negara. Dengan begitu, penyelesaian konflik akan berjalan sesuai tujuan<sup>7</sup>. Kembali lagi seperti sebelumnya, penggunaannya jika dengan irasional maka akan berdampak negatif begitu pula dengan sebaliknya. Pemaknaan konflik sendiri pun adalah persepsi. Jika masyarakat tidak sadar akan sebuah konflik maka secara stigma bersama hal tersebut bukanlah konflik atau konflik dianggap tidak ada. Menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin (2004:10), persepsi dikaitkan dengan perbedaan kepentingan atau suatu kepercayaan terhadap aspirasi yang tidak dapat dicapai.

Kemudian, terkait dengan konflik pertanahan, diartikan sebagai sebuah pertentangan antara orang perorangan, kelompok, atau organisasi yang memperebutkan objek permasalahan<sup>8</sup>. Salah satu contoh dalam kasus pertanahan adalah sengketa tanah. Konflik ini masuk kedalam permasalahan agraria. Dimana penyelesaian dari permasalahan agraria adalah dengan mekanisme reforma agraria.<sup>9,10</sup>

Agraria dalam buku “*Politik Agraria dan Administrasi Pemerintahan*”

---

<sup>7</sup> Baca selengkapnya Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 7 Tahun 2012 Tentang Penanganan Konflik Sosial

<sup>8</sup> Zulfikar, A. (2004). Upaya Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan. *Yuridika*, 19(1), 74-85

<sup>9</sup> Mengatasi berbagai persoalan umum di Bidang Agraria, Sosial, Ekonomi, Politik, Pertanahan & Keamanan, yaitu: ketimpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; sengketa dan konflik agrarian; alih fungsi lahan pertanian yang masif, turunnya kualitas lingkungan hidup; kemiskinan dan pengangguran; dan kesenjangan sosial.

<sup>10</sup>[https://nasional.tempo.co/read/1602659/3-macam-sengketa-tanah-paling-sering-terjadisolusinya?page\\_num=3](https://nasional.tempo.co/read/1602659/3-macam-sengketa-tanah-paling-sering-terjadisolusinya?page_num=3). Diakses pada Jumat, 24 Februari 2023 Pukul 21.09 WIB.

(Deliarnoor, 2019:5) memiliki arti sebagai tanah atau sebidang tanah yang berasal dari bahasa Latin, yaitu “*ager*”. Istilah agraria kemudian dalam lingkup administrasi pemerintahan digunakan dalam arti tanah, baik itu tanah pertanian maupun nonpertanian. Adapun oleh Pusat Studi Agraria IPB mengartikan agraria sebagai hal-hal mengenai pembagian, peruntukan, dan pemilikan lahan yang kemudian dalam kebanyakan hal, agraria memiliki hubungan erat dengan pertanian.<sup>11</sup>

Salah satu dari permasalahan dari konflik agraria adalah sengketa tanah. Sengketa pertanahan adalah perbedaan akan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atau status keputusan keputusan tata usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu<sup>12</sup>. Dalam sengketa tanah, perebutan kepemilikan tanah menjadikan tanah tersebut berkurang nilai sosialnya sehingga tanah sulit untuk dimanfaatkan. Pihak terlibat yang memperebutkan lahan memiliki kepentingan masing-masing. Bagi satu pihak sebagai penunjang kehidupan dan bagi pihak lain sebagai aset. Tujuan yang tidak selaras kemudian pecah menjadi konflik kelompok yang dimana kerap kali terjadi penggusuran paksa di dalamnya. Pada satu contoh kasusnya adalah kasus Pancoran Buntu II yang

---

<sup>11</sup> <http://psa.ipb.ac.id/faq-2/#:~:text=Agraria%20merupakan%20hal%2Dhal%20yang,karena%20terkait%20dengan%20pengolahan%20lahan>. Diakses pada Jumat, 30 Desember 2022. Pukul 15.00 WIB.

