

Polemik Sengketa Lahan Green Village Bekasi Tantangan Penegakan Hukum dan Perlindungan Hak Kepemilikan Warga

Marsha Merlina Hakim

Universitas Negeri Surabaya

marsha.23608@mhs.unesa.ac.id

Abstrak

Penelitian ini mengkaji sengketa lahan di Perumahan Green Village, Bekasi, sebagai studi kasus untuk menganalisis tantangan penegakan hukum agraria dan perlindungan hak kepemilikan warga dalam perspektif kepastian hukum dan keadilan sosial. Sengketa ini muncul akibat adanya perbedaan klaim atas kepemilikan dan batas lahan antara pemilik tanah dan pihak pengembang PT Surya Mitratama Persada (SMP), yang kemudian berkembang menjadi proses hukum. Eksekusi putusan Pengadilan Negeri Bekasi memunculkan ketegangan normatif antara prinsip kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan dan jaminan perlindungan hak dasar warga atas hunian yang layak. Konflik ini menimbulkan ketegangan sosial dan memunculkan tuntutan hukum dari warga terhadap pengembang, baik secara perdata maupun pidana. Keterlibatan Pemerintah Kota Bekasi sebagai mediator merefleksikan batas efektivitas kewenangan pemerintah daerah dalam penyelesaian sengketa pertanahan di tengah konflik antara kepastian hukum dan perlindungan hak warga. Temuan penelitian ini menegaskan, bahwa ketidakterpaduan antara kepastian hukum formal dan perlindungan hak warga dalam praktik tata kelola pertanahan menjadi akar persoalan sengketa, sehingga reformulasi pendekatan penegakan hukum agraria berbasis fungsi sosial tanah menjadi kebutuhan mendesak. Penyelesaian yang tepat diharapkan dapat mencegah terulangnya konflik serupa dan menjamin kepastian hukum serta kesejahteraan warga di kawasan perkotaan.

Kata Kunci: Penyerobotan Tanah, Sengketa Lahan, Pengembangan Properti, Green Village

I. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan di kawasan perkotaan kerap memunculkan persoalan hukum agraria, khususnya terkait kepastian kepemilikan tanah dan efektivitas pengawasan pemerintah dalam menjamin perlindungan hak warga. Namun, dibalik laju pesatnya pengembangan tersebut, tidak jarang tersimpan persoalan hukum dan sosial yang berdampak langsung pada masyarakat (Putra, 2023). Sengketa lahan di Perumahan Green Village, Bekasi, dipilih sebagai studi kasus, karena merepresentasikan kompleksitas persoalan hukum agraria di kawasan perkotaan, khususnya ketika konflik kepemilikan berdampak langsung pada akses dan hak dasar warga.

Sengketa ini bermula dari adanya perbedaan klaim kepemilikan lahan antara Liem Sian Tjie dan pihak pengembang perumahan, termasuk dugaan pembangunan yang tidak sepenuhnya sesuai dengan site plan yang diajukan. Dalam kasus sengketa tanah tersebut, ada sekitar 10 rumah warga di klaster perumahan dibeton oleh pemilik tanah yang

sah. Penghuni hanya bisa mengakses rumah dengan berjalan kaki. Klaster perumahan Green Village mulai dibangun pada tahun 2013 oleh pengembang PT. Surya Mitratama Persada (SMP), pada saat itu muncul indikasi ketidaksesuaian antara pelaksanaan pembangunan dengan perizinan dan site plan yang diajukan, sehingga menjadi awal munculnya sengketa hukum. Saat itu, diduga ada oknum pengembang yang dengan sengaja memindahkan patok lahan tersebut kurang lebih 3-4 meter.

