

Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat yang Terkena Dampak Pembangunan Revitalisasi Permukiman Kumuh di Tamansari 11 Kota Bandung dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Legal Protection For Communities That Are Affected With Development Of Revitalization Of Slum Settlements In Taman Sari 11 Kota Bandung Connected To Law Number 2 Of 2012

¹Ali Said Hilabi,²Freny Siska

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116
email: ¹hilaby40@gmail.com,²freny08siska81@gmail.com*

Abstract. Tamansari RW 11 Bandung City is one of the areas that became a plan in order to provide decent housing for low-income communities and slum area arrangement through the construction of row houses, in a decree issued by DPKP3 concerning Determination of Building Compensation, Relocation Mechanism, and Implementation of Housing Construction Tamansari series which is the legal basis in the decree is Law Number 2 of 2012. In-Law Number 2 of 2012, parties who have the right to control the object to conduct land acquisition must comply with this regulation, meaning that agencies that require land are required do what is stipulated in the law. The approach method used in this study is a normative juridical approach by linking Law Number 2 of 2012 with the facts that occur. The fact that the community was not involved in the construction of row houses by the government, which was carried out by the government was a one-sided plan for prior notice. This is not by what is mandated by Law Number 2 of 2012 in the Principle of Participation, Openness, certainty. So it can be concluded that what the Bandung City government does is not by Law Number 2 of 2012 where the facts that occur are not by the legal basis used in the decree issued by DPKP3.

Keyword: Tamansari, Land Procurement, Public Interest, SK DPKP3

Abstrak. Tamansari RW 11 Kota Bandung merupakan salah satu wilayah yang menjadi rencana dalam rangka menyelenggarakan penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan penataan kawasan kumuh melalui pembangunan rumah deret, dalam SK yang dikeluarkan oleh DPKP3 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi, dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari salah satu yang menjadi dasar hukum dalam SK tersebut adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pihak yang berhak dan yang menguasai objek melakukan pengadaaan tanah wajib mematuhi peraturan ini, artinya instansi yang memerlukan tanah wajib melakukan apa yang diatur dalam undang-undang tersebut. Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan menghubungkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan Fakta yang terjadi. Fakta yang terjadi bahwa masyarakat tidak dilibatkan dalam pembangunan rumah deret yang dilakukan pemerintah, yang dilakukan pemerintah merupakan perencanaan sepihak adanya pemberitahuan sebelumnya. Hal ini tidak sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Asas Keikutsertaan, Keterbukaan, kepastian. Maka dapat disimpulkan bahwa yang dilakukan pemerintah Kota Bandung tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di mana bahwa fakta yang terjadi tidak sesuai dengan dasar hukum yang digunakan dalam SK yang dikeluarkan oleh DPKP3.

Kata kunci: Tamansari, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, SK DPKP3

A. Pendahuluan

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur dalam hal menguasai tanah maka pemerintah mengatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan 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. Hak-hak atas tanah tersebut yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lainnya.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya.¹ Untuk kepentingan umum, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Kepentingan umum ini diselenggarakan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan Tanah ini merupakan kegiatan yang dilakukan pemerintah dalam menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang terkena dampak.

Akan tetapi dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum, seringkali menimbulkan konflik antara pemerintah dengan masyarakat yang memiliki atau diberikan hak atas tanah oleh pemerintah. Ditinjau dari beberapa kasus dalam proses pengadaan tanah hal yang sering terjadi yaitu masyarakat merasa tidak dilibatkan dalam perencanaan pengadaan tanah, ganti kerugian dan pencabutan hak yang sewenang-wenang.

Faktanya Proyek rumah deret

Taman Sari yang digulirkan sejak 2017 oleh Pemerintah Kota (Pemkot) Bandung belum terealisasi. Sejumlah warga masih menolak pembangunan proyek yang berlokasi di RW 11 Taman Sari tersebut.² saat ini setidaknya masih ada 14 rumah yang masih berdiri kokoh dan menolak penggusuran untuk Rumah Deret. Alasan warga yang masih bertahan disana adalah karena merasa tidak dilibatkan dari awal proses perencanaan pembangunan Rumah Deret ini, bahkan tidak ada pemberitahuan sama sekali mengenai pembangunan Rumah Deret tersebut. Warga merasa selain harus kehilangan tempat tinggalnya, warga pun harus kehilangan sumber pendapatan mereka berupa kost-kostan yang disewakan di daerah tersebut.³

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan implementasi di Tamansari 11 Kota Bandung?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkena pembangunan revitalisasi pemukiman kumuh di Tamansari 11 Kota Bandung? Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok –

² Zuli Istiqomah, Warga Taman Sari Masih Perjuangkan Tolak Rumah Deret, <https://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/19/02/08/pmm4rz368-warga-taman-sari-masih-perjuangkan-tolak-rumah-deret>, di akses pada tanggal 24 Juli 2019, pukul 22.00 WIB

³ Hasil wawancara dengan Ibu Heny di Tamansari 11 Kota Bandung, 26 Januari 2019.

