

**Rumah Deret sebagai Salah Satu Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah di Tamansari 11 Kota Bandung ditinjau dari Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dihubungkan dengan Asas Keadilan dalam Islam**  
 The Row House As One Of The Land Providing Forms In Tamansari 11 Bandung City Is Reviewed From Law No. 2 Of 2012 Concerning Land Procurement For Development For General Interest Connected To Islamic Justice Association

<sup>1</sup>Arifatul Zannah Putri, <sup>2</sup>Freny Siska

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,  
 Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116  
 email: <sup>1</sup>arifatulznhptr16@gmail.com, <sup>2</sup>freny08siska81@gmail.com*

**Abstract.** Land acquisition for public interests often creates problems between parties who control the land and those who need land. One of them is the procurement of land for the construction of a Row House at Tamansari RW 11. In this construction, the Bandung City Government stipulates that there is no damages to the residents, which is only spirituality money and the settlement of the Row Houses. The society who receive the priority of resettlement are only given relief in the form of free rent for the first 5 years and so must pay. This research uses a normative juridical method with a descriptive analysis specifications. Data collection techniques used in this research are library studies and interviews, with a descriptive analytical research specification. The research result show that, first the provision of a Row House is not a form of damages, but it is a compensation. However, in the Decree of DPKP3, it was stated that in the construction of Row Houses, one of them referred to the Law Regulation No. 2 of 2012. So that the City of Bandung Government must submit to all provisions in the regulation, including provisions regarding the damages. Secondly, with the policy of the City Government of Bandung not to provide compensation and should the society pay their rent for the rest of their lives not in accordance with the provisions in the principle of Islamic justice.

**Keywords:** Compensation, Row House, Principle of Islamic Justice.

**Abstrak.** Pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menimbulkan persoalan antara pihak yang menguasai tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah. Salah satunya yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Deret di Tamansari RW 11. Dalam pembangunan tersebut Pemerintah Kota Bandung menetapkan bahwa tidak ada ganti rugi kepada warga, yang ada hanya uang kerohiman dan penghunian kembali Rumah Deret. Warga yang memperoleh prioritas penghunian kembali hanya diberikan keringanan berupa gratis sewa selama 5 tahun pertama dan seterusnya harus membayar. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara, dengan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama pemberian Rumah Deret bukanlah bentuk ganti rugi, melainkan kompensasi. Namun dalam SK DPKP3 menyebutkan bahwa dalam pembangunan Rumah Deret salah satunya mengacu pada UU No.2 Tahun 2012. Sehingga Pemerintah Kota Bandung harus tunduk kepada setiap ketentuan yang ada pada undang-undang tersebut termasuk ketentuan mengenai ganti rugi. Kedua, dengan kebijakan Pemerintah Kota Bandung tidak memberikan ganti kerugian dan mengharuskan warga membayar sewa seumur hidupnya tidak sesuai dengan ketentuan dalam asas keadilan islam.

**Kata Kunci:** Ganti Rugi, Rumah Deret, Asas Keadilan Islam.

## A. Pendahuluan

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu hak menguasai Negara tersebut yaitu Negara juga dapat menyelenggarakan tanah. Penyelenggaraan tanah oleh Negara lazimnya digunakan untuk mewujudkan pembangunan secara fisik

yang ditujukan untuk kepentingan seluruh masyarakat. Penyelenggaraan pembangunan secara fisik oleh Negara dalam hal ini dilaksanakan oleh Pemerintah sebagai wakil Negara.

Pengadaan tanah merupakan usaha pemerintah dalam memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, baik pembangunan yang ditujukan untuk mengambil keuntungan maupun pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Di Indonesia sudah ada peraturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dikeluarkan oleh pemerintah pada tahun 2012. Sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang tersebut, maka diterbitkanlah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah mengalami beberapa kali perubahan.