Fakta ini terungkap dalam sidang sengketa lahan antara pengembang PT Surya Mitratama Persada dan Liem Sian Tjie sebagai pemilik lahan, yang menjadi dasar analisis hukum mengenai kepastian kepemilikan tanah dan perlindungan hak warga dalam pelaksanaan putusan peradilan. Tindakan tersebut bisa dianggap melanggar hukum, baik secara perdata maupun pidana. Dalam konteks hukum perdata, permasalahan ini terkait dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sementara dalam hukum pidana, hal ini relevan dengan ketentuan Pasal 167 KUHP, yang menjadi titik

rujukan untuk analisis lebih lanjut dalam pembahasan (Hakanadila & Salam, 2025). Pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang (site plan) menimbulkan persoalan hukum karena bertentangan dengan ketentuan perencanaan dan pengawasan pembangunan perumahan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan yang sah menjadi sumber sengketa dalam kasus ini, karena menimbulkan ketidakpastian hukum bagi warga dan menyoroti tantangan implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Sementara itu, pembangunan yang menyebabkan akses warga ke rumahnya terhalang bisa dianggap melanggar hak dasar warga untuk tinggal dengan layak, seperti yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 (Pelokilla, 2023). Kasus ini menunjukkan bahwa hukum harus ditegakkan dengan baik agar pembangunan tidak merugikan masyarakat (Kandia & Wiryawan, 2025).

Permasalahan ini menjadi cermin lemahnya pengawasan pemerintah terhadap proses perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan, termasuk pengelolaan batas lahan dan keabsahan kepemilikan tanah. Keterlibatan oknum pengembang, kelalaian administrasi, dan minimnya kontrol dari instansi terkait menunjukkan adanya celah serius dalam tata kelola pengembangan properti. Oleh karena itu, artikel ini bertujuan untuk mengkaji peran pemerintah dalam pengawasan pengembangan properti melalui studi kasus Green Village, dengan fokus pada dampak langsung kepada masyarakat dan perlunya reformasi sistem pengawasan agar kejadian serupa tidak terulang di masa depan.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi

kasus, bertujuan untuk memahami secara mendalam peran pemerintah dalam pengawasan pengembangan properti, khususnya dalam konteks sengketa lahan di Perumahan Green Village, Bekasi. Pendekatan kualitatif dipilih karena mampu menggambarkan fenomena sosial dan hukum secara holistik dan kontekstual, serta memungkinkan eksplorasi terhadap dinamika konflik yang terjadi antara pengembang PT Surya Mitratama Persada (SMP) dan pemilik lahan, keluarga Liem Sian Tjie.

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai dokumen, berita media massa, putusan pengadilan, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pertanahan, pembangunan perumahan, dan pengawasan pemerintah (Taupan, 2023). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan telaah kebijakan, dengan fokus pada tiga hal utama: pertama, analisis berita dan laporan media massa yang merekam perkembangan kasus Green Village; kedua, kajian terhadap peraturan perundang-undangan terkait hukum agraria, tata ruang, dan perlindungan konsumen perumahan; dan ketiga, telaah putusan pengadilan yang menjadi dasar hukum sengketa lahan.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggabungkan beberapa teknik yang saling melengkapi (Sujana et al, 2025). Analisis isi (*content analysis*) diterapkan untuk menelaah dokumen dan berita, sehingga dapat diidentifikasi isu hukum utama serta dampak sosial yang muncul bagi warga terdampak. Selanjutnya, interpretasi normatif dilakukan terhadap ketentuan perundang-undangan yang relevan, guna menilai bagaimana regulasi dan mekanisme hukum diterapkan dalam praktik sengketa lahan.

Selain itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengaitkan temuan empiris dengan prinsip kepastian hukum, perlindungan hak warga, dan fungsi sosial tanah, sehingga penelitian ini tidak hanya memetakan fakta, tetapi juga menilai efektivitas kebijakan dan peran pemerintah dalam konteks pengawasan pembangunan properti. Kombinasi teknik

pengumpulan dan analisis ini memastikan transparansi proses penelitian, memungkinkan replikasi, serta memberikan dasar yang valid untuk menarik kesimpulan mengenai tantangan hukum dan tata kelola pertanahan di Indonesia.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah sah dan warga yang terdampak

Dalam kasus sengketa lahan di Perumahan Green Village, penelitian menemukan, bahwa kepemilikan sah atas tanah, yang dibuktikan melalui sertifikat hak milik, memainkan peran krusial dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak terkait. Sertifikat yang dimiliki oleh Liem Sian Tjie tidak sekadar dokumen administratif, tetapi berfungsi sebagai dasar hukum yang diakui pengadilan untuk menegaskan kepemilikan lahan.

