



IDENTIFIKASI POLA DAN FAKTOR DETERMINAN SENGKETA TANAH BERBASIS ANALISIS SPASIAL DI KELURAHAN WAY DADI

**Wita Reniawati¹, Jefri Prasetyo¹, Nurul Qamilah¹, Agel Vidian Krama¹ dan Redho
Surya Perdana¹**

¹ Program Studi Teknik Geomatika, Institut Teknologi Sumatera

Jl. Terusan Ryacudu Way Hui, Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan 35365

e-mail : jefri.119230045@student.itera.ac.id ; redho.perdana@gt.itera.ac.id

ABSTRAK

Studi ini mengkaji distribusi spasial dan akar penyebab konflik sengketa lahan berkepanjangan di Desa Way Dadi, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Konflik ini telah berlangsung selama puluhan tahun akibat tumpang tindih klaim antara warga setempat, yang meyakini lahan tersebut telah diberikan kepada mereka, dan pemerintah, yang mengkategorikan wilayah tersebut sebagai Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang ringkas dan komprehensif melalui delineasi spasial, pemetaan kuantitatif bidang tanah yang disengketakan, dan penilaian kualitatif berdasarkan wawancara masyarakat. Data spasial yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) diolah menggunakan QGIS untuk mengidentifikasi luas dan distribusi bidang tanah yang disengketakan. Analisis menunjukkan bahwa 1.167 bidang tanah seluas 61 hektar berada dalam zona konflik. Lebih lanjut, wawancara dengan 94 responden menunjukkan bahwa 81,9% sengketa muncul dari kepemilikan lahan yang tidak bersertifikat, sementara faktor-faktor lain yang berkontribusi meliputi dokumentasi historis yang tidak jelas, klaim lahan yang tumpang tindih, dan pemahaman publik yang terbatas tentang kebijakan administrasi pertanahan. Temuan ini menekankan perlunya tata kelola pertanahan yang lebih kuat, peningkatan kejelasan komunikasi status lahan, dan strategi resolusi konflik yang terstruktur untuk mencegah eskalasi.

Kata kunci: konflik tanah, sengketa tanah, bidang tanah, pemetaan SIG, tata kelola tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya vital yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan politik bagi masyarakat. Peningkatan jumlah penduduk dan kebutuhan lahan yang tidak sebanding dengan ketersediaannya menyebabkan terjadinya berbagai konflik pertanahan di Indonesia (Aminah dan Seyowati, 2019; Qamilah dan Krama, 2025). Konflik tanah umumnya muncul karena ketidakjelasan bukti kepemilikan, tumpang tindih klaim, lemahnya administrasi pertanahan, serta nilai tanah yang terus meningkat (Raja, 2019). Kasus sengketa tanah di berbagai wilayah menunjukkan bahwa persoalan agraria masih menjadi isu struktural yang belum terselesaikan secara komprehensif.

Salah satu wilayah yang mengalami konflik pertanahan berkepanjangan adalah Kelurahan Way Dadi, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Masyarakat setempat mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan tanah hibah yang telah dikuasai secara turun-temurun, sementara pemerintah menetapkan wilayah tersebut sebagai Hak Pengelolaan Lahan (HPL) (Saa dan Kartiwi, 2024). Perbedaan persepsi inilah yang memicu konflik tanah yang terus berlanjut, diperparah oleh tidak adanya sertifikat resmi pada sebagian besar bidang tanah. Kondisi ini sejalan dengan temuan Karomah dan Susilowati (2020) yang menyatakan bahwa konflik pertanahan sering kali dipengaruhi oleh lemahnya kepastian hukum serta minimnya sosialisasi terkait status lahan.