<sup>12</sup> Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penangan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan



terletak di Pancoran, Jakarta Selatan. Kasus ini adalah kasus persengketaan tanah dan pelanggaran HAM yang terus berlanjut hingga kini. Kasus ini sendiri lebih dikenal sebagai kasus Sengketa Tanah Pancoran Buntu II. Pancoran sendiri adalah daerah strategis di Jakarta Selatan dengan akses yang mudah dijangkau serta berada di jantung Kota Jakarta Selatan. Sehingga dapat dikatakan bahwa lahan Pancoran memiliki nilai jual dan guna yang tinggi dimana hal tersebut menjadikan lahan Pancoran memiliki potensi perebutan yang besar. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi masyarakat yang berada di golongan ekonomi bawah untuk memiliki tanah. Ini pula menjadi salah satu penyebab perebutan lahan antara pihak yang berkepentingan. Kedua hal tersebut menjadi salah satu permasalahan di Pancoran Buntu II. Pada tahun 1970-an terjadi perebutan tanah dikarenakan penjualan tanah yang tidak memiliki transparansi. Terdapat bidang tanah seluas 44.869 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh Perumahan Wisma Perusahaan Negara Intirub. Kemudian perumahan tersebut memberikan kuasa tanah kepada Partono yang kemudian oleh Partono dan tiga rekannya menjual tanah tersebut kepada Sanjoto. Adapun hitam diatas putih penjualan adalah Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 2 Februari 1972. Partono dan rekannya secara diam-diam menjual tanah tersebut kepada PT Nagasasra Jayasakti. Pengambilan alih berlanjut dengan PT Nagasasra menjual tanah kepada PT Pertamina melalui PT Pertamina Training & Consulting (PT PTC). Secara kesimpulan, kepemilikan tanah menjadi rumit dengan tidak adanya transparansi. Sebagai salah satu pemegang sertifikat tanah dari pembelian, Sanjoto menggugat perjanjian kerjasama atas penjualan Partono dengan PT Nagasasra pada tahun 1974 dan dimenangkan beliau dengan hasil bahwa jual-beli

antara PT PTC dan PT Nagasasra batal demi hukum. Pada tahun 1980 dikeluarkan Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 136/JS/1980GL. Tanggal 27 Desember 1980 yang mengatakan bahwa tanah tersebut adalah sah milik Sanjoto Mangkusasmito dengan sifat eksekusi<sup>13</sup>.

Penetapan eksekusi tanah atas kepemilikan Sanjoto ternyata menuai keberatan dari pihak PT Pertamina. Peninjauan Kembali oleh PT Pertamina kemudian diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan yang kemudian dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan sifat declaratoir<sup>14</sup>, yaitu hanya bersifat menerangkan dan tidak perlu di eksekusi. Selama bertahun-tahun silang tidak ada kejadian apapun di tanah tersebut sehingga warga Pancoran Buntu II hidup dengan tenang dengan melaksanakan fungsi sosial di tanah tersebut selama 20 tahun lebih. Kemudian pada tahun 2020, tepatnya pada bulan Juli, PT Pertamina melalui PT PTC melakukan sosialisasi yang disertai intimidasi dan ancaman penggusuran. Asumsi warga serta peneliti, PT Pertamina melakukan tindakan-tindakan tersebut pada tahun 2020 adalah dikarenakan sertifikat yang telah dimenangkan PT Pertamina atas Peninjauan Kembali akan segera habis pada Oktober 2023 yang menjadikan tanah tersebut harus kosong untuk pembaruan sertifikatnya. Tindakan-tindakan tersebut meresahkan warga tetapi warga tidak dapat berbuat apapun dikarenakan tidak mengetahui alasan tindakan tersebut.