Temuan ini menunjukkan, bahwa keberadaan sertifikat tidak hanya melindungi hak-hak pemilik tanah secara formal, tetapi juga menjadi alat strategis untuk menuntut pemenuhan hak ketika terjadi konflik, baik melalui jalur perdata maupun pidana. Analisis terhadap putusan pengadilan mengungkap, bahwa pengadilan menekankan pentingnya sertifikat sebagai bukti kepastian hukum, sehingga pemilik sah diberikan hak untuk menegakkan kepemilikannya, termasuk melakukan tindakan eksekusi terhadap pihak yang menguasai lahan secara tidak sah.

Dengan demikian, penelitian ini menegaskan, bahwa dalam praktik sengketa lahan, perlindungan hukum bagi pemilik tanah sah bergantung tidak hanya pada regulasi secara normatif, tetapi juga pada penerapan dan penegakan sertifikat sebagai bukti legal yang diakui negara, yang pada gilirannya mempengaruhi akses warga, tanggung jawab pengembang, dan intervensi pemerintah daerah. Jika terjadi penguasaan lahan secara tidak sah, pemilik dapat mengajukan gugatan secara perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perbuatan melawan hukum.

Selain langkah perdata, jalur pidana

juga dapat ditempuh apabila tindakan penyerobotan memenuhi unsur-unsur tindak pidana, sebagaimana diatur dalam Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) (Marbun et al, 2021). Dalam kasus Green Village, pengadilan memutuskan, bahwa lahan tersebut secara sah dimiliki oleh Liem Sian Tjie, yang menegaskan kekuatan hukum sertifikat kepemilikan tanah sebagai dasar kepastian hak.

Putusan ini memiliki implikasi hukum yang luas bagi semua pihak yang terlibat. Bagi pemilik tanah, keputusan pengadilan memberikan legitimasi untuk menegakkan hak atas lahannya, termasuk melakukan tindakan eksekusi terhadap pihak yang menguasai lahan tanpa hak, seperti pembangunan tembok beton. Namun, bagi warga yang tinggal di klaster terdampak, eksekusi ini menimbulkan tantangan baru, karena hampir menutup akses rumah mereka, sehingga hak atas hunian yang layak dan aman menjadi terhambat.

Dari sisi pengembang, putusan ini menegaskan tanggung jawab hukum mereka untuk mematuhi kepemilikan tanah sah dan peraturan perizinan, serta menunjukkan, bahwa setiap pembangunan yang dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas dapat menimbulkan sanksi perdata maupun pidana. Bagi pemerintah daerah, keputusan ini menyoroti peran strategis mereka dalam mediasi dan fasilitasi penyelesaian sengketa, terutama untuk menyeimbangkan pelaksanaan putusan pengadilan dengan perlindungan hak warga. Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya menegaskan hak pemilik tanah, tetapi juga memunculkan kebutuhan akan mekanisme penyelesaian yang adil dan komprehensif, yang mempertimbangkan kepastian hukum, fungsi sosial tanah, dan perlindungan hak-hak warga terdampak (Sujana et al, 2026).

Di sisi lain, pembangunan yang dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan rencana tata ruang atau site plan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam kasus Green Village, meskipun pengembang diduga

melanggar batas lahan dan tidak mematuhi rencana pembangunan, penelitian menemukan bahwa penerapan sanksi administratif maupun pidana terhadap pengembang belum sepenuhnya dilakukan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pelanggaran yang terjadi dan implementasi ketentuan hukum, serta menegaskan perlunya pengawasan yang lebih tegas dari aparat terkait untuk menegaskan kepastian hukum.

