

### **BAB III**

#### **SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA PEMKOT KOTA BANDUNG DENGAN WARGA TAMANSARI RW 11 KOTA BANDUNG**

##### **A. Sengketa Hak Atas Tanah Antara Pemkot Kota Bandung dan Warga Tamansari RW. 11 Kota Bandung**

Kasus ini diawali dengan adanya penolakan yang dilakukan oleh warga di kawasan Tamansari, Jalan Kebon Kembang RW 11, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat terhadap Pemerintah Kota (Pemkot) Bandung yang ingin melaksanakan pembangunan rumah deret sebagai bagian program pemerintah daerah untuk merealisasikan kota Bandung yang bebas pemukiman kumuh tahun 2019. Pemicu dari kasus ini adalah ketika Pemkot Bandung dinilai secara sepihak oleh warga RW 11 menjalankan program serta mekanisme ganti rugi yang sangat tidak sepadan dengan risiko yang akan diterima warga akibat penggusuran. hal yang menjadi perhatian adalah bahwa tanah yang ditempati oleh warga Tamansari merupakan tanah yang sebagian besar belum bersertifikat dan baru dimulai diusahakan pengadaan sertifikat tanah oleh Pemkot Bandung di awal tahun 2016. hal yang menjadi protes warga adalah bahwa pemerintah menyamaratakan perlakuan tanah yang sudah bersertifikat dan yang belum selesai proses sertifikasinya. oleh karena itu masalah yang masih menggajal adalah terkait status kepemilikan tanah yang belum jelas, serta tidak dilaksanakannya prosedur pembangunan sesuai

UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sengketa lahan di Tamansari ini sudah terjadi sejak tahun 2017. Pemerintah Kota Bandung mengklaim lahan tersebut merupakan aset mereka, lahan yang terletak di bawah Jembatan Pasupati tersebut direncanakan akan dibangun rumah deret. Pemkot Bandung merencanakan tahun 2019, proyek tersebut akan segera dimulai, pada tahun 2018, sebagian warga Tamansari sudah meninggalkan kediamannya tersebut. Namun, hingga saat ini masih ada sekitar 30 kepala keluarga yang bertahan tinggal di pemukiman tersebut.

Badan Pertanahan Nasional menyatakan tidak bisa menindak lanjuti sampai permasalahan penguasaan fisik bidang tanah dan bukti yuridis oleh para pihak terselesaikan oleh para pihak. lebih lanjut Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah tanah negara dengan menyatakan pada status quo. Tanah negara menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya adalah tanah yang tidak dilekati hak di atasnya. selain itu dari pihak Pemkot Kota Bandung juga sudah memenangkan gugatan yang dilayangkan warga sebelumnya di Mahkamah Agung. Putusan itu sudah inkrah sehingga SK Kepala DPKP3 Nomor 538.2/1325A/DPKP3/2017 tentang Penetapan Kompensasi Bangunan, Mekanisme Relokasi dan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Deret Tamansari yang jadi dasar pengusuran sah secara hukum.

Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung, Dadang Darmawan memastikan pembangunan rumah deret Tamansari tetap dilanjutkan. Oleh karena itu, penggusuran rumah warga di RW 11 Kelurahan Tamansari, Bandung, Jawa Barat telah dilakukan pada tanggal 12 Desember 2019 yang lalu. Dadang menyatakan pembangunan rumah deret dilakukan Pemkot Bandung dalam upaya menangani kawasan kumuh. Dia mengklaim sebanyak 176 warga telah lama menunggu pembangunan rumah deret tersebut. " Setelah penertiban ini, kita lakukan pemagaran di batas-batas yang menjadi milik Pemkot Bandung. Kemudian sebelum dilakukan pembangunan harus ada pematangan lahan dulu. Setelah itu baru siap dilakukan pembangunan rumah deret."

Dadang menerangkan, pelaksanaan pembangunan tahap pertama akan memakan waktu selama enam bulan. Pada bulan Juni 2020 nanti diharapkan sebanyak 200 unit siap dihuni. " Ini luas totalnya 6.000 meter persegi yang kita amankan sekarang tahap pertamanya sekitar 3.500 meter persegi untuk 200 unit," selain rencana pembangunan rumah deret dengan anggaran sekitar Rp 66 miliar, Pemkot Bandung juga akan melakukan penataan di kawasan padat permukiman tersebut. Permasalahan kali ini yaitu Gugatan tentang izin lingkungan yang dilayangkan warga Tamansari Kota Bandung, gugatan warga RW 11 Tamansari terhadap objek surat izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung Nomor 0001/Ling.Pem/VII/2018/DPMPTSP tentang izin lingkungan untuk kegiatan pembangunan rumah deret Tamansari. dalam gugatannya, warga menilai izin

lingkungan tersebut harus dicabut karena Pemkot Bandung tidak memiliki sertifikat hak atas tanah di lokasi rencana proyek rumah deret. Perkara itu juga menyeret Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung dan Pemkot Bandung sebagai tergugat lainnya. ini merupakan gugatan ketiga yang diajukan warga sejak Agustus 2019.