Penelitian terdahulu oleh Perdana dan Yuliana (2015) menegaskan bahwa konflik tanah cenderung semakin kompleks jika tidak didukung oleh data pertanahan yang akurat dan transparan. Oleh karena itu, pemetaan sebaran sengketa tanah melalui Sistem Informasi Geografis (SIG) menjadi penting untuk memahami pola dan luas wilayah sengketa secara spasial (Cahyono dan Rudiarto, 2017) SIG memungkinkan visualisasi bidang tanah, analisis tumpang tindih kepemilikan, serta penyusunan basis data yang dapat digunakan pemerintah dan masyarakat dalam penyelesaian konflik (Yuwono, 2014 ; Prasetyo dan Hadi, 2022 ; Perdana dkk, 2025 ; Sutopo dan Ridwan, 2022 ; Kusnadi dan Wirawan, 2022).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Menganalisis dan memetakan sebaran konflik sengketa tanah di Kelurahan Way Dadi secara spasial.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab sengketa tanah berdasarkan data wawancara masyarakat.

Metodologi penelitian ini terdiri dari pengumpulan data spasial bidang tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), proses digitasi dan deliniasi bidang menggunakan QGIS, serta wawancara mendalam dengan 94 responden untuk menggali penyebab konflik. Analisis dilakukan dengan menggabungkan data spasial dan data kualitatif untuk menghasilkan representasi wilayah sengketa yang terstruktur (Maryanto dan Nugraha, 2017 ; Ginting dan Marbun, 2019).

Kajian teori yang mendasari penelitian ini mencakup konsep-konsep agraria, faktor-faktor yang memicu konflik pertanahan, serta peran Sistem Informasi Geografis (SIG) dalam pemetaan bidang tanah. Landasan pemikiran ini diperkuat oleh teori konflik sosial yang dikemukakan oleh Coser (1956), yang menyatakan bahwa konflik timbul akibat pertentangan kepentingan antar kelompok. Perspektif ini relevan dalam memahami dinamika sengketa tanah di Way Dadi, di mana klaim masyarakat berseberangan dengan kebijakan pemerintah terkait status HPL. Dengan pemahaman tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai pola sengketa pertanahan serta menjadi rujukan dalam penyusunan upaya penyelesaian yang lebih efektif.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif-spasial untuk memetakan sebaran konflik sengketa tanah dan mengidentifikasi faktor penyebabnya di Kelurahan Way Dadi, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Populasi penelitian adalah masyarakat pemilik atau penguasa bidang tanah dalam wilayah konflik, dengan sampel sebanyak 94 responden yang dipilih menggunakan teknik proportional random sampling agar mewakili setiap RT secara proporsional.

Data dikumpulkan melalui tiga teknik, yaitu pengumpulan data spasial dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung, wawancara terstruktur menggunakan kuesioner tertutup, dan dokumentasi arsip pertanahan. Data spasial diolah menggunakan perangkat lunak QGIS melalui proses overlay untuk mengidentifikasi bidang tanah yang berada dalam zona sengketa.