Di sisi lain, para warga yang telah membeli rumah secara sah di klaster Green Village juga memiliki hak-hak hukum yang harus dijaga. Sebagai konsumen, mereka berhak memperoleh tempat tinggal yang layak, aman, dan mudah diakses. Penelitian ini menemukan, bahwa eksekusi atas lahan sengketa yang menutup hampir seluruh akses ke rumah warga menimbulkan kesulitan signifikan bagi penghuni klaster Green Village.

Namun, data yang tersedia menunjukkan, bahwa sebagian warga telah menempuh jalur hukum untuk mencari perlindungan atas hak-hak mereka, meskipun efektivitas gugatan tersebut dalam memperoleh kompensasi atau pemulihan akses masih terbatas. Temuan ini menegaskan adanya ketegangan antara pelaksanaan putusan pengadilan atas hak kepemilikan tanah dan perlindungan hak warga sebagai konsumen perumahan, serta menyoroti perlunya peran pemerintah sebagai mediator untuk menyeimbangkan kepastian hukum dan hak-hak warga terdampak. Hal ini karena pengembang telah menjual rumah yang berdiri di atas tanah yang belum memiliki status hukum yang jelas atau sedang dalam sengketa.

Lebih jauh lagi, hak untuk tinggal secara layak dijamin oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyebutkan, bahwa setiap warga negara berhak untuk hidup sejahtera, memiliki tempat tinggal, serta menikmati lingkungan hidup yang sehat dan baik (Sila et al, 2025). Dalam kasus ini, hampir tertutupnya akses ke rumah dapat dinilai sebagai pelanggaran terhadap hak asasi manusia atas tempat tinggal yang layak. Oleh sebab itu, warga memiliki dasar hukum untuk

meminta perlindungan dan mendesak pemerintah daerah agar turun tangan menyelesaikan persoalan tersebut secara adil.

Sebagai pihak yang memiliki wewenang, temuan penelitian menunjukkan, bahwa peran Pemerintah Kota Bekasi sebagai mediator dalam kasus Green Village masih terbatas. Meskipun secara hukum pemerintah memiliki kewajiban untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa dan melindungi hak warga, dalam praktik intervensi yang dilakukan lebih bersifat ad hoc, seperti penyediaan mediasi terbatas dan koordinasi dengan pengembang yang belum sepenuhnya menyelesaikan masalah akses warga.

Hal ini mengindikasikan adanya kesenjangan antara kewenangan normatif pemerintah dan implementasi nyata di lapangan, serta menyoroti perlunya mekanisme pengawasan dan mediasi yang lebih sistematis untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak warga. Pemerintah bisa berperan sebagai penengah antara pengembang, pemilik lahan, dan warga terdampak, serta berupaya mencari solusi terbaik, seperti membuka akses alternatif atau memfasilitasi kompensasi yang layak bagi para pihak yang dirugikan.

Dalam kasus Green Village, penelitian menemukan, bahwa prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi titik acuan dalam menilai kepastian hak kepemilikan tanah. Temuan menunjukkan, bahwa pengembang membangun tanpa persetujuan pemilik dan menguasai lahan secara sepihak, yang bertentangan dengan ketentuan UUPA mengenai hak milik dan larangan penguasaan tanah tanpa hak.

Dengan demikian, UUPA tidak hanya menjadi rujukan normatif, tetapi juga menjadi dasar untuk menilai pelanggaran hukum yang terjadi dan dampaknya terhadap warga serta implementasi hak pemilik tanah yang sah. Dalam sengketa lahan yang terjadi di kawasan perumahan Green Village, Bekasi, ditemukan pelanggaran serius terhadap prinsip-prinsip UUPA, terutama mengenai jaminan kepastian hukum atas hak milik dan larangan terhadap

tindakan penyerobotan tanah. Ketentuan tentang Hak Milik sebagai bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan mendapat perlindungan hukum diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA (Usman, 2020).