¹ Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dasar yang keempat.

pokok sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan implementasi di Tamansari 11 Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat yang terkena pembangunan revitalisasi pemukiman kumuh di Tamansari 11 Kota Bandung.

B. Landasan Teori

Dalam Pasal 6 UUPA, menyebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tidak hanya berupa hak milik, akan tetapi hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan. Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan atau tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan Negara.

Kepentingan umum yang dimaksudkan dalam UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang: kepentingan bangsa dan negara; kepentingan bersama rakyat; dan kepentingan pembangunan, mencakup pembangunan jalan raya, pelabuhan, bangunan untuk industri, perumahan dan kesehatan rakyat, peribadatan, pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, pengembangan produksi pertanian, peternakan, perikanan, industri,

transmigrasi dan pertambangan⁴.

Menurut UU Nomor 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Bentuk kegiatan kepentingan umum adalah pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.

Menurut Pasal 1 angka 2 UU

⁴ Gunanegara, “Pengadaan Tanah Oleh Negara Untuk Kepentingan Umum” , *Disertasi*, Program Pascasarjana, Surabaya, PPS Unair, 2006, Hlm. 76.

Nomor 2/2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, 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. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Menurut UU Nomor 2/2012 Pasal 2 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Kemanusiaan;
2. Keadilan;
3. Kemanfaatan;
4. Kepastian;
5. Keterbukaan;
6. Kesepakatan;
7. Keikutsertaan;
8. Kesejahteraan;
9. Keberlanjutan; dan
10. Keselarasan.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.⁵

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan

orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari Pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.⁷

Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

1. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
2. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Mengatur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Implementasi di Tamansari 11 Kota Bandung

Dicantumkan UU Nomor 2/2012 sebagai dasar hukum maka dapat dimaknai bahwa pembangunan yang direncanakan akan dilaksanakan pada Tamansari RW 11 Kota Bandung

⁵ Rahayu, *Tata Cara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang berat*, Jakarta, 2009, Hlm 7.

⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

⁷ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, *Jurnal Masalah Hukum*, 1999.

merupakan pembangunan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam praktiknya Pemerintah beranggapan pembangunan yang akan direalisasikan di Tamansari 11, bukan merupakan pembangunan dalam rangka pengadaan tanah karena tanah tersebut merupakan milik Pemerintah Kota Bandung. Hal ini menjadi tidak konsisten manakala melihat kepada dasar hukum yang tercantum dalam SK DPKP3 Nomor 538.2/1325.A/DPKP3/2017 salah satunya UU Nomor 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pemerintah Kota Bandung yang diwakili oleh Dinas Perumahan dan Kawasan permukiman, Pertanahan dan Pertanaman Kota Bandung (DPKP3) sudah melakukan pra sosialisasi mengenai Rumah Deret yang akan dibangun di Tamansari RW 11 Kota Bandung pada tanggal 31 Maret 2017 yang berlokasi di Taman Film Tamansari.

Dari pra sosialisasi yang dilakukan tersebut mendapatkan hasil bahwa warga Tamansari RW 11 mengharapkan adanya kompensasi penggantian bangunan berupa uang dan unit rumah yang merujuk pada kasus pembangunan jalan layang Pasopati dan Balubur Town Square. Namun, Pemerintah Kota Bandung memberikan opsi bahwa kompensasi relokasi warga yang ditawarkan oleh DPKP3 sementara ini berupa penghunian di Rusunawa Silinder Rancacili atau pembayaran rumah sewa (eksplorasi unit rumah) menyerahkan sepenuhnya kepada warga.

Permasalahan yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan revitalisasi pembangunan rumah deret di Tamansari 11 Kota

Bandung :

Pada awalnya yang menjadi kekecewaan utama warga adalah karena merasa tidak dilibatkan dalam keputusan untuk pembangunan rumah deret ini. Menurut Dadan yang merupakan warga tamansari Pertama, mengatakan bahwa pembangunan rumah deret ini bukan rencana bersama tetapi rencana sepihak. Tidak memenuhi asas partisipasi, asas keterbukaan informasi, dan administrasi publik.