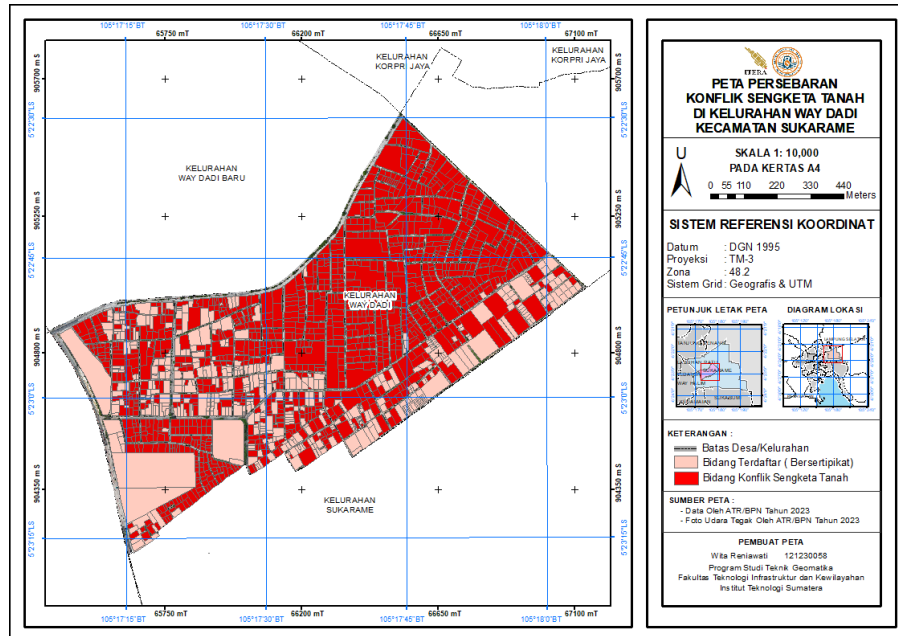
Ukuran penelitian meliputi jumlah bidang tanah sengketa, luas bidang tanah (hektar), serta persentase faktor penyebab konflik berdasarkan jawaban responden. Analisis dilakukan secara deskriptif dengan menghitung hasil overlay spasial dan distribusi frekuensi serta persentase jawaban responden guna menentukan faktor dominan penyebab konflik (Ardiansyah dan Santoso, 2020 ; Azhar dan Purwanto, 2016 ; Bachri dan Nugroho, 2018 ; Dewanti dan Pradana, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

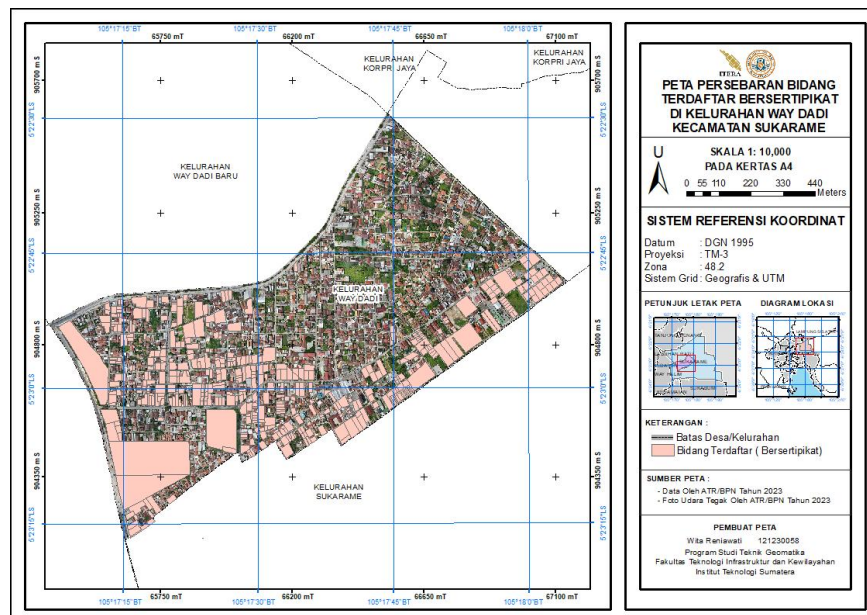
1. Hasil Peta Persebaran Konflik Sengketa Tanah di Kelurahan Way Dadi

Hasil analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG) menunjukkan bahwa konflik sengketa tanah di Kelurahan Way Dadi membentuk pola klaster, terutama di bagian selatan dan barat wilayah yang berbatasan dengan Kelurahan Sukarame dan Korpri Raya. Persebaran ini menunjukkan bahwa konflik tidak terjadi secara acak, melainkan terkonsentrasi pada wilayah dengan riwayat administrasi pertanahan yang kurang jelas.