UUPA menegaskan, bahwa hak milik atas tanah memberikan wewenang penuh kepada pemilik untuk menggunakan, mengelola, dan memindahtangankan tanah tersebut, selama penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku serta memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut. Dalam kasus ini, Liem Sian Tjie memiliki sertifikat hak milik yang sah atas lahan yang disengketakan. Sertifikat ini merupakan alat bukti hukum yang diakui oleh negara dan memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-haknya sebagai pemilik tanah.

Berdasarkan putusan pengadilan dalam kasus Green Village, pembangunan bangunan oleh PT Surya Mitratama Persada (SMP) dilakukan di atas lahan yang secara hukum sah dimiliki oleh Liem Sian Tjie, tanpa persetujuan pemilik dan tanpa melalui prosedur pengadaan lahan yang diakui. Temuan ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik pengembangan properti dengan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam UUPA, sehingga putusan pengadilan menegaskan perlunya penegakan hak kepemilikan tanah yang sah dan memitigasi dampak terhadap warga terdampak. Hak milik tidak bisa dialihkan secara sepihak kecuali untuk kepentingan umum dan dengan kompensasi yang adil. Maka dari itu, tindakan pengembang yang secara sepihak menguasai lahan tersebut tanpa persetujuan jelas merupakan pelanggaran atas hak milik yang dilindungi oleh undang-undang.

Terkait penguasaan lahan secara ilegal, Pasal 13 UUPA secara eksplisit melarang penguasaan tanah tanpa hak yang sah (Lestari, 2025). Dalam kasus ini, pengembang diduga memindahkan patok batas tanah sekitar 3-4 meter ke dalam lahan milik Liem Sian Tjie, yang merupakan bentuk penyerobotan atau pengklaiman tanah secara ilegal. Pindahan patok ini tidak hanya melanggar batas fisik,

tetapi juga mengubah status penguasaan lahan secara tidak sah.

UUPA memberi hak kepada pemilik tanah untuk menempuh jalur hukum guna menuntut kembali hak atas tanah yang diserobot, termasuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Selain sanksi perdata, pelanggaran ini juga dapat dikenakan sanksi pidana sebagai bagian dari pelanggaran terhadap hukum agraria.

Selain perlindungan terhadap hak individu, UUPA juga mengatur, bahwa setiap penggunaan tanah harus memperhatikan fungsi sosialnya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 (Lestari & Sauni, 2025). Artinya, pemanfaatan tanah tidak boleh semata-mata untuk kepentingan pribadi jika hal tersebut merugikan masyarakat luas. Dalam konteks ini, pembangunan tembok yang menutup akses ke rumah warga dalam kasus Green Village mencerminkan ketegangan antara hak individual pemilik tanah dan kepentingan sosial masyarakat yang terdampak. Analisis menunjukkan, bahwa meskipun pemilik tanah memiliki hak untuk menegakkan kepemilikan secara sah, tindakan tersebut membatasi akses warga terhadap hunian yang layak, sehingga menimbulkan pertentangan dengan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA (Ismaya, 2025). Kasus ini menyoroti dilema praktik hukum agraria, di mana penegakan hak kepemilikan individu harus seimbang dengan kewajiban pemilik untuk mempertimbangkan dampak sosial dari pemanfaatan tanah, terutama ketika tindakan individu dapat merugikan hak-hak dasar masyarakat sekitar.

B. Penyelesaian Konflik dalam Kasus Sengketa Lahan Green Village, Bekasi

Penyelesaian konflik dalam kasus sengketa lahan di perumahan Green Village, Bekasi, menuntut pendekatan yang komprehensif, mengingat konflik ini menyangkut kepentingan tiga pihak sekaligus: pemilik tanah sah, pengembang perumahan, dan warga yang terdampak. Langkah penyelesaian tidak hanya terbatas pada jalur hukum formal, tetapi juga menekankan pentingnya mekanisme alternatif yang lebih

mengedepankan keadilan dan kemanusiaan (Cariver, 2025).