Peraturan tersebut yang akan menjamin kepentingan Pemerintah maupun masyarakat dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peraturan tersebut menegaskan bahwa terhadap tanah masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan untuk kepentingan umum wajib diberikan ganti rugi yang layak dan adil. Ganti rugi yang diberikan harus berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pemerintah dan masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut baik dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Al-Qur'an sebagai sumber ajaran islam yang utama, banyak sekali

menyebutkan keadilan. Banyaknya ayat Al-Qur'an yang menyebutkan kata keadilan menunjukkan bahwa Allah SWT adalah sumber keadilan dan memerintahkan untuk menegakkan keadilan di dunia ini kepada para RasulNya dan para HambaNya. Menurut M. Quraissy Shihab, walaupun tidak ada satupun ayat Al-Qur'an yang secara eksplisit menunjukkan bahwa al-'Adl merupakan sifat Allah, namun banyak ayat yang menerangkan keadilanNya. Allah SWT sendiri dengan firmanNya di dalam Al-Qur'an, memerintahkan menegakkan keadilan kepada para RasulNya dan para HambaNya. perintah tersebut terdapat dalam surat Al Hadid (57) ayat 25:

*“Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Alkitab dan neraca (keadilan) supaya manusia adapat melaksanakan keadilan.”*

Ayat ini menegaskan bahwa umat manusia mempunyai tugas yang sama dengan para rasul dalam menegakkan keadilan. Selain itu, makna dari ayat tersebut adalah bahwa pemerintah sebagai pemimpin harus berlaku adil terhadap masyarakat. Dalam hal ini, pemerintah sebagai pemimpin harus berlaku adil dalam menentukan ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar dapat sejahtera bukan malah menyengsarakan.

Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada. Salah satunya kasus yang terjadi di Tamansari RW 11 Kota Bandung. Pemerintah Kota Bandung berencana untuk membangun Rumah Deret di Tamansari RW 11 tersebut dalam rangka untuk peremajaan lingkungan

di daerah Tamansari 11 yang oleh Pemerintah Kota Bandung di nilai kumuh. Dalam SK DPKP3 Kota Bandung Nomor: 583.2/1325A/DPKP3/2017, pemerintah Kota Bandung menetapkan bahwa terhadap warga yang terkena dampak dari pengadaan tanah akan dipindahkan sementara ke Apartemen Silinder Rancacili atau diberikan uang untuk sewa rumah bagi warga yang memiliki anak dan memiliki pekerjaan di sekitar Tamansari. Setelah pembangunan Rumah Deret tersebut selesai, warga Tamansari 11 yang terkena dampak dari pengadaan tanah akan diberikan kompensasi berupa penghunian kembali Rumah Deret tersebut yang akan diberikan per Kepala Keluarga. Warga yang memperoleh prioritas penghunian Rumah Deret tersebut hanya diberikan diskresi atau keringanan berupa bebas sewa selama 5 tahun pertama dan seterusnya harus membayar sesuai dengan biaya sewa yang telah ditetapkan dalam SK Nomor: 538.2/1325A/2017. Warga Tamansari 11 berpendapat bahwa ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung tidak adil, sebab selain warga harus kehilangan tempat tinggalnya wargapun harus kehilangan sumber pendapatan mereka berupa kios dan kos-kosan yang disewakan di daerah tersebut. Dan juga warga yang sebelumnya memiliki pendapatan dari hasil hasil berjualan ataupun sewa kos-kosan nantinya akan diwajibkan membayar sewa Rumah Deret tersebut seumur hidupnya setelah masa kompensasi dari pemerintah telah habis.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui akibat hukum Rumah Deret sebagai salah satu bentuk ganti rugi pengadaan tanah di Tamansari 11 Kota Bandung ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan mengetahui serta menganalisis Rumah Deret sebagai salah satu bentuk ganti rugi pengadaan tanah di Tamansari 11 Kota Bandung ditinjau dari Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dihubungkan dengan asas keadilan dalam Islam.