---

<sup>13</sup> Langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

<sup>14</sup> Putusan declaratoir adalah putusan yang hanya sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan saja sehingga tidak perlu dieksekusi. <https://mail.pn-magelang.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-putusan-incrach.html#:~:text=Putusan%20declaratoir%20adalah%20putusan%20yang,suatu%20keadaan%2C%20tidak%20perlu%20dilaksanakan>. Diakses pada 4 Agustus 2023 Pukul 20.07 WIB

Tindakan tersebut kemudian mendapat tanggapan dari pihak ahli waris Sanjoto yang secara sah memiliki tanah tersebut. Dilakukanlah kesepakatan antara ahli waris yang diwakilkan oleh pengacaranya, Edi Danggur dan pihak PT Pertamina pada 14 Juli 2020. Salah satu hasilnya adalah tidak adanya tindakan apapun yang dilakukan PT Pertamina tanpa adanya persetujuan ahli waris Sanjoto.

Namun, kesepakatan tersebut tidak menjamin dikarenakan masih dalam bulan Juli 2020, PT Pertamina melaporkan warga yang bertempat di lahan tersebut kepada Polres Jakarta Selatan dengan Pasal 167 KUHP tentang penyerobotan lahan. Warga yang ketakutan akhirnya membongkar sendiri rumahnya. Adapun kemudian tindakan yang dilakukan oleh PT Pertamina dengan oknum-oknum rekrutannya yang menjadikan kasus Pancoran Buntu II ini terangkat dan menarik perhatian kelompok-kelompok solidaritas adalah karena adanya tindakan pengusuran paksa serta kriminalisasi kepada warga Pancoran Buntu II. Tindakan tersebut dilakukan karena masih banyak warga enggan untuk pindah walaupun ditawarkan kerohiman oleh PT Pertamina. Puncak konflik terjadi saat bentrok antara pihak perusahaan dan oknum dengan warga dan kelompok solidaritas. Bentrok terjadi sebanyak dua kali pada tanggal 24 Februari 2021 dan 17 Maret 2021 yang diawali dengan penyerangan oleh pihak perusahaan dengan oknum terhadap warga atas dasar pemulihan aset.

Di tanah Pancoran Buntu II sendiri terdapat sekitar 848 jiwa penduduk yang berada di golongan ekonomi menengah kebawah yang sudah tinggal di tanah tersebut rata-rata selama 20 tahun<sup>15</sup>. Penempatan penduduk didasarkan pada dua

---

<sup>15</sup> kurun waktu tinggal dimulai pada pemindahan oleh Sanjoto (1981) hingga tahun 2000-an

kelompok. Kelompok yang memang ditempatkan oleh Sanjoto dan penduduk yang membangun bangunan semi permanen di tahun 1990-an di lahan bekas rawa-rawa yang telah diberi izin oleh pemilik kuasa dari Sanjoto, yaitu Mulyono Budi Santosa. Sehingga kepemilikan rumah oleh penduduk dinyatakan sah dengan sertifikasi di bawah kepemilikan ahli waris Sanjoto. Adapula warga yang telah memiliki surat hak milik tanah dengan izin Sanjoto dan ahli waris. Hal ini dinyatakan oleh Rivaldi Haryo Seno (25) sebagai pendamping warga Pancoran Buntu II dan perwakilan Liga Mahasiswa Indonesia untuk Demokrasi (LMID) dalam wawancara singkat oleh peneliti pada Jumat, 28 April 2023. Dasar ini pula yang menjadikan warga Pancoran Buntu II enggan pindah dari tanah tersebut.

Untuk membantu pengusuran warga yang tidak mau pindah, PT Pertamina memohon kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang kemudian dikeluarkan nota dinas terkait permohonan tersebut atas dasar Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 207 Tahun 2016. Hal ini kemudian menambah faktor potensi konflik dan menjadikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terlibat langsung dalam konflik. Secara kesimpulan permasalahan awal adalah sengketa tanah yang dapat diselesaikan di pengadilan antara pihak PT Pertamina dengan pemilik tanah, Sanjoto Mangkusasmito dan ahli waris. Tetapi melebar dikarenakan adanya pengusuran paksa, kekerasan yang menjadi sebuah pelanggaran HAM yang menimpa warga Pancoran Buntu II tersebut. Sehingga menjadi alasan warga Pancoran Buntu II bersama solidaritas untuk melawan.