Secara formal, konflik ini telah melalui proses hukum di pengadilan. Liem Sian Tjie selaku pemilik sah lahan menggugat pengembang karena telah membangun tanpa izin di atas tanah miliknya. Berdasarkan bukti sertifikat kepemilikan dan temuan terkait pemindahan patok lahan secara sepihak, pengadilan memutuskan, bahwa tanah tersebut benar milik Liem Sian Tjie. Putusan pengadilan memberikan dasar hukum bagi pemilik tanah untuk menegakkan hak kepemilikannya, namun pelaksanaan hak tersebut seperti penutupan akses ke lahan yang disengketakan menimbulkan dampak signifikan terhadap hak warga terdampak, termasuk hak atas hunian layak yang dilindungi oleh Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Temuan penelitian menunjukkan bahwa tindakan pemilik tanah harus dipertimbangkan secara proporsional, agar penegakan hak individual tidak secara tidak adil mengorbankan kepentingan sosial dan hak asasi warga lain. Kasus ini menyoroti perlunya mekanisme mediasi atau solusi alternatif yang menyeimbangkan kepastian hukum atas hak milik dengan perlindungan hak-hak dasar masyarakat terdampak.

Namun, eksekusi putusan tersebut menimbulkan persoalan lanjutan. Penutupan akses rumah secara hampir total menyebabkan warga yang tinggal di klaster terdampak kesulitan menjalani kehidupan sehari-hari. Dalam situasi seperti ini, penyelesaian konflik tidak cukup hanya mengandalkan keputusan hukum, tetapi juga memerlukan langkah-langkah mediasi dan solusi yang manusiawi (Santika et al, 2026). Pemerintah daerah, khususnya Pemerintah Kota Bekasi, memiliki peran penting untuk turun tangan sebagai mediator dan fasilitator penyelesaian.

Mediasi antara pemilik tanah, pengembang, dan warga dapat menjadi jalan tengah untuk meredakan ketegangan. Pemerintah dapat memfasilitasi penyediaan akses alternatif bagi warga, menjembatani pemberian kompensasi atau ganti rugi yang layak, serta memastikan bahwa pengembang

bertanggung jawab atas kesalahan administrasi dan pelanggaran hukum yang dilakukan. Selain itu, pemerintah juga perlu melakukan peninjauan ulang terhadap perizinan dan site plan yang telah disetujui sebelumnya agar tidak bertentangan dengan ketentuan hukum dan prinsip tata ruang.

Pengembang, dalam hal ini PT Surya Mitratama Persada, sebagai pihak yang membangun rumah di atas lahan bermasalah, seharusnya mengambil tanggung jawab penuh. Tidak hanya terkait penyelesaian masalah akses, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan kepada warga dan pemilik lahan. Tindakan hukum dapat dikenakan apabila terbukti adanya pelanggaran berat, seperti pemalsuan dokumen, penyerobotan tanah, atau kesengajaan dalam mengubah batas lahan.

Secara lebih luas, analisis kasus Green Village menunjukkan, bahwa lemahnya pengawasan dan tata kelola pertanahan di tingkat daerah menjadi faktor yang memperparah sengketa. Data dari dokumen perizinan dan hasil sidang mengindikasikan, bahwa pengawasan dari instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dinas tata ruang, dan instansi perizinan, tidak konsisten dalam memverifikasi status kepemilikan lahan dan kesesuaian pembangunan dengan site plan. Ketiadaan kontrol yang sistematis memungkinkan pengembang mendirikan bangunan di atas lahan yang disengketakan dan memindahkan patok batas secara sepihak.

Temuan ini menyoroti kesenjangan nyata antara kewenangan normatif instansi pemerintah dan implementasi pengawasan di lapangan, sehingga memberikan dasar bagi rekomendasi reformasi tata kelola pertanahan yang lebih ketat dan terintegrasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan pembenahan menyeluruh terhadap sistem perencanaan, perizinan, dan pengawasan pembangunan perumahan agar kejadian serupa tidak terulang di masa mendatang.