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) telah memutuskan menolak gugatan yang dilakukan sejumlah warga di RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, yang enggan digusur. Putusan dengan nomor 19/G/PTUN/2019 Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung resmi menolak seluruh gugatan. " Dengan ini memutuskan menolak gugatan penggugat seluruhnya. Dan penggugat diwajibkan membayar biaya perkara sebesar Rp574 ribu. " Terhadap putusan tersebut, hakim juga menyampaikan bahwa warga dipersilahkan jika ingin melayangkan banding. upaya hukum tersebut terhitung 14 hari pasca putusan yang dibacakan majelis hakim PTUN Bandung. Majelis hakim menyatakan Pemerintah Kota Bandung diperbolehkan untuk melakukan pengamanan aset dan melakukan pembangunan proyek rumah deret. Majelis hakim juga mengatakan, keinginan Pemkot Bandung untuk membangun rumah deret di atas aset lahan tidak menyalahi aturan. Sedangkan gugatan yang dilayangkan penggugat dalam hal ini diwakili kuasa hukum warga RW 11 Tamansari tidak berdasar hukum. dalam gugatannya, warga menilai izin lingkungan tersebut harus dicabut karena Pemkot Bandung tidak memiliki sertifikat hak atas tanah di lokasi rencana proyek rumah deret. Perkara itu

juga menyeret Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung dan Pemkot Bandung sebagai tergugat lainnya.

Hakim anggota Novi Cahyanti menjelaskan keterangan saksi ahli bahwa Pemkot hanya memiliki bukti surat jual beli tanah. Bukti tersebut didasari keterangan saksi. Namun tidak bisa disamakan dengan sertifikat tanah. Akan tetapi majelis hakim pada akhirnya lebih banyak menyimpulkan perkara tersebut kepada esensi proyek rumah deret. Majelis menilai bahwa para tergugat dalam proyek rumah deret tidak melanggar asas kewenangan, keterbukaan, dan pelayanan. " Fakta terungkap di persidangan sebelum menertibkan objek sengketa, Pemkot Bandung telah melakukan koordinasi, sosialisasi guna melayani warga sesuai standar pelayanan. " usai gugatan perkara ditolak oleh majelis hakim, para warga yang mengikuti jalannya persidangan kecewa terhadap putusan tersebut. Mereka bersama jaringan solidaritas kemudian mengangkat sejumlah kertas bertuliskan tuntutan-tuntutan. Kuasa hukum warga RW 11 Tamansari Gugun menyatakan bahwa sosialisasi Pemkot kepada warga tersebut tidak seharusnya menjadi bukti poin pendukung kepada Pemkot. Menurutnya, dalam sosialisasi tersebut tidak seluruhnya warga setuju terhadap pembangunan rumah deret yang digagas pada 2017 lalu. " Ketika warga diundang sosialisasi, mereka menolak. Karena Pemkot hanya menyampaikan dampak positifnya saja, tidak kemudian menyampaikan dampak negatifnya, seharusnya majelis hakim konsisten terhadap masalah sertifikat hak milik, ketika Pemerintah Kota Bandung tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan atas sertifikat hak milik, maka sebetulnya masalah surat izin

lingkungan tidak bisa diterbitkan. " Meski demikian, masyarakat yang menolak pengusuran tak puas dengan hasil ini. Mereka pun berencana mengajukan banding atas putusan majelis hakim PTUN tersebut.

Berbeda dengan yang terjadi di Surabaya, lahan seluas 13 ribu meter persegi (1,4 hektar) yang saat ini ditempati warga sebagai tempat tinggal, ternyata telah diklaim dan tercatat sebagai aset Pemkot Surabaya, dan menurutnya wajib untuk dipertahankan. upaya hukum warga atas hak kepemilikan lahan telah ditempuh dan berhasil dimenangkan, sesuai amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 407 K/TUN/2012 pada tanggal 19 Maret tahun 2012. dalam hal ini Pemkot tidak dapat membuktikan asset kepemilikan tanah yang berada di Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Surabaya, Bahwa tanah tersebut merupakan hasil pembebasan lahan dari penggarap yang menguasai sebidang tanah sawah di atas tanah Negara bekas *Eigendom verponding* 7159 Sisa yang di atasnya pernah diterbitkan STHM Nomor : Ka/Agr.665/Hm/1960 tanggal 1 Januari 1960 atas nama Boediyarto P. Prapto seluas 7.027 m dan warga yang telah menempati tanah tersebut selama lebih dari 30 tahun tersebut berhak mendapatkan hak atas tanahnya Bagian Hukum Pemkot Surabaya Hotlan mengakui, dalam gugatan di pengadilan negeri, pengadilan tinggi, sampai kasasi di tingkat Mahkamah Agung (MA) dimenangkan warga. Warga berhak atas tanah seluas sekitar 1,5 hektare itu. "Kita kalah dalam gugatan, dalam amar putusan warga bisa mengajukan HGB (hak guna bangunan)."