Pada tingkatan ini, oleh Rothchild dan Lekram (Wirawan, 2009:39) mengatakan bahwa adanya kekerasan yang meningkat tersebut meredupkan bahkan

menghilangkan kepercayaan antar pihak yang kemudian kompromi pun dirasa tidak memungkinkan. Terdapatnya unsur-unsur animalistik yang didasarkan pada pengertian oleh Kartini Kartono (Kusworo, 2019:7), yaitu kekasaran, kekerasan, pengrusakan, penghancuran, adanya kebencian, dan permusuhan yang sudah dipaparkan pada sebelum, menjadikan konflik yang terjadi di Pancoran Buntu II ini sebagai konflik negatif yang memiliki dampak negatif. Dampak negatif yang kemudian dapat muncul harus dapat dicegah di kemudian harinya dengan penanganan konflik yang memperhatikan sisi kemanusiaan, HAM, keadilan, ketertiban dan kepastian hukum, dan tanggung jawab negara. Dengan begitu, penyelesaian konflik akan berjalan sesuai tujuan<sup>16</sup>.

Menjadi ide utama dalam penelitian ini oleh peneliti adalah pemahaman terkait kronologi yang ditinjau dari teori fase konflik melalui manajemen konflik. Manajemen konflik oleh Wirawan diartikan sebagai:

“Proses pihak terlibat konflik atau pihak ketiga menyusun strategi konflik dan menerapkannya untuk mengendalikan konflik agar menghasilkan resolusi yang diinginkan. Mengendalikan yang dimaksud adalah untuk menciptakan keluaran konflik yang menguntungkan yang bagi pihak ketiga adalah untuk mengarahkan konflik destruktif menjadi konflik konstruktif.” (Wirawan, 2016:129-130)

Adapun pemahaman terkait fase inilah yang dapat digunakan untuk memahami proses terjadinya konflik sehingga manajemen konflik dapat dilakukan. Proses tersebut bagaikan aksi reaksi yang mempengaruhi kejadian berikutnya dengan fase yang berurutan.

Dalam tulisannya, Wirawan mengemukakan teori fase konflik sebagai:

---

<sup>16</sup> Baca selengkapnya Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 7 Tahun 2012 Tentang Penanganan Konflik Sosial

“Teori yang dapat dipergunakan dalam halnya pemahaman akan proses terjadinya suatu konflik. Teori fase konflik sendiri pun disusun berdasarkan pada asumsi bahwasannya proses terjadinya interaksi konflik adalah melalui fase-fase dengan pola dan dalam kurun waktu tertentu.” (Wirawan, 2009:38).

Tingkatan konflik oleh Rothchild dan Lekram sendiri terdiri dari beberapa fase yang secara teoritis mencakup kronologi yang telah dijabarkan, yaitu fase potensi, pertumbuhan, pemicu dan eskalasi, dan pascakonflik. Per-fase konflik oleh Rothchild dan Lekram memiliki penekanannya masing-masing. Teori Fase Konflik oleh Rothchild dan Lekram menjadi pisau analisis oleh peneliti dalam penelitian ini. Adapula teori tersebut akan digunakan untuk memahami dan menggambarkan proses terjadinya konflik yang disusun berdasarkan proses terjadinya interaksi melalui fase-fase tersebut. Selain itu, peneliti juga ingin melihat bagaimana intervensi yang dilakukan oleh pemerintah dalam fase pemicu dan eskalasi. Adapun kelompok atau pihak yang terlibat dalam kasus ini adalah BUMN, Masyarakat, dan Pemerintah. Dimaksud dengan kelompok BUMN adalah PT Pertamina, lalu kelompok masyarakat adalah Penduduk Pancoran Buntu II, dan pemerintah adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Adapula garis besar terkait kronologi dirangkum dalam tiap fase. Diawali dengan fase pertama, yaitu pada Fase Potensi Konflik. penekanan dideskripsikan dengan konflik berintensitas rendah yang memiliki potensi besar dalam keberhasilan dari tindakan preventif. Dalam kontekstualisasi pada fase potensi dengan permasalahan yang terjadi di kasus Pancoran Buntu II bersifat tertutup sehingga belum terangkat ke permukaan dan yang mengetahui hanya pihak terlibat. Terlihat pada kondisi di mana PT PTC mendatangi warga Pancoran Buntu II untuk