Menurut (Simanjuntak et al, 2026) dengan penyelesaian yang melibatkan semua pihak secara adil dan mengedepankan asas kepastian hukum serta kemanusiaan, konflik ini dapat diselesaikan dengan solusi yang

berkeadilan dan memberi kepastian bagi semua pihak yang terdampak.

IV. SIMPULAN

Analisis kasus sengketa lahan di Green Village, Bekasi menunjukkan, bahwa konflik timbul dari ketidakseimbangan antara hak kepemilikan individu yang sah dan perlindungan hak-hak warga terdampak, serta kelemahan dalam pengawasan pemerintah terhadap pembangunan dan tata kelola pertanahan. Dalam kasus ini, pemilik tanah yang sah, yaitu Liem Sian Tjie, sudah memiliki bukti kepemilikan yang diakui negara berupa sertifikat. Berdasarkan hukum yang berlaku, pemilik tanah berhak atas lahannya, dan jika tanahnya diserobot seperti dalam kasus ini, ia bisa mengambil langkah hukum untuk mempertahankan haknya.

Di sisi lain penelitian ini menunjukkan, bahwa warga yang telah membeli rumah secara sah menghadapi konflik kepentingan dengan hak pemilik tanah, karena eksekusi putusan untuk menegakkan kepemilikan menghambat akses mereka ke hunian yang layak, sehingga menimbulkan dilema antara penegakan hak individual dan perlindungan hak warga terdampak. Mereka berhak atas tempat tinggal yang layak dan akses jalan ke rumah mereka. Ketika akses tersebut ditutup sebagai akibat dari sengketa, kehidupan mereka menjadi terganggu. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun hukum mendukung pemilik tanah, hak-hak warga juga harus dihormati.

Masalah ini menunjukkan kurangnya pengawasan dari pemerintah daerah terhadap pembangunan perumahan dan pengelolaan tanah. Pengembang membangun rumah di atas tanah yang ternyata bermasalah, tanpa izin dari pemilik lahan. Pemerintah daerah, seperti Pemerintah Kota Bekasi, seharusnya hadir untuk membantu menyelesaikan masalah ini dengan menjadi penengah antara pemilik tanah, pengembang, dan warga.

Pemerintah bisa membantu dengan membuka akses jalan alternatif bagi warga atau meminta pengembang memberikan ganti rugi. Selain itu, pemerintah juga perlu

memperbaiki sistem perizinan dan pengawasan agar kejadian seperti ini tidak terulang.

Dengan demikian, penyelesaian masalah ini harus dilakukan secara adil dan bijaksana, melibatkan semua pihak, serta mempertimbangkan hak hukum dan kemanusiaan. Hal ini penting agar tidak ada pihak yang dirugikan dan untuk mencegah masalah serupa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriotis, A. (2023). *Judicial review in Europe: Comparative constitutional perspectives*. *European Constitutional Law Review*, 19(1), 1–23. <https://doi.org/10.1017/S157401962300001X>
- De Lange, R. (2022). *Judicialization of politics in the Netherlands: Between restraint and activism*. *Netherlands Journal of Legal Philosophy*, 51(2), 85–103. <https://doi.org/10.5553/NJLP/221307132022051002003>
- European Court of Human Rights. (2021). *Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)*. Council of Europe. <https://echr.coe.int/>
- Gerards, J. H. (2021). *Fundamental rights and the rule of law: The role of courts and the legitimacy of judicial review*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781108672075>
- Hakanadila, Z. S., & Salam, A. (2025). *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Pasal 1365 dan Pasal 1372 Kuhperdata Secara Kumulatif Terhadap Gugatan Ganti Rugi Dalam Kasus Pencemaran Nama Baik*. *Lex Patrimonium*, 4(3), 2.
- Ismaya, S. (2025). *KAJIAN TEORITIK DUALISME KEPENTINGAN DAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH*. *Wijaya Putra Law Review*, 4(2), 243–270.
- Kamerstukken II 2022/23, 35788, nr. 5. (2023). *Wijziging van de Grondwet tot invoering van toetsing van wetten aan de Grondwet door de rechter*. Staten-Generaal der Nederlanden. Retrieved from