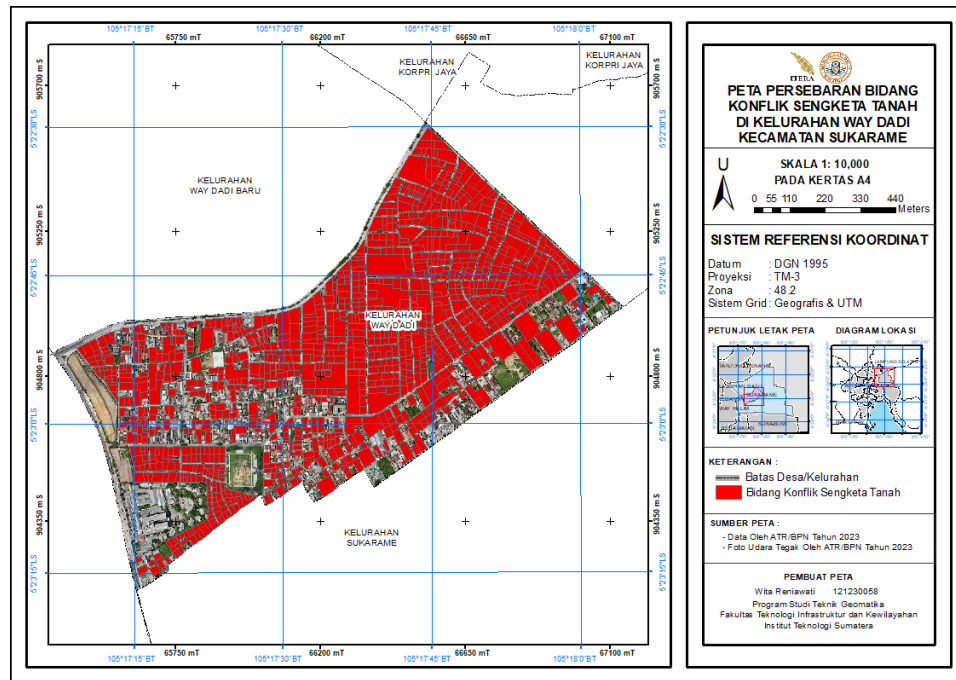
Gambar 1. Peta Persebaran Konflik Sengketa Tanah dan Bidang Terdaftar

Peta memperlihatkan distribusi bidang terdaftar dan bidang sengketa dalam satu tampilan spasial.



Gambar 2. Peta Persebaran Bidang Terdaftar (Bersertifikat Tanah)

Peta ini menunjukkan lokasi bidang tanah yang telah memiliki legalitas formal.



Gambar 3. Peta Bidang Konflik Sengketa Tanah

Peta ini menggambarkan titik-titik bidang yang termasuk kategori sengketa berdasarkan hasil overlay data BPN dan verifikasi lapangan.

2. Jumlah Bidang Tanah dan Luas Bidang Tanah

Berdasarkan hasil identifikasi, dari total 1.667 bidang tanah, sebanyak 1.167 bidang (70%) berstatus sengketa dengan luas 61,351 Ha, sedangkan 500 bidang (30%) telah terdaftar dengan luas 27,969 Ha.

Tabel 1. Jumlah dan Luas Bidang Tanah

Nama Bidang	Jumlah Bidang	Luas Bidang
Bidang Terdaftar	500 bidang	27,969 Ha
Bidang Sengketa	1,167 bidang	61,351 Ha
Total	1,667 bidang	89,320 Ha

Perbandingan ini menunjukkan dominasi bidang sengketa baik dari segi jumlah maupun luas wilayah.