melakukan pemulihan aset tanah yang dianggap milik PT Pertamina tetapi pada kala itu pihak warga Pancoran Buntu II tidak mengetahui latar belakang tindakan tersebut dikarenakan konflik awalnya hanya melibatkan PT Pertamina dengan ahli waris saja.

Pada Fase Pertumbuhan Konflik, terdapat polarisasi hubungan antarkelompok yang berkonflik kemudian dipolitisir dan dimobilisasi. Adapula mobilisasi tersebut mengharuskan pihak yang tidak terlibat konflik termanipulasi untuk bereaksi dan menanggapi ketidaksepakatan. Isu yang dipertentangkan kemudian menjadi terbuka dan mengundang empati pihak luar untuk membantu warga dan ahli waris. Mulai terdefinisi kelompok yang menentang penggusuran dan kelompok yang setuju dengan penggusuran tersebut.

Kemudian, pada Fase Pemicu dan Eskalasi dimana kekerasan mulai muncul saat ikatan antar elit putus dan hanya memfokuskan komunikasi dengan tindak kekerasan. Hal ini serupa ketika PT Pertamina yang secara memaksa menggusur lahan warga Pancoran Buntu II. Kemudian dengan adanya tindakan tersebut warga Pancoran Buntu II melawan dan berujung pada bentrok. Adapula pemicu konflik lainnya adalah dengan peran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mengeluarkan Nota Dinas tertanggal 17 Desember 2021 atas permohonan PT Pertamina<sup>17</sup>.

Satu fase yang masih buram analisisnya adalah Fase Pasca konflik. Ini dikarenakan konflik yang tengah terjadi ini belum kunjung selesai dan PT

---

<sup>17</sup> <https://bantuanhukum.or.id/warga-pancoran-buntu-ii-meminta-komnas-ham-untuk-segera-menindaklanjuti-aduan-atas-tindakan-penggusuran-paksa-di-pancoran-buntu-ii/>. Diakses pada Jumat, 24 Februari 2013 Pukul 20.10 WIB

Pertamina mendapat dukungan oleh Pemkot Jakarta Selatan<sup>18</sup>. Warga yang kebingungan hingga kini belum mendapat kejelasan informasi atas upaya pencabutan Pergub 207/2016 tersebut dari Pemprov DKI Jakarta serta jawaban dari tuntutan yang dilakukan warga. Warga telah menjadikan tanah Pancoran Buntu II sebagai perputaran ekonomi yang dimana tanah tersebut dijadikan sebagai tempat tinggal dan lapangan pekerjaan. Pada Fase Pascakonflik, penekanan dalam pemulihan pasca konflik dan dalam deskripsinya sendiri adalah adanya intervensi preventif dengan tujuan pembangunan kembali sebuah hubungan yang damai dan terjalannya komunikasi di antara kelompok yang telah disebutkan diatas untuk menghindari terulangnya kembali kekerasan yang sebelumnya terjadi.<sup>19</sup>

Permasalahan yang menjadi sorotan hingga kini adalah pelanggaran HAM, kejanggalan hukum, serta keberpihakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada PT Pertamina yang menjadi fokus kajian kelompok solidaritas, yaitu LBH Jakarta, LMID, Kopaja, KRMP, Forum Pancoran Bersatu, dan mahasiswa solidaritas. Kelompok solidaritas tersebut menyampaikan tuntutan-tuntutan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menanggapi permohonan perlindungan atas kekerasan dan pengusuran paksa yang terjadi. Terdapat fakta di lapangan yang menjadikan persengketaan tanah ini terus berlanjut.