## B. Landasan Teori

Pasal 2 ayat (2), hak menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada Negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan tersebut kemudian dijelaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1): “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Ayat (2): “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh

bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Didalam Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maksud dari ayat tersebut adalah bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pada hakekatnya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diadakannya suatu musyawarah untuk mencapai suatu mufakat terkait pemberian ganti rugi. Ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selanjutnya mengenai bentuk-bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berada dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menetapkan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk-bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal 17 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pihak yang berhak menerima ganti kerugian meliputi:

1. Pemegang hak atas tanah;
2. Pemegang pengelolaan;
3. Nadzhir untuk tanah wakaf;
4. Pemilik tanah bekas milik adat;
5. Masyarakat hukum adat;
6. Pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik;
7. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
8. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Rumah Deret (*row houses*) adalah beberapa rumah yang bergandengan atau menempel antara satu unit dengan unit lainnya. Sedangkan menurut Pasal 22 huruf b yang dimaksud dengan Rumah Deret adalah: “Beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.”

Ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus berasaskan keadilan. Keadilan merupakan salah satu unsur penting dalam islam yang harus ditegakkan dalam setiap tindak laku seorang muslim. Karenanya tidak sedikit ayat-ayat Allah dalam Al-Qur’an yang memerintahkan umatNya agar berlaku adil dalam segala hal, baik terhadap diri sendiri maupun terhadap orang lain. (QS An-Nisa (4): 58) : “*Sesungguhnya Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberikan pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar dan Maha Melihat.*”

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### Akibat Hukum Rumah Deret Sebagai Salah Satu Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Maksud dari pasal tersebut adalah bahwa pemerintah dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah harus memberikan ganti kerugian kepada pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Faktanya, dalam pembangunan Rumah Deret yang akan dilaksanakan di kawasan Tamansari RW 11 tidak ada ketentuan mengenai ganti rugi, karena pemerintah Kota Bandung mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah asset milik pemerintah Kota Bandung. Hak tersebut berdasarkan bukti pembelian pada tahun 1930an. Pemerintah Kota Bandung hanya memberikan uang kerohiman sebesar 75% dari NJOP sebagai bentuk kasih sayang dari Walikota Bandung. Selain itu, Pemerintah Kota Bandung juga memberikan opsi kompensasi berupa relokasi sementara warga ke Rusunawa Silinder Rancacili atau warga yang memiliki pekerjaan dan anak yang bersekolah di daerah Tamansari akan diberikan uang sewa rumah sementara sebesar 26 juta pertahun. Selain itu, terhadap warga yang terkena dampak dari pembangunan Rumah Deret akan diberikan kompensasi berupa prioritas penghunian kembali dengan ketentuan gratis sewa selama 5 tahun pertama

dan tahun selanjutnya warga diharuskan membayar biaya sewa sebagaimana telah ditetapkan dalam SK DPKP3 Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017. Rumah Deret yang akan diberikan kepada warga Tamansari RW 11 bukan merupakan bentuk ganti rugi, melainkan bentuk kompensasi sebagaimana disebutkan dalam SK tersebut. Namun dalam SK tersebut juga disebutkan bahwa dalam pembangunan Rumah Deret salah satunya mengacu pada UU No.2/2012, sehingga seharusnya pemerintah Kota Bandung tunduk pada setiap ketentuan yang ada dalam undang-undang tersebut, termasuk ketentuan mengenai ganti rugi. Atas dasar hal tersebut, maka hingga saat ini masih cukup banyak warga yang belum menyetujui pembangunan Rumah Deret yang akan dilaksanakan di Tamansari RW 11 yang mengakibatkan terhambatnya pembangunan Rumah Deret tersebut. Sedangkan warga yang sudah menyetujui pembangunan tersebut dan melepaskan hak atas tanahnya menjadi khawatir terkait nasib tempat tinggal mereka kedepannya, mengingat warga tidak mungkin selamanya akan tinggal di Rusunawa Rancacili.