Gambar 4. Diagram Jumlah Bidang Tanah

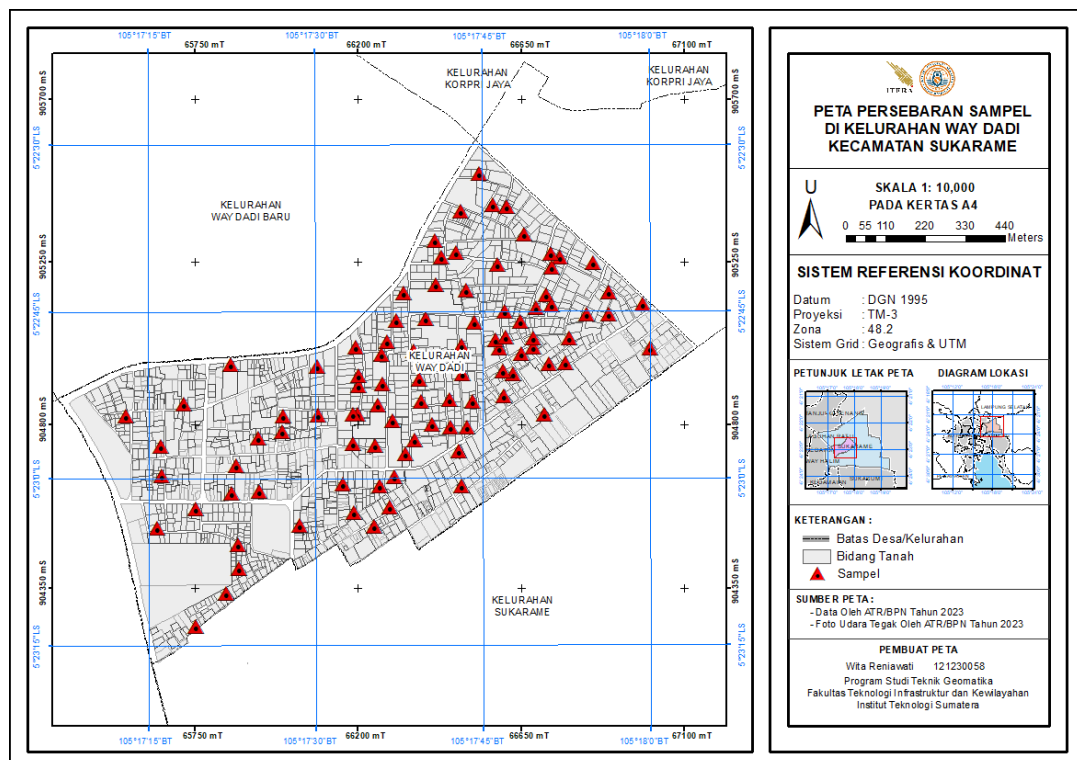


Gambar 5. Diagram Luas Bidang Tanah

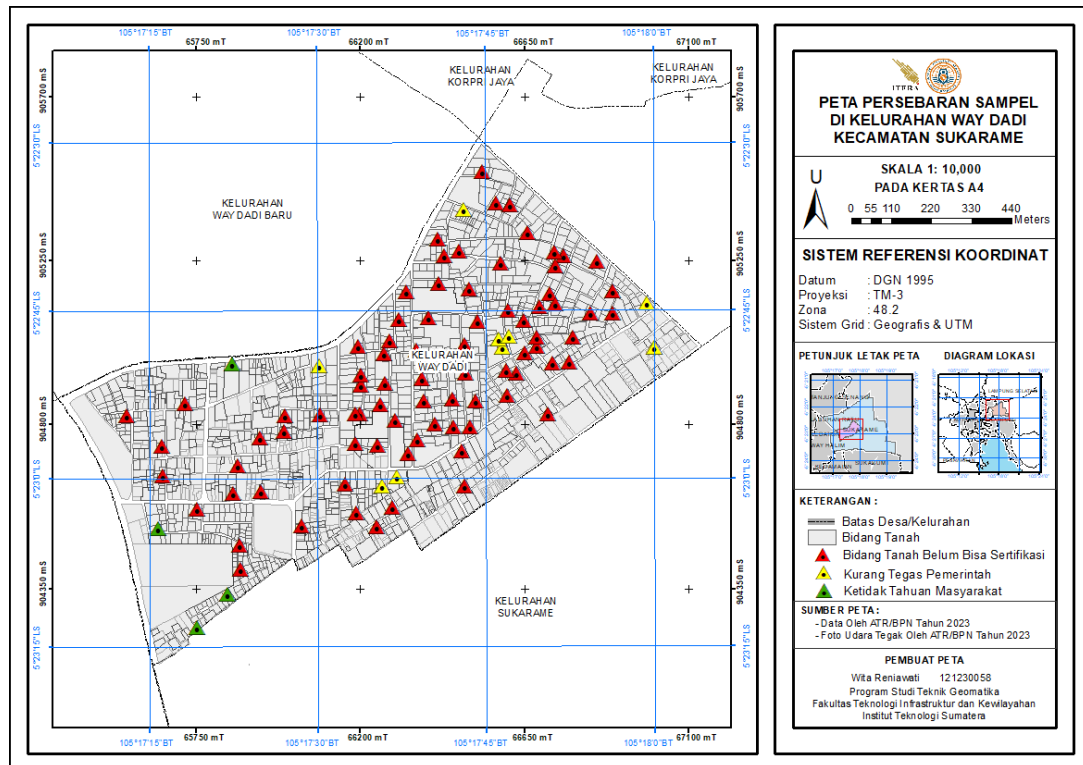
Data ini mengindikasikan tingginya ketimpangan antara legalitas formal dan penguasaan lahan di lapangan.