Pertama, adanya tindakan yang dilakukan oleh PT Pertamina terhadap warga Pancoran Buntu II yang menggunakan kekerasan dan mengerahkan orang bayaran untuk mengintimidasi serta membongkar paksa rumah-rumah sah warga

---

<sup>18</sup> <https://megapolitan.kompas.com/read/2022/09/15/20292341/sengketa-lahan-pancoran-buntu-ii-berlanjut-pemkot-optimistis-bisa-amankan?page=all>. Diakses pada Jumat, 24 Februari 2013 Pukul 20.02 WIB

<sup>19</sup> Wirawan (2009:39). Konflik dan Manajemen Konflik: Teori, Aplikasi, dan Penelitian.



Pancoran Buntu II yang dimana ini sudah melanggar Hak Asasi Manusia warga Pancoran Buntu II yang didasarkan pula pada Resolusi PBB 1993/77 tentang *Forced Eviction* (penggusuran paksa) dan UU No. 26 Tahun 2000 Pasal 9 terkait pengusiran paksa. Dan hingga kini belum ada kepastian hukum dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atas tuntutan warga dan kelompok solidaritas.

Kedua, dengan putusan yang sudah bersifat eksekusi seharusnya tidak bisa diganggu gugat atau ditinjau kembali serta adanya petitum yang menyatakan PT Pertamina dan PT Pertamina Training & Consulting atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap objek sengketa tanpa izin tertulis dari para penggugat termasuk semua aktivitas tindakan memasuki, merusak, mengambil-alih dan atau menempati tanah dan bangunan objek sengketa, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.<sup>20</sup>

Ketiga, yaitu sikap Pemerintah Provinsi DKI maupun Pemerintah Kota Jakarta Selatan yang lebih condong kepada pihak PT Pertamina atas kepemilikan tanah dengan mengeluarkan Nota Dinas tertanggal 17 Desember 2021 atas permohonan PT Pertamina dan narasi bawah PT Pertamina adalah pemilik sah sehingga warga Pancoran Buntu II kemudian menjadikan pemerintah di posisi berseberangan bersama dengan PT Pertamina.

Keempat, dampak negatif yang akan dirasakan warga yang mengalami penggusuran paksa. Jika melihat ketersediaan tanah yang terbatas dan dengan kondisi ekonomi warga yang rendah maka akan kesulitan untuk mendapatkan

---

<sup>20</sup> Petitum dari Sistem Hukum Penelusuran Perkara (SIPP) PTUN Jakarta Selatan. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20220216121052-85-759842/pertamina-digugat-rp70-m-terkait-tanah-di-pasar-minggu>. Diakses pada Minggu, 26 Februari 2023 Pukul 01.34 WIB

tempat tinggal baru. Daerah Pancoran sendiri sudah menjadi sumber perputaran ekonomi mereka dimana pekerjaan, pendidikan, serta kehidupan sosial mereka bertumpu disana. Jika harus pindah maka warga akan kesulitan mendapat tempat tinggal baru dan kehilangan mata pencaharian. Hal tersebut pula dikarenakan warga harus bersaing kembali baik itu secara ekonomi, sosial, dan pendidikan.