## **B. Pembuktian Hak Atas Tanah Pemkot Kota Bandung Dan Warga Tamansari RW 11 Kota Bandung**

Pemerintah Kota (Pemkot) Bandung mengungkapkan proses pembangunan rumah deret di RW 11, Tamansari Kota Bandung belum berjalan sebab masih menyelesaikan persyaratan administrasi yaitu menyangkut sertifikat (lahan). Meski begitu, dalam waktu dekat pembangunan rumah deret akan segera dilaksanakan.

Satu bulan pasca pembongkaran terakhir 18 bangunan di RW 11, Tamansari, Kota Bandung, yang dilakukan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), pembangunan rumah deret masih belum dimulai hingga saat ini. Perizinan mendirikan bangunan (IMB) masih ditempuh dan diproses oleh pihak pengembang. Walaupun sertifikat bukan sebuah persyaratan (untuk) pembangunan," menurut Wali Kota Bandung, Oded M Danial saat ditemui di Jalan Suryani, Ia mengaku sudah berkoordinasi dengan Polrestabes Bandung dan Kodim 0618 Kota Bandung tentang syarat sertifikat yang harus diselesaikan. Menurutnya, penyelesaian tersebut menyangkut hal teknis sehingga dalam waktu dekat akan segera dibangun. "Sekarang masih ada yang di selesaikan teknis, mudah mudahan dalam waktu dekat (pembangunan). Kalau terlalu lama, uang sudah ada dan warga sudah nunggu."

Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3), Dadang Darmawan mengatakan lahan di RW 11 merupakan milik Pemkot Bandung berdasarkan bukti pembelian surat segel jual beli tertanggal 17 April 1930

dari pemilik sebelumnya bernama Aswadi seluas 422 tumbak. Kemudian surat segel jual beli tertanggal 16 April seluas 592 tumbak dibeli dari Nji Oenti. Pemkot Bandung juga telah mengantongi surat jual beli tanah dengan no. 10/38 tanggal 25 Februari 1938 pembelian dari Nana Soekarna seluas 835 tumbak. "atas dasar tersebut Pemkot Bandung sudah mencatat dalam daftar inventaris barang dengan nomor register 0605," katanya. Dadang mengungkapkan, Pemkot Bandung sudah sejak lama mengajukan untuk pembuatan sertifikat. Hanya saja karena lahannya masih ditempati oleh masyarakat maka sertifikat tanah belum diterbitkan sekalipun secara administrasi diklaim pemerintah sudah benar dan lengkap.

Disisi lain warga menilai Pemerintah Kota Bandung selama ini mengklaim tanah di area RW 11 Kelurahan Tamansari, Bandung Wetan merupakan aset mereka. Mereka mengaku memiliki sejumlah bukti atas hak milik tanah di kawasan itu. bukti yang mereka miliki didasarkan pada akta jual beli tahun 1930 yang dimilikinya.

Namun, klaim tersebut dibantah oleh warga. Seorang warga RW 11 Tamansari, Sambas menunjukkan surat persil yang tercatat tahun 1968. Dalam surat itu dinyatakan tanah di lokasi tersebut berstatus tanah negara bebas. " Tanah negara bebas itu diperuntukkan untuk masyarakat. Ayah saya saja, punya rumah di sini sejak tahun 1950-an," Menurut Sambas mengatakan, dalih Pemkot Bandung berbekal akta jual beli tahun 1930 tidak kuat. Sebab, tahun 1930 merupakan era kolonial Belanda. "RW 11 saja belum ada. Pemkot Bandung memang sudah ada tahun segitu? Gimana

memetakan tanahnya? Batasannya apa?. " Warga RW 11 lainnya, Eva Eryani Effendi naik pitam saat mendengar Pemkot Bandung mengklaim tanah yang didudukinya puluhan tahun adalah aset Pemkot. dia bahkan menantang Pemkot Bandung menunjukkan bukti kuat terkait kepemilikan tanah itu. Menurut Eva, akta jual beli yang dimiliki Pemkot Bandung tidak kuat. Sebab, ada proses nasionalisasi aset-aset negara dari Hindia Belanda sekitar tahun 1950-an.

"Proses nasionalisasi itu tidak bisa otomatis diwariskan kepada pemkot. terlebih kami memiliki persil yang sudah dipetakan bidang tanahnya. Dalam persil juga disebut bahwa tanah di Tamansari ini merupakan tanah negara bebas," Eva kembali memaparkan soal bukti fisik dari persil yang dipegang oleh sejumlah warga. di mana dalam surat tersebut menerangkan bahwa lahan yang ditempati oleh warga RW 11 Tamansari saat ini merupakan lahan bebas dan bisa disertifikasi oleh masyarakat. " Karena kita pun punya persil kok. Persil dari tahun 1963 yang menyatakan bahwa ini tanah bebas. dan kita konfirmasi ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) memang tanah bebas," dia mengaku warga sudah mengurus sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) BPN. " Karena kita punya bukti-bukti seperti itu. Seharusnya warga yang menerima program sertifikasi ataupun pendaftaran. namun ternyata yang katanya klaim ini tanah pemkot dia sendiri yang sertifikasi itu, Eva pun menyesalkan langkah Pemkot Bandung yang tetap melakukan penggusuran. Menurutnya, Pemkot seharusnya melindungi warganya dari ancaman kehilangan hak-haknya.