3. Faktor Terjadinya Konflik Sengketa Tanah

Hasil wawancara terhadap 94 responden menunjukkan bahwa faktor utama konflik adalah ketidakmampuan sertifikasi tanah (81,9%), diikuti kurang tegasnya pemerintah (9,6%) dan ketidaktahuan masyarakat (4,3%).



Gambar 6. Peta Persebaran Sampel



Gambar 7. Peta Persebaran Konflik Berdasarkan Faktor

Sebaran faktor menunjukkan bahwa hambatan sertifikasi mendominasi hampir seluruh wilayah, sedangkan faktor lainnya muncul dalam skala lebih kecil dan tidak merata.

Pembahasan

1. Analisis Pola Spasial Konflik Sengketa Tanah

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sebaran spasial konflik sengketa tanah di Kelurahan Way Dadi. Hasil menunjukkan pola kluster yang terkonsentrasi pada wilayah selatan dan barat. Pola ini mengindikasikan adanya hubungan antara kepadatan permukiman, nilai strategis lahan, dan riwayat administrasi tanah. Temuan ini sejalan dengan Yuwono (2014) yang menyatakan bahwa pemetaan SIG efektif dalam mengidentifikasi pola tumpang tindih lahan dan konsentrasi konflik. Dominasi bidang sengketa sebesar 70% memperlihatkan bahwa konflik memiliki skala luas dan bersifat struktural, bukan kasus individual semata.

2. Dualisme Legalitas dan Ketidakpastian Hukum

Tingginya jumlah bidang sengketa menunjukkan adanya dualisme antara penguasaan tanah secara de facto oleh masyarakat dan legalitas formal berdasarkan dokumen pemerintah. Kondisi ini mencerminkan lemahnya sinkronisasi administrasi pertanahan, sebagaimana dikemukakan Mudjiono (2007) bahwa konflik agraria sering muncul akibat ketidaksesuaian antara bukti penguasaan dan sistem pendaftaran negara. Perbedaan persepsi antara klaim hibah masyarakat dan status Hak Pengelolaan Lahan (HPL) memperkuat ketidakpastian hukum yang berkepanjangan.

3. Faktor Administratif dan Sosial Penyebab Konflik

Hambatan sertifikasi sebagai faktor dominan (81,9%) menunjukkan bahwa konflik lebih banyak dipicu persoalan administratif dibanding konflik horizontal antarwarga. Temuan ini mendukung Raja (2019) yang menyatakan bahwa konflik agraria di wilayah urban umumnya dipicu lemahnya legalisasi formal atas penguasaan lahan yang telah berlangsung lama. Faktor kurang tegasnya pemerintah dan rendahnya literasi hukum masyarakat memperlihatkan bahwa konflik juga dipengaruhi aspek tata kelola dan edukasi hukum.