Keempat permasalahan yang ada di lapangan tersebut lah yang kemudian menjadi pendorong dan alasan warga Pancoran Buntu II melawan pihak perusahaan dan menjadikan pemerintah sebagai pihak oposisi dikarenakan warga merasa bahwa hak hidup mereka dilanggar dan direnggut. Ini kemudian menjadikan pembagian kelompok menjadi lebih jelas, yaitu pihak penggusur dan pihak tergusur. Teori fase konflik dirasa oleh peneliti dapat mengungkapkan dan menjelaskan kronologi sebenarnya dari kasus ini terkait dengan bentuk aksi dan reaksi pihak-pihak terlibat yang menjadikan kasus ini berkelanjutan hingga sekarang. Adapun kemudian peneliti dapat menjelaskan tindakan yang dilakukan pemerintah sebagai bentuk intervensi dalam fase tertentu sesuai dengan penjelasan teori fase konflik.

Berbicara tentang peran Pemerintah, dalam penyelesaiannya sendiri disimpulkan dari penjelasan sebelum terkait UUPA dan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang HAM bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewajiban dalam pembantuannya menyelesaikan kasus Pancoran Buntu II ini. Kewajiban terkait UU No. 23 Tahun 2014 tersebut menjadi bentuk dari turunan desentralisasi kewajiban Pemerintah yang berkewajiban dalam memberikan pelayanan atas bantuan

penyelesaian terkait sengketa tanah. Pelayanan tersebut termasuk dalam urusan pemerintahan wajib terkait dengan pelayanan dasar, yaitu ketentraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat<sup>21</sup>. Desentralisasi tersebut kemudian memiliki persyaratan dasar dengan salah satu parameternya adalah keamanan yang disebutkan dalam Pasal 36 ayat (1) huruf c UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Keamanan tersebut kemudian memiliki parameter sebagai tindakan kriminal umum dan konflik sosial. Kemudian terkait dengan UU No. 39 Tahun 1999 adalah menjadi tanggung jawab pemerintah dalam perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia.

Tentu dalam prosesnya pemerintah tidak dapat mengendalikan tingkat kepuasan terhadap pelayanan yang diterima masyarakat. Salah satu pelayanan yang dapat diberikan adalah upaya penyelesaian kasus. Sebagai contoh upaya yang telah dilakukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah menunjuk Pemerintah Kota Jakarta Selatan untuk memberikan pewadahan sosialisasi pada Kamis, 24 Maret 2022. Selanjutnya, dilakukan pula sosialisasi oleh Pemerintah Kota Jakarta Selatan terkait tanah negara dengan mengundang pihak PT Pertamina, Satpol PP Provinsi, dan warga yang keberatan dan sangat disayangkan adapun upaya tersebut tidak membuahkan hasil. Dalam kajian Ilmu Pemerintahan, Manajemen Konflik menjadi salah satu pembelajaran yang dilakukan dalam halnya peninjauan permasalahan konflik. Melalui pembelajaran manajemen konflik inilah peneliti mencoba untuk mengetahui fase-fase konflik yang terjadi dari kasus Pancoran Buntu II dan keterlibatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada setiap fase konflik dalam

---

<sup>21</sup> Perda Bone Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Serang

manajemen konflik terkait kasus ini. Kemudian, dikutip dari laman jurnal.id, manajemen konflik salah satu strateginya adalah dengan pengenalan, yaitu mengenali permasalahan-permasalahan yang menjadi akarnya serta prosesnya sesuai dengan tujuan dari teori fase konflik<sup>22</sup>.

Penelitian ini ditulis dengan melihat penelitian-penelitian sebelumnya sebagai referensi. Penelitian pertama yang dimaksud adalah milik Talolo Muara dengan judul *“Manajemen Konflik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam Penyelesaian Kasus Reklamasi Pulau G Pantai Utara Jakarta tahun 2015-2016”* dengan pembeda pada fokus dan lokus penelitiannya. Selanjutnya penelitian kedua dengan oleh Alfit Andreal dengan judul *“Konflik Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Tol Serpong-Cinere Studi tentang Strategi Pemecahan Masalah dalam Menyelesaikan Konflik Rencana Pembangunan Tol Serpong-Cinere di Kota Tangerang Selatan”* dengan fokus pada penyelesaian konflik terkait dengan fokus tersebut. Terakhir adalah penelitian oleh Faiz Firzatullah dengan judul *“Manajemen Konflik Pemerintah Kota Bandung dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Lahan Dago Elos Kelurahan Dago Kecamatan Coblong Kota Bandung Tahun 2016-2018”* dengan pembeda pada fokus dan lokus penelitiannya. Berdasarkan uraian terkait maka peneliti penelitian tergerak untuk melakukan penelitian yang berjudul **“MANAJEMEN KONFLIK PANCORAN BUNTU II ANTARA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA, PT PERTAMINA, DAN WARGA PANCORAN BUNTU II TAHUN 2020-2023”**.