Pemerintah memiliki bukti mengenai kepemilikan aset berdasarkan surat yang di keluarkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset pada tanggal 6 April 2018 yang berisi, menjawab surat nomor 108/3034-Bag-Huk tanggal 27 Maret 2018 perihal : Permohonan data pendukung untuk bahan bukti, bersama ini dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut :

Lokasi tanah rencana rumah deret Tamansari yang terletak di RW 11 Kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung tercatat sebagai tanah milik Pemerintah Kota Bandung berdasarkan pembelian sebagai berikut : Surat Zegel Jual Beli Tgl. 17 Febuari 1930 dari Aswadi seluas 422 Tumbak (sebagian); Surat Zegel Jual Beli Tgl. 16 April 1930 dari Nji Oenti seluas 592 Tumbak (sebagian); Soerat Djoel Beli Tanah No. 10/38 Tgl. 25 Febuari 1938 dari Nana Soekarna seluas 835 Tumbak (sebagian).

Tanah termaksud tercatat dalam daftar inventaris barang milik Pemerintah Kota Bandung dengan Nomor Kode Barang 01.01.11.01.010 dan Nomor Register 0605.

Perindungan Hukum Bagi Masyarakat Yang Terkena Pembangunan Revitalisasi Pemukiman Kumuh di Tamansari 11 Kota Bandung

Berdasarkan fakta yang ada Pemerintah telah melakukan upaya perlindungan terhadap warga yang terkena dampak rumah deret, akan tetapi Pemerintah tidak melakukan pendekatan yang membuat perlindungan dapat lebih efektif diterapkan, Pemerintah pun tidak memberikan perlindungan dengan memberikan ganti kerugian, yang diberikan Pemerintah hanyalah pemberian kompensasi dan pemberian unit, yaitu 1 KK 1 unit dengan di bebas sewakan selama 5 Tahun dan tahun berikutnya masyarakat membayar sesuai dengan ketentuan.

Berdasarkan fakta di atas bahwa Pemerintah belum memberikan kepastian hukum yang jelas dalam melakukan pengadaan tanah karena banyaknya ketidaksesuaian antara fakta dengan undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah ini satu yang tidak sesuai adalah di mana dalam Pasal 1 angka 2 mengatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, dalam SK tersebut tidak ada kata bahwa pemberian ganti rugi melainkan pemberian kompensasi, dalam Undang-Undang hal tersebut tidak diatur dan Pemerintah pun dengan tegas menyampaikan bahwa tidak ada ganti rugi melainkan kompensasi sebagai rasa kasih sayang walikota, maka dapat dikatakan bahwa tidak ada kepastian hukum yang sesuai dengan apa yang dilakukan dalam pembangunan rumah deret.

Berkaitan dengan hak-hak warganegara. Dalam Pasal 36 UU Nomor 2/2012 hak-hak warganegara yang terkena dampak pengadaan tanah adalah mendapatkan ganti rugi yang layak baik berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain

yang disetujui oleh kedua belah pihak. Faktanya sampai saat ini masyarakat yang masih bertahan belum sepakat dengan ganti rugi yang diberikan.

Berdasarkan hal tersebut hak masyarakat belum terpenuhi oleh Pemerintah karena hal tersebut berdampak pada perekonomian masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah tersebut, maka dari itu masih ada masyarakat yang menolak atau belum sepakat bahwa tanahnya menjadi milik Pemerintah untuk dijadikan rumah deret karena besaran ganti kerugiannya belum sesuai dengan aturan

D. Kesimpulan

Dapat disimpulkan bahwa UU Nomor 2/2012 mengatur tahap-tahap pengadaan tanah dari mulai perencanaan sampai penyerahan hasil, dimana itu harus melibatkan para pemangku kepentingan, baik instansi yang memerlukan tanah atau pun masyarakat yang terkena dampak, harus saling bersinergi dan saling mendukung dalam program yang dicanangkan, untuk terciptanya hal tersebut maka pemberian ganti rugi yang adil dan layak harus dilakukan.

Dalam UU Nomor 2/2012 juga mengatakan bahwa para pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah harus mematuhi ketentuan Undang-Undang tersebut. Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Yang Terkena Pembangunan Revitalisasi Pemukiman Kumuh di Tamansari 11 Kota Bandung UU Nomor 2/2012 telah melindungi baik perlindungan secara preverentif maupun dengan represif.

Daftar Pustaka

Gunanegara, "Pengadaan Tanah Oleh Negara Untuk Kepentingan Umum", Disertasi, Program Pascasarjana, Surabaya, PPS

- Unair, 2006.
- Rahayu, Tata Cara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang berat, Jakarta, 2009.
- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Satjipto Raharjo, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, Jurnal Masalah Hukum, 1999.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah.
- Zuli Istiqomah, Warga Taman Sari Masih Perjuangkan Tolak Rumah Deret, <https://nasional.republika.co.id/b erita/nasional/daerah/19/02/08/p mm4rz368-warga-taman-sari-masih-perjuangkan-tolak-rumah-deret>, di akses pada tanggal 24 Juli 2019, pukul 22.00 WIB.