4. Implikasi Hukum, Sosial, dan Ekonomi

Secara hukum, diperlukan sinkronisasi data dan percepatan sertifikasi untuk mengurangi ketidakpastian. Secara sosial, konflik berkepanjangan menimbulkan rasa tidak aman dan potensi gesekan antarwarga. Secara ekonomi, ketidakjelasan status tanah menghambat optimalisasi nilai lahan, akses kredit, dan pembangunan wilayah (Hidayat dan Lestari, 2018 ; Fauzi dan Anwar, 2021 ; Lestari dan Wahyudi, 2015 ; Rahmawati dan Kurniawan, 2023).

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada penggunaan data spasial tahun 2023 serta analisis yang masih bersifat deskriptif. Penelitian selanjutnya disarankan menggunakan analisis statistik spasial lanjutan serta memperluas cakupan responden untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif.

KESIMPULAN

Penelitian ini menghasilkan gambaran komprehensif mengenai persebaran konflik sengketa tanah di Kelurahan Way Dadi serta faktor-faktor utama yang memengaruhinya. Berdasarkan analisis spasial, sekitar 70% dari total 1.667 bidang tanah di wilayah tersebut berstatus sengketa dan membentuk pola kluster pada wilayah selatan, barat, serta area pemukiman padat. Kondisi ini menunjukkan bahwa sengketa tidak terjadi secara acak, tetapi berkaitan dengan riwayat penguasaan lahan, ketidakjelasan batas bidang, dan lemahnya administrasi pertanahan. Integrasi data spasial dan sosial mengungkap bahwa ketidakmampuan bidang untuk disertifikasi, kurang tegasnya pemerintah, dan ketidaktahuan masyarakat merupakan faktor dominan yang memperpanjang konflik. Temuan ini menegaskan bahwa persoalan sengketa tanah di Way Dadi bukan hanya persoalan legalitas, melainkan juga persoalan struktural yang melibatkan ketidaksinkronan dokumen, minimnya akses terhadap informasi hukum, dan rendahnya literasi pertanahan masyarakat. Dengan demikian, tujuan penelitian telah tercapai, yaitu memetakan sebaran sengketa secara akurat dan mengidentifikasi faktor penyebab utama secara sistematis.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat dilakukan untuk mengurangi konflik pertanahan di Kelurahan Way Dadi. Pertama, pemerintah daerah perlu melakukan pemetaan ulang dan sinkronisasi data pertanahan secara menyeluruh untuk menyelesaikan tumpang tindih dokumen dan memperjelas status HPL maupun hak masyarakat. Kedua, diperlukan percepatan legalisasi tanah melalui program seperti PTSL dengan mekanisme yang lebih transparan, terjangkau, dan melibatkan masyarakat secara aktif. Ketiga, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi hukum terkait sertifikasi tanah agar masyarakat memahami prosedur dan hak-haknya. Keempat, diperlukan mekanisme mediasi formal dan non-litigasi yang melibatkan tokoh masyarakat, perangkat kelurahan, dan pemerintah provinsi untuk mempercepat penyelesaian konflik secara adil dan berkelanjutan. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambahkan analisis ekonomi dan sosial jangka panjang guna melihat dampak luas konflik terhadap kesejahteraan masyarakat dan pembangunan wilayah.

REFERENSI

- Aminah, S., & Setyowati, E. (2019). Analisis konflik agraria dan dampaknya terhadap masyarakat. *Jurnal Agraria Indonesia*, 14(2), 101–115.
- Ardiansyah, M., & Santoso, H. (2020). Penyelesaian sengketa tanah melalui pendekatan administrasi pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(1), 45–58.
- Azhar, M., & Purwanto, H. (2016). Kajian konflik penguasaan tanah di perkotaan Indonesia. *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 8(1), 31–48.
- Bachri, S., & Nugroho, S. (2018). Analisis sosial sengketa tanah berbasis historis. *Jurnal Sosiologi Nusantara*, 4(2), 77–93.