---

<sup>22</sup> <https://www.jurnal.id/id/blog/strategi-manajemen-konflik-dalam-perusahaan/>  
Diakses pada 15 Agustus 2023. Pukul 17.17 WIB

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tertera diatas, peneliti mengidentifikasi permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Bagaimana fase potensi konflik dalam kasus Pancoran Buntu II?
- 2) Bagaimana fase pertumbuhan konflik dalam kasus Pancoran Buntu II?
- 3) Bagaimana fase pemicu dan eskalasi konflik dalam kasus Pancoran Buntu II?
- 4) Bagaimana fase pasca konflik dalam kasus Pancoran Buntu II?

## **1.3 Tujuan Riset**

Maksud dari penelitian yang dilakukan adalah untuk menganalisis dan mendeskripsikan fase konflik melalui Teori Fase Konflik dalam kasus Pancoran Buntu II serta menilik lebih lanjut manajemen konflik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam setiap fasenya.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab masalah yang telah dijabarkan dalam latar belakang penelitian dan rumusan masalah penelitian, yaitu:

- 1) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis fase potensi konflik dalam kasus Pancoran Buntu II.
- 2) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis fase pertumbuhan konflik dalam kasus Pancoran Buntu II.

- 3) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis fase pemicu dan eskalasi konflik dalam kasus Pancoran Buntu II.
- 4) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis fase pasca konflik dalam kasus Pancoran Buntu II.

#### **1.4 Manfaat Riset**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan penjelasan terkait fase-fase konflik dalam kasus Pancoran Buntu II dan memberikan gambaran kepada akademis, pemerintah, masyarakat, dan peneliti terkait pembantuan pemerintah dalam kasus Pancoran Buntu II. Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat berguna di tinjau dari dua sisi, yaitu:

##### 1) Manfaat Praktis

###### a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian dapat memperlihatkan seberapa jauh kontribusi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam penyelesaian kasus Pancoran Buntu II. Adapun dalam hal tersebut dapat dijadikan masukan untuk bantuan dalam pengelolaan kasus Pancoran Buntu II.

###### b. Bagi Masyarakat

Penelitian dapat menjadi masukan ataupun informasi terkait kasus Pancoran Buntu II dari segi latar belakang, fase-fase konflik, maupun kontribusi pemerintah dalam pengelolaan konflik

sehingga masyarakat dapat memberikan kritik dan saran kepada pemerintah. Dapat pula bagi pihak-pihak lain untuk dijadikan sebagai rujukan penelitian selanjutnya.

c. Bagi Peneliti

Penelitian yang dilakukan menjadi sarana penambah wawasan terkait dengan manajemen konflik melalui tahapan yang dilalui dalam analisisnya, yaitu fase konflik. Adapula penambahan dari segi pengalaman saat meneliti kasus Pancoran Buntu II, baik dalam interaksi kepada masyarakat dan implementasi ilmu yang sudah didapatkan dari penempuhan pendidikan sebagai mahasiswa Ilmu Pemerintahan.

2) Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini dapat memperkaya pemahaman tentang manajemen konflik melalui teori fase konflik dalam kasus Pancoran Buntu II. Dalam bidang Ilmu Pemerintahan, penelitian ini berguna untuk memperdalam kajian manajemen konflik.