#### Rumah Deret Sebagai Salah Satu Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Di Tamansari 11 Kota Bandung Ditinjau Dari Asas Keadilan Dalam Islam.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian menurut Pasal 17 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum salah satunya adalah pemilik bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berada di atas tanah tersebut. Faktanya, warga Tamansari RW 11 merupakan pemilik bangunan dan tanaman, hal tersebut dapat dibuktikan dengan Ijin Mendirikan Bangunan

(IMB) dan bukti fisik bangunan, surat pernyataan penguasaan fisik atau bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum dalam 1 (satu) bulan terakhir. Jika dilihat dari status dan kriteria tersebut, maka warga Tamansari RW 11 berhak mendapatkan ganti kerugian. Meskipun pemerintah Kota Bandung mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah asset milik pemerintah Kota Bandung, namun dalam SK DPKP3 Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 disebutkan bahwa dalam pembangunan Rumah Deret salah satunya mengacu pada mengacu pada UU No.2/2012, sehingga seharusnya pemerintah Kota Bandung tunduk pada setiap ketentuan yang ada dalam undang-undang tersebut, termasuk ketentuan mengenai ganti rugi. Sehingga dapat dikatakan bahwa ketentuan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bandung dengan tidak memberikan ganti rugi dan mengharuskan warga nantinya membayar sewa setiap bulannya seumur hidup tidak sesuai dengan ketentuan dalam asas keadilan islam. Mengingat pemerintah harus mensejahterakan warganya dan warga juga berhak untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

9. Akibat hukum Rumah Deret sebagai salah satu bentuk ganti rugi pengadaan tanah di Tamansari 11 Kota Bandung ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun

2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Namun dalam pembangunan Rumah Deret yang akan dilaksanakan di kawasan Tamansari RW 11 Kota Bandung tidak ada ketentuan mengenai ganti rugi. Rumah Deret yang akan diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung bukanlah bentuk ganti rugi, melainkan merupakan salah satu bentuk kompensasi. Hal tersebut berdasarkan SK

Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang penetapan kompensasi bangunan, mekanisme relokasi dan pelaksanaan pembangunan Rumah Deret Tamansari.

2. Rumah Deret sebagai salah satu bentuk ganti rugi pengadaan tanah di Tamansari 11 Kota Bandung ditinjau dari asas keadilan dalam islam. Dalam islam, keadilan artinya bersikap dan berlaku dalam keseimbangan. Keseimbangan meliputi keseimbangan antara hak dan kewajiban serta keserasian dengan sesama makhluk. Kebijakan Pemerintah Kota Bandung dengan tidak memberikan ganti rugi dan mengharuskan warga nantinya membayar biaya sewa seumur hidupnya tidak sesuai dengan asas keadilan dalam islam.

#### **E. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, ada beberapa saran yang

ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis. Adapun saran-saran tersebut adalah:

1. Pemerintah Kota Bandung dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah harus patuh dan tunduk kepada setiap ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, salah satunya ketentuan mengenai pemberian ganti rugi kepada pihak yang terkena dampak dari pembangunan untuk kepentingan umum atau pihak yang menguasai dan memiliki objek pengadaan tanah.
2. Pemerintah Kota Bandung harus lebih mengutamakan kesejahteraan dan mewujudkan kehidupan warga agar menjadi lebih baik dengan memperhatikan asas keadilan dalam islam. Dengan mempertimbangkan mengenai pemberian ganti rugi, agar pemegang hak atas tanah dapat mengerti dan memahami rencana kegiatan pembangunan Rumah Deret. Sehingga pembangunan tersebut dapat terlaksana dengan baik.

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.

Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Cetakan ke-4), Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2012.

Tamyiez Dery, "Keadilan Dalam Islam", *Fakultas Syariah Unisba*, Vol. XVIII, No. 3 Juli-September 2002, Bandung.

Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum", *Yustitia*, Vol. 5, No. 2, Mei-Agustus 2016, Surakarta.

## Daftar Pustaka

Abdurahman H, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Limbong Dayat dan Oloan Sitorus,