- Cahyono, A. N., & Rudiarto, I. (2017). Pemetaan bidang tanah menggunakan sistem informasi geografis untuk identifikasi konflik lahan. *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning*, 4(1), 41–52.
- Coser, L. A. (1956). The functions of social conflict. Glencoe, IL: The Free Press London
- Dewanti, K., & Pradana, A. (2021). Dampak ketidakpastian status tanah terhadap aktivitas ekonomi masyarakat. *Jurnal Ekonomi Wilayah*, 15(2), 112–127.
- Fauzi, M., & Anwar, S. (2021). Dinamika konflik agraria di wilayah perkotaan: Studi kasus kota di Indonesia. *Journal of Urban Policy*, 9(2), 115–128.
- Ginting, E., & Marbun, J. (2019). Evaluasi konflik pertanahan berbasis data spasial. *Jurnal Geomatika*, 25(1), 53–66.
- Hidayat, R., & Lestari, P. (2018). Pendekatan mediasi dalam penyelesaian konflik lahan. *Jurnal Hukum dan Sosial Kemasyarakatan*, 10(1), 81–94.
- Karomah, H., & Susilowati, L. (2020). Identifikasi faktor penyebab sengketa tanah menggunakan analisis spasial. *Jurnal Ilmu Pertanahan*, 12(1), 25–36.
- Kusnadi, A., & Wirawan, D. (2022). Tumpang tindih hak atas tanah dalam perspektif SIG. *Jurnal Teknologi Geospasial*, 6(1), 1–18.
- Lestari, S., & Wahyudi, B. (2015). Ketidakpastian hukum tanah sebagai penyebab konflik agraria. *Jurnal Hukum Nusantara*, 12(2), 99–114.
- Maryanto, T., & Nugraha, D. (2017). Sistem informasi geografis dalam analisis kerentanan konflik pertanahan. *Jurnal Pemetaan Wilayah*, 3(2), 45–59.
- Mudjiono. (2007). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan. *Jurnal Hukum No.3 Vol.14*.
- Perdana, R. S., Anggara, O., Suhadha, A. G., Pangestika, D. M., Atmojo, A. T., Al Attar, M. N., Sonya, P., & Alif, S. M. (2025). Assessing land subsidence from anthropogenic activity in Northern Sumatra, Indonesia revealed using SAR interferometry. *Journal of Degraded and Mining Lands Management*, 12(2), 7235–7245. <https://doi.org/10.15243/jdmlm.2025.122.7235>
- Perdana, A., & Yuliana, N. (2015). Ketidaksinkronan data pertanahan sebagai penyebab utama konflik agraria. *Journal of Land Studies*, 7(2), 55–68.
- Prasetyo, B., & Hadi, R. (2022). Sistem informasi geografis untuk analisis konflik pertanahan di daerah perkotaan. *Jurnal Teknologi Informasi dan Pemetaan*, 10(1), 71–82.
- Rahmawati, D., & Kurniawan, A. (2023). Faktor sosial dalam konflik pertanahan di wilayah peri-urban. *Jurnal Sosiologi Pembangunan*, 18(1), 44–59.
- Raja, R. (2019). Konflik tanah perkotaan dan implikasinya terhadap pembangunan berkelanjutan. *Jurnal Administrasi Publik Indonesia*, 11(3), 233–245.
- Saa, M., & Kartiwi, L. (2024). Evaluasi status HPL dan pengaruhnya terhadap sengketa tanah di Indonesia. *Jurnal Kebijakan Agraria*, 6(1), 1–12.
- Sutopo, B., & Ridwan, I. (2022). Analisis pemanfaatan lahan dan dampaknya terhadap sengketa tanah. *Jurnal Planologi Indonesia*, 21(2), 67–82.
- Yuwono, P. (2016). Pemanfaatan SIG untuk identifikasi tumpang tindih hak atas tanah. *Jurnal Geomatika Indonesia*, 5(2), 129–140.
- Qamilah, N., & Krama, A. V. (2025). Historis pendaftaran tanah pada kadaster (Vol. 1). ISBN 978-623-8472-81-9.