- <https://www.tweedekamer.nl/>
- Kandia, I. W., & Wiryawan, I. W. (2025). LAW AS AN INSTRUMENT OF SOCIAL TRANSFORMATION: A THEORETICAL AND EMPIRICAL STUDY OF THE ROLE OF LAW IN DRIVING CONTEMPORARY SOCIETAL CHANGE. *International Journal of Education and Social Science Studies*, 1(2), 103-111.
- Komárek, J. (2020). *The EU and national constitutional courts: An evolving relationship*. *Common Market Law Review*, 57(4), 1069–1100.
- Marbun, J., Ginting, R. K., & Harahap, A. Z. (2021). Tindak Pidana Penyerobotan Tanah Dalam Perspektif Hukum Pidana. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 226-238.
- Pelokilla, J. (2023). UUD 1945 Sebagai Landasan Konstitusional Terhadap Perlindungan Hak Warga Negara Indonesia. *JOCER: Journal of Civic Education Research*, 1(1), 24-28.
- Putra, A. A. (2023). Konflik Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pelaba Di Desa Adat Kerobokan Kabupaten Badung Perspektif Hukum Adat Bali. *IJOLARES: Indonesian Journal of Law Research*, 1(1), 16-22.
- Raad van State. (2023). Advisory opinions on constitutional reform proposals. *The Hague: Raad van State*. Retrieved from <https://www.raadvanstate.nl/>
- Santika, I. G. N., Sujianti, N. P. I. P., Ahas, A., & Juliawan, I. G. A. (2026). Pancasila sebagai Grundnorm dalam Sistem Hukum Indonesia Analisis Filosofis dan Yuridis. *Journal of Multidisciplinary Law Studies*, 1(1), 38-46.
- Sila, I. M., Santika, I. G. N., Kandi, D. N., & Ngana, C. R. D. (2025). DEMOCRACY AND THE 1945 CONSTITUTION: A POLITICAL PERSPECTIVE ON INDONESIA'S CONSTITUTIONAL FRAMEWORK. *International Journal of Education and Social Science Studies*, 1(2), 93-102.
- Simanjuntak, B., Sinaga, S., Manullang, T., & Pasaribu, M. (2026). Teori Hukum sebagai Instrumen Analisis Normatif dan Sosiologis. *Journal of Multidisciplinary Law Studies*, 1(1), 56-65.
- Sujana, I. G., Santika, I. G. N., Karmani, G., & Mesa, J. (2025). Integrasi Prinsip-Prinsip Pancasila dalam Perumusan Kebijakan Hukum Nasional. *IJOLARES: Indonesian Journal of Law Research*, 3(2), 66-74.
- Sujana, I. G., Jola, A. P., Ate, A. N., & Sedu, P. R. (2026). Civil Law in Practice Between Theory and Reality. *Journal of Multidisciplinary Law Studies*, 1(1), 1-9.
- Taupan, A. (2023). Tafsir umum terhadap hak dan kewajiban warga negara dalam bela negara menurut UUD 1945. *JOCER: Journal of Civic Education Research*, 1(1), 1-5.
- Van Dijk, N. (2020). Constitutional courts and the limits of judicial review in a digital democracy. *German Law Journal*, 21(1), 70–90. <https://doi.org/10.1017/glj.2020.5>
- Voermans, W. J. M. (2021). Constitutional review in the Netherlands: Current debates and reform perspectives. *International Journal of Constitutional Law*, 19(2), 453–471. <https://doi.org/10.1093/icon/moab007>
- Zoethout, C. (2022). Reforming judicial review in the Netherlands: Respecting democracy while strengthening constitutional protection. *Leiden Law Blog*. <https://www.leidenlawblog.nl/articles/reforming-judicial-review-with-respect-for